



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfungsabteilung Region West -WBZ 23-  
Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03416/2018

Hamburg, den 8. März 2019

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
17.12.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
320-098  
7276, 7277 in der Gemarkung: Eidelstedt

### Nutzungsänderung von Wohngebäude zum Boardinghouse

#### VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).

#### Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

- der Baustufenplan Eidelstedt

mit den Festsetzungen: W 2 o  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- der Teilbebauungsplan 442 Blatt 1

mit den Festsetzungen: neu festgesetzte Baulinie  
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

### Beantwortung der Einzelfragen

1. Es ist geplant, in dem vorhandenen 'Wohngebäude ein Boardinghouse (langfristig Aufenthalt der Arbeiter und Handwerker) zu errichten. Wird die geplante Nutzung in den vorhandenen Räumen zugelassen?
2. Wird die Nutzung bis 16 Nutzungseinheiten als Boardinghouse im vorhandenen Wohngebäude zugelassen?

#### Zu Frage 1 und 2:

Die Nutzung als Boardinghouse sowohl für die bereits vorhandenen Wohnungen als auch die geplanten wird negativ gesehen. Aus den Planunterlagen geht hervor, dass es sich um eine hotelähnliche Nutzung handelt. Die typischen Merkmale eines Boardinghauses liegen nicht vor.

3. Kann die geplante Wohneinheit (Zimmereinheiten) als Senioren-Wohnung, Studenten-Wohnung, zugelassen werden?

#### Zu Frage 3:

Die Nutzung der Wohnungen als Studenten oder Senioren / alte Menschen ist planungsrechtlich möglich.

4. Kann die geplante Wohneinheiten bzw. Zimmer als Hotel mit gewerbliche Nutzung zugelassen werden?  
(Die Nebenanlagen, wie Küche, Empfangsraum, Oausenraum, Kfz-Stellplätze usw. ) werden im Bauantrag nachgewiesen.

#### Zu Frage 4:

Ebenfalls negativ beurteilt wird die Umnutzung von Wohnen in Hotelnutzung. Die dafür erforderliche Zweckentfremdungsgenehmigung nach HmbWoSchG wird nicht erteilt.

5. Wird für die geplante Nutzung (Hotelanlage) eine Ausnahme erteilt.  
Der Antrag wird diesem Antrag beigefügt.  
Gemäß §4 Abs. 3 BauNVO können Betriebe des Beherbergungsgewerbes Ausnahmsweise zugelassen werden.  
Wird die Ausnahme erteilt?

#### Zu Frage 5:

Nach dem Bauprüfdienst BPD 7/2016, altes Planrecht, ist die Erteilung einer Ausnahme nach BPVO rechtlich nicht möglich, deshalb können Vorhaben, die z.B. nach § 4 Abs. 3 BauNVO (Allgemeines Wohngebiet) ausnahmsweise zulässig sind, nicht im Ausnahmeweg nach BPVO zugelassen werden.  
Der Ausnahmetatbestand entfällt daher.

**Hinweis**

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

**Rechtsbehelfsbelehrung**

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

**Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

**Weitere Anlagen**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH