



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon
Telefax
E-Mail



Ansprechpartner



Zimmer
Telefon
E-Mail



GZ.: N-WBZ-335-2026

Hamburg, 25. Juni 2026

Verfahren	Vorbescheidsverfahren nach § 75 HBauO
Bezug	
Eingang	06.02.2026
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	411-031
Flurstück	2229 in der Gemarkung: Winterhude

Antrag auf Bauvorbescheid - Zusammenlegung zweier Wohnungen zu einer Wohnung - DG Hausnummer 9

VORBESCHEID

Nach § 75 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt drei Jahre (§ 75 Absatz 1 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag in Textform einmalig um drei Jahre verlängert werden (§ 73 Absatz 2 HBauO).

Grundlage der Entscheidung



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00

Di 8:00-12:00

Do 8:00-16:00

Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3

Tarpenbekstraße Bus X22, 392

Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung sind

Bebauungsplan mit den Festsetzungen:	Bebauungsplan Winterhude 10 MI Auf Grund von § 10 des Baugesetzbuchs in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585, 2617), in Verbindung mit § 3 Absätze 1 und 3 sowie § 5 Absatz 1 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271)
Verordnung	Städtebaulichen Erhaltungsverordnung Dulsberg und Siedlung Jarrestadt im Bereich Jarrestraße/Wiesendamm vom 23. Mai 1989 Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuchs.
Verordnung	Sozialen Erhaltungsverordnung „Jarrestadt“ vom 16. Juli 2025. Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs.

die beigelegten Vorlagen Nummer

- 0007 baubeschreibung-1 [REDACTED] Baubeschreibung_Fragen.pdf
 [baubeschreibung-1 [REDACTED] Baubeschreibung_Fragen.pdf]
- 0009 grundrisse-1_BV_0003 [REDACTED] DG_Soll_Vorentwurf.pdf [grundrisse-
 1_BV_0003 [REDACTED] DG_Soll_Vorentwurf.pdf]
- 0022 Schnitt_Feuerwehr [BV_0011_Schnitt_Feuerwehr [REDACTED] 2026 03 19.pdf]
- 0026 BS_Schräg_Stellfläche_Feuerwehr 20260330 [BV_0020_Stellfläche_
 Schräg_Feuerwehr [REDACTED] 2026_03_30.pdf]

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist eine Ausführung wie in den Punkten 02.01 – 02.06 beschrieben genehmigungsfähig, bzw. welche Punkte müssten für eine Baugenehmigung geändert werden?**

Die Frage wird im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens nicht beantwortet.

Die Fragestellung ist zu allgemein gefasst und stellt keine hinreichend konkretisierte Einzelfrage zu einem bestimmten bauordnungsrechtlich zu prüfenden Punkt dar. Eine solche Gesamtbewertung kann im Rahmen des Vorbescheidsverfahrens nicht erfolgen, da hierfür eine vollständige bauaufsichtliche Prüfung unter Beteiligung mehrerer Fachämter bzw. Fachstellen erforderlich wäre.

2. **Kann dem Abweichungsantrag Fluchtwegfenster zugestimmt werden, bzw. ist dieser notwendig? In der HBauO ist das Format liegend oder stehend nicht weiter definiert. Siehe Anlage**

Ja. Dem Abweichungsantrag hinsichtlich des Fluchtwegfensters kann zugestimmt werden.

Eine Abweichung ist erforderlich, da nach der BPD 2023-2/BTA für Rettungsfenster eine lichte Breite von 0,90 m und eine lichte Höhe von 1,20 m vorgesehen ist. Die Anleiterung erfolgt über ein Hubrettungsfahrzeug unmittelbar mit dem Korb vor der Fassade. Aufgrund

dieser konkreten Anleiterungssituation ist das abweichende Fensterformat aus Sicht der Feuerwehr für die Rettung nicht nachteilig.

3. Kann dem Abweichungsantrag Decke F90 zugestimmt werden? Siehe Anlage

Ja. Dem Abweichungsantrag hinsichtlich der Ausführung der Geschossdecke kann unter der Bedingung zugestimmt werden, dass das Bauteil „Geschossdecke“ brandschutztechnisch von oben nach unten ertüchtigt wird.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

1. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO

- 1.1** Für die Zulassung des als Rettungsweg gemäß § 33 Abs. 2 Satz 2 HBauO vorgesehenen Fensters mit einem lichten Maß von 0,90 m × 1,20 m in liegender Anordnung.

Begründung

Dem Abweichungsantrag hinsichtlich des Fluchtwegfensters kann zugestimmt werden. Da es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handelt, ist eine Änderung der vorhandenen Fenster nur eingeschränkt möglich. Aus Sicht der Feuerwehr bestehen im vorliegenden Einzelfall keine brandschutzrechtlichen Bedenken gegen das abweichende Fensterformat. Aufgrund der Geschossigkeit des Gebäudes erfolgt die Anleiterung nicht über tragbare Leitern, sondern über ein Hubrettungsfahrzeug unmittelbar mit dem Korb vor der Fassade. Das abweichende Format des Rettungsfensters für die Durchführung der Personenrettung ist in diesem konkreten Fall nicht nachteilig.

- 1.2** Für den Verzicht auf Ertüchtigung der Holzbalkendecke (§31 Abs.1 HBauO)

Begründung

Bei einem Gebäude der Gebäudeklasse 5 müssen Decken feuerbeständig ausgeführt sein. Da das Gebäude aus den Jahren 1929/1930 stammt, sind die vorhandenen Decken nicht feuerbeständig ausgeführt und die vorhandene Holzbalkendeckenbauart den gesamten Gebäudebestand betrifft. Hinzu kommt, dass Holzbalkendecken nach den nationalen rechtlichen Anforderungen ihre Feuerwiderstandsfähigkeit sowohl bei Brandbeanspruchung von unten nach oben als auch von oben nach unten nachweisen müssen. Da die darunterliegende Wohnung im 4. Obergeschoss bewohnt ist, ist eine entsprechende Ertüchtigung der Decke in beide Richtungen praktisch nicht umsetzbar.

Auflage

Das Bauteil Geschoßdecke von oben nach unten brandschutztechnisch ertüchtigt wird

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 Absatz 6 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:	Änderung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht relevant
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)