



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

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

WEG Lattenkamp 27-29 c/o Gerd Mulsow & Co.  
GmbH  
Frau Silke Ramke  
Herr Dipl.-Ing. Architekt Olaf Schlack  
Zimmerstraße 38 a  
22085 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfung  
Bauprüfung Eppendorf-Winterhude- Hoheluft  
Ost- WBZ21  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

Telefon 040 42804-6810  
Telefax 040 42790-4848  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartner Katharina Vörtmann

Zimmer 102  
Telefon 040 42804-6457  
E-Mail [katharina.voertmann@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:katharina.voertmann@hamburg-nord.hamburg.de)

**GZ.: N-WBZ-684-2026**

Hamburg, 4. Juni 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 64a HBauO
Bezug	
Eingang	11.03.2026
Grundstück	
Belegenheit	Lattenkamp 27 - 29
Baublöcke	408-009
Flurstück	1562 in der Gemarkung: Winterhude

### Sanierung eines Wohngebäudes

### GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 3 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder



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

die Ausführung länger als drei Jahre unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 2 HBauO einmalig um bis zu drei Jahre verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

### **Begründung**

Bei dem Objekt Lattenkamp 27, 29 (konstituierender Teil des Ensemble Lattenkamp 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, Lattenkampstieg 2, 4 Vorgarten, Hof) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

### **Nebenbestimmung**

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen.

Den Gewerken sind die einzelnen Nebenbestimmungen vor Ausführung vorzulegen. Die Kenntnisnahme der Auflagen ist durch die Handwerker zu dokumentieren. Der Nachweis darüber ist dem Denkmalschutzamt vorzulegen. Die Auflagen sind einzuhalten.

#### **Gerüst**

- Die Verankerung des Baugerüsts darf nur in den Fugen erfolgen, nicht in den Steinen. Nach Abbau des Gerüsts müssen die Gerüstlöcher oberflächen- und materialgleich zum Bestand verschlossen werden. Plastikstopfen sind nicht zustimmungsfähig, da diese das Erscheinungsbild des Denkmals stören.

#### **Sanierung Flachdach:**

- Die Abdichtungsarbeiten erfolgen wie beantragt.
- Reparaturen und Ertüchtigungen des Dachstuhls und der Balkenlagen erfolgen zimmermannsgerecht und nur dort, wo es nachweislich notwendig ist.
- Klempner-/Spenglerarbeiten erfolgen material- und fachgerecht. Das auszuführende Material ist abzustimmen. Falls es aus den historischen Bauunterlagen hervorgeht, ist das dort benannte Material entsprechend zu verwenden. Ggf. sind noch Materialien aus der Bauzeit vorhanden, um die Materialität festzustellen.
- Eine Kontaktkorrosion durch die Verwendung verschiedener Metalle ist auszuschließen, auch in Bezug auf nachbarschaftliche Materialien.
- Schornsteinzüge über Dach sind zu erhalten und materialgerecht zu sanieren, Stülpköpfe sind nicht genehmigungsfähig.

#### Hinweis PV:

Bei jeder Dachsanierung besteht eine PV-Pflicht: Es gibt in Hamburg seit dem 01.01.2024 eine PV-Pflicht für Bestandsgebäude (30 % netto bei Bestand). Zur Planung ist der Leitfaden zum Thema erneuerbare Energien des Denkmalschutzamtes zu berücksichtigen, hier: der komplexe Fall. PV-Anlagen sind gesondert Antragspflichtig beim Denkmalschutzamt.

#### Sanierung der Fensteranschlussfugen, ggf. Laibungsdämmung, etc.:

- Ggf. im Inneren erhaltene, bauzeitliche Fensterbekleidungen und Fensterbänke sind zu erhalten.
- Die alten PU-Schaum-Reste sind zu entfernen, die Abdichtungen sind zu erneuern ohne Verwendung von Montageschaum.

#### Sanierung Ziegelmauerwerk und Gesimse:

- Gesimse aus Muschelkalk sind fachgerecht instandzusetzen, sie sind farblich nicht zu überstreichen.
- Die geplanten Abdeckungen sind im Detail vor Ausführung mit dem Denkmalschutzamt zu klären, es sind keine sichtbaren Kappleisten und Dichtstoffe zu verwenden.
- Es werden ausschließlich nachweislich/sichtbar geschädigte Fugen erneuert, es erfolgt keine Entfugung zu 100%.
- Vor einer Fugensanierung sind die Messungen mit der Franke-Platte auch in nicht geschädigten Bereichen und in unterschiedlichen Höhen auszuführen. Die jetzigen Untersuchungen reichen nicht aus, um eine vollständige Fugensanierung zu genehmigen. Dieser wird zum jetzigen Stand der Untersuchungen nicht zugestimmt.
- Vorab ist ebenfalls zu überprüfen, ob die Fassadenoberflächen schon einmal hydrophobiert worden sind. Sollte dies der Fall sein, ist ein Konzept für die Neuverfugung (wo sie notwendig wird) zu erstellen, um zukünftigen Flankenabrissen vorzubeugen.
- Zur Festlegung des neuen Fugenmörtels ist der Bestand zu analysieren: Laboruntersuchung auf Korngröße, Zusammensetzung und Bindemittel, Festigkeit.
- Eine Fassadenreinigung erfolgt nicht abrasiv mit Strahlgut, sondern ausschließlich mit Wasser/Wasserdampf oder ggf. mit chemischen Abbeizern – die Ausführung ist gemeinsam mit dem Denkmalschutzamt zu bemustern.
- Neue Fugenmörtel (und gegebenenfalls Ziegel) müssen sich in Farbe und Oberfläche in den Bestand einfügen. Gleiches gilt für die Gestaltung der Fuge. Eine Musterfläche muss angelegt und von Seiten des Denkmalschutzamtes vor Ausführung der Maßnahme freigegeben werden. Der Fugenmörtel darf nicht im Schlämmverfahren eingebracht werden, er darf zudem nicht hydrophob eingestellt sein. Das Technische Merkblatt bezüglich der Zusammensetzung des Mörtels ist dem Denkmalschutzamt zur Abstimmung zuzusenden.
- Ersatzziegel, Fugenmörtel und Ausführung der Neuverfugung sind dem Denkmalschutzamt vor Beginn der Arbeiten (vor Beginn der Entfugung) zur Freigabe vorzustellen.
- Die Entfugung muss so erfolgen, dass die Flanken der Ziegel nicht beschädigt werden (mittiger Trennschnitt mit oszillierender Trennscheibe in den Lagerfugen, Stoßfugen sind händisch auszuarbeiten).
- Die Neuverfugung erfolgt gemäß Vorgaben des technischen Merkblattes, ggf. mehrlagig. Bei hohen Temperaturen muss im Rahmen des Abbindens des Mörtels eine kontrollierte Befeuchtung der Fugen erfolgen.
- Eine anschließende Imprägnierung oder Hydrophobierung des Mauerwerks ist absolut auszuschließen und nicht genehmigungsfähig.

**Hinweis zur Werbung des Restaurants:**

- Die Montage von Werbeschildern ist gesondert zu beantragen. Die bestehende Werbung des Restaurant Oniro ist nicht beantragt und denkmalrechtlich bisher nicht genehmigt worden.

**Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan Baustufenplan Winterhude  
mit den Festsetzungen: W 4 g  
BPVO

Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Winterhude – Braamkamp – Baumkamp – Himmelstraße – BauGB

**Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0004** Projektbeschreibung\_20260305\_V001 [baubeschreibung-1\_Projektbeschreibung\_20260305\_V001.pdf]
- **0005** Liegenschaftskarte\_20260306 [flurkarte-1\_Liegenschaftskarte\_20260306.pdf]
- **0007** Sanierung\_DA\_Grundriss\_20260119\_V001 [grundrisse-1\_Draufsicht\_Sanierung\_20260119\_V001.pdf]
- **0008** Sanierung\_Schnittansicht\_20260119\_V001 [schnitte-1\_Schnittansicht\_Sanierung\_20260119\_V001.pdf]
- **0009** Sanierung\_Meenkwiese\_Ansicht\_20260119\_V001 [ansichten-1\_Ansicht\_Meenkwiese\_Sanierung\_20260119\_V001.pdf]
- **0010** Sanierung\_Lattenkamp\_Ansicht\_20260119\_V001 [ansichten-2\_Ansicht\_vom\_Lattenkamp\_Sanierung\_20260119\_V001.pdf]
- **0011** Sanierung\_West\_Ansicht\_20260119\_V001 [ansichten-3\_Ansicht\_West\_Sanierung\_20260119\_V001.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.  
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

## **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

## **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

## **Anlage zum Bescheid**

### **BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Bezirksamt Hamburg-Nord  
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg

#### **Hinweise**

1. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72 Absatz 8 HBauO).  
Bitte verwenden Sie dafür den Vordruck auf der Internetseite <https://www.hamburg.de/formulardownload/103154/formulare-bauaemter.html> oder reichen die Information über den Onlinedienst "Anzeige Bau-, Abbruch- und Wiederaufnahmebeginn" <https://serviceportal.hamburg.de/HamburgGateway/Service/List?id=502> elektronisch ein.
2. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen.  
Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 82 Absatz 2 HBauO).
3. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link: <https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

## **Anlage zum Bescheid**

### **DENKMALSCHUTZRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE**

#### **Zuständige Stelle für die Überwachung**

Behörde für Kultur und Medien  
Denkmalschutzamt  
Praktische Bau- und Kunstdenkmalpflege  
Große Bleichen 30  
20354 Hamburg  
Tel.Nr.: 040 428 24 725  
Fax-Nr.: +49 40 4279-24725  
E-Mail: [denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de](mailto:denkmalschutzamt@bkm.hamburg.de)

#### **Auflagen**

1. Die Ausführungsplanung nebst detaillierter Maßnahmenbeschreibung zu den oben genannten Nebenbestimmungen sind vor der Ausschreibung dem Denkmalschutzamt vorzulegen.
2. Der Beginn der Arbeiten ist schriftlich dem Denkmalschutzamt anzuzeigen.
3. Für die Maßnahme ist dem Denkmalschutzamt ein verantwortlicher Bauleiter zu benennen.
4. Das Denkmalschutzamt ist über die laufenden Arbeiten zu unterrichten; ggf. Teilnahme an Bauberatungen.
5. Vor-, Zwischen- und Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind in Wort und Bild zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen.
6. Sollten nach Erteilung der denkmalschutzrechtlichen Genehmigung eine veränderte Nutzung oder ein Wechsel des Eigentümers eintreten oder sich neue Erkenntnisse über das Denkmal und seinen Erhaltungszustand ergeben, ist das Denkmalschutzamt umgehend zu informieren.
7. Die Fertigstellung der Maßnahme ist umgehend dem Denkmalschutzamt schriftlich anzuzeigen mit Vorlage (digital) der beauftragten Fotodokumentation.

#### **Hinweise**

1. Das Denkmalschutzamt und ihre Beauftragten sind gemäß § 27 DSchG berechtigt, Grundstücke zu betreten, Denkmale zu besichtigen und wissenschaftliche Erfassungsmaßnahmen durchzuführen.
2. Sollten bei den Bauarbeiten unerwartete Befunde auftreten, sind die Arbeiten sofort einzustellen; es ist umgehend das Denkmalschutzamt zu benachrichtigen.
3. Die Inanspruchnahme einer Steuervergünstigung für die beantragte Maßnahme nach §§ 7i, 10 f, 11b und 10g Einkommensteuergesetz setzt voraus, dass die Maßnahme vor Beginn ihrer Ausführung mit dem Denkmalschutzamt als zuständige Bescheinigungsbehörde abgestimmt worden ist. Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die denkmalschutzrechtliche Zustimmung/ Genehmigung oder Baugenehmigung nicht die Abstimmung im steuerrechtlichen Bescheinigungsverfahren ersetzt.

## 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 4
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nicht reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)