



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

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

MA41X Hamburg eGmbH

Hartshausen 8
85406 Zolling

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Region Süd -WBZ 21-
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 42801-2233 (Infopunkt)
Telefax 040 42790-3003
E-Mail baupruefung
@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin Frau Heide Fuhlendorf

Zimmer 715
Telefon 040 42801-2472
E-Mail heide.fuhlendorf
@eimsbuettel.hamburg.de

GZ.: E-WBZ-28-2026

Hamburg, 1. Juli 2026

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang	15.01.2026
Grundstück	
Belegenheit	Margaretenstraße 41
Baublöcke	310-006
Flurstück	1008 in der Gemarkung: Eimsbüttel

Aufstockung & Ertüchtigung (3 WoEi)

GENEHMIGUNG

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

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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



Servicezeiten WBZ (Bauberatung)
Mo 08:00 - 12:00 Uhr / 14:00 -
16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 08:00 - 12:00 / 14:00 -
15:00 Uhr

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

Termine in der Abteilung Bauprüfung
nur
nach Vereinbarung

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 die Ausführung länger als drei Jahre unterbrochen worden ist.

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

Dieser Bescheid schließt ein:

1. **Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)**

Begründung

Das Bauvorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung „Eimsbüttel-Süd“ nach §172 Baugesetzbuch (BauGB) vom 30.06.2014. Städtebauliches Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehalts bei Anträgen auf Rückbau, baulichen Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude zu sichern.

Im Bestand weist das Gebäude acht Wohneinheiten auf, von denen zwei Einheiten derzeit leerstehen.

Bei der Maßnahme handelt es sich um die Aufstockung des Gebäudes sowie einer energetischen Modernisierung. Die Aufstockung stellt einen Neubau dar, der nicht relevant für die Belange der Sozialen Erhaltungsverordnung ist. In diesem Zusammenhang wird auch ein Aufzug errichtet.

Der Aufzug unterliegt keinem Genehmigungsanspruch nach § 172 Abs. 4 Nr. 1 BauGB für das Bestandsgebäude. Für die Bestandswohnungen gilt daher, dass der Fahrstuhl in den Bestandsgeschoss mit einem Schlüsselsystem versehen ist und den Bestandsmietern die Nutzung freigestellt wird. Sofern eine Nutzung gewünscht ist, erfolgt keine Modernisierungsumlage; die Betriebskosten werden ausschließlich von den Nutzenden getragen. Der Eigentümer versichert dies zusätzlich schriftlich (vgl. Lfd. Nr. 0050) und stellt auch zukünftige Mieten die Nutzung frei. Der Eigentümer trägt die Betriebskosten, die nicht auf die den Aufzug nutzenden Mietparteien umgelegt werden.

Die Mieter wurden von Seiten des Fachamtes Stadt- und Landschaftsplanung schriftlich über die Wahlmöglichkeit informiert.

Bezogen auf die energetischen Maßnahmen erfolgen eine Fassadendämmung, ein Fenstertausch, eine Dachdämmung, der Austausch der Heizungsanlage sowie eine Kellerdeckendämmung. Insgesamt übererfüllen die energetischen Maßnahmen den GEG-Mindeststandard. Eine entsprechende Förderung wird in Anspruch genommen, sodass die Modernisierungsumlage derzeit bei 1,93 €/m² liegt. Die Umlage des Heizungstausches ist gemäß § 559 Abs. 3a Satz 3 BGB auf 0,50€/m² gedeckelt.

Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist nicht gefährdet.

2. **In Bezug auf die Straßenbäume ist aus der Sicht von Fachamt Management des öffentlichen Raumes die geplante Anleiterung genehmigungsfähig**

Begründung

Die Straßenbäume haben nach dem Plan "lageplan-2_Feuerwehrflaeche_Lageplan_20260115_V001.pdf" aktuell einen ausreichenden Abstand und haben darüber hinaus auch in Zukunft genügend Platz sich zu entwickeln.

Nebenbestimmung

Für zukünftige Rückschnitte zur Aufrechterhaltung der Anleiterbarkeit ist der Besitzer der Immobile verantwortlich.

Die Schnittmaßnahmen sind vorweg mit dem zuständigen Baumkontrolleur abzusprechen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan mit den Festsetzungen:	Eimsbüttel 31 / Rotherbaum 7 vom 06.06.1986 WB 5 g, Baugrenzen 12 m tief BauNVO vom 15.09.1977
Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd vom 30.07.2014 Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0008** flurkarte-1_Liegenschaftskarte_20260109_V001.pdf [flurkarte-1_Liegenschaftskarte_20260109_V001.pdf]
- **0012** lageplan-3_Dachaufsicht_Lageplan_20260115_V001.pdf [lageplan-3_Dachaufsicht_Lageplan_20260115_V001.pdf]
- **0013** grundrisse-1_KG_Grundriss_20260115_V001.pdf [grundrisse-1_KG_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0014** grundrisse-2_EG_Grundriss_20260115_V001.pdf [grundrisse-2_EG_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0015** grundrisse-3_RG_Grundriss_20260115_V001.pdf [grundrisse-3_RG_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0016** grundrisse-4_OG5_Grundriss_20260115_V001.pdf [grundrisse-4_OG5_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0017** grundrisse-5_OG6_Grundriss_20260115_V001.pdf [grundrisse-5_OG6_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0018** schnitte-1_AA_Schnitt_20260115_V001.pdf [schnitte-1_AA_Schnitt_20260115_V001.pdf]
- **0019** baubeschreibung-1_Strasse_Ansicht_20260115_V001.pdf [baubeschreibung-1_Strasse_Ansicht_20260115_V001.pdf]
- **0020** baubeschreibung-2_StrasseAbwicklung_Ansicht_20260115_V001.pdf [baubeschreibung-2_StrasseAbwicklung_Ansicht_20260115_V001.pdf]
- **0021** baubeschreibung-3_Hof_Ansicht_20260115_V001.pdf [baubeschreibung-3_Hof_Ansicht_20260115_V001.pdf]
- **0034** BS-Feuerwehrlaechte_Lageplan_20260115_V001.pdf [BS-Feuerwehrlaechte_Lageplan_20260115_V001.pdf]
- **0035** BS-KG_Grundriss_20260115_V001.pdf [BS-KG_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0036** BS-OG5_Grundriss_20260115_V001.pdf [BS-OG5_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0037** BS-OG6_Grundriss_20260115_V001.pdf [BS-OG6_Grundriss_20260115_V001.pdf]
- **0038** BS-AA_Schnitt_20260115_V001.pdf [BS-AA_Schnitt_20260115_V001.pdf]
- **0044** SozErhVO_Nachreichung_20260317_V001.pdf [SozErhVO_Nachreichung_20260317_V001.pdf]

- **0045** SozErhVO_An11_Maszn_Gesamtkosten_20260317_V002.pdf
[SozErhVO_An11_Maszn_Gesamtkosten_20260317_V002.pdf]
- **0051** SozErhVO_Nachreichung_An11_Erkl_Aufzugsanl_20260420_V001.pdf
[SozErhVO_Nachreichung_An11_Erkl_Aufzugsanl_20260420_V001.pdf]

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

3. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 3.1 Für das Überschreiten der Baugrenze durch die straßenseitigen Balkone im 5.OG um 1,19m auf einer Breite von je 2,00m (§23 BauNVO in Zusammenhang mit § 2 Ziffer 10. des Bebauungsplans)
- 3.2 Überschreiten der Baugrenze durch die hofseitigen Balkone im 5. und 6.OG um 0,70m auf einer Breite von 2,00m (§23 BauNVO in Zusammenhang mit § 2 Ziffer 10. des Bebauungsplans)
- 3.3 Überschreiten der Baugrenze durch den Baukörper auf der Hofseite um bis zu 0,70m auf einer Breite von ca. 1,50m (§23 BauNVO in Zusammenhang mit § 2 Ziffer 10. des Bebauungsplans)
- 3.4 Überschreiten der zulässigen Geschossigkeit von fünf Vollgeschossen um zwei Vollgeschosse auf sieben Vollgeschosse (§18 BauNVO)

Abweichen von der zulässigen Bauweise geschlossen im rückwärtigen Bereich des Gebäudes (§22 BauNVO)

4. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 67 Absatz 1 HBauO

- 4.1 für das Unterschreiten der Abstandsflächentiefe auf der Straßenseite von 8,30m um bis zu 0,80m auf 7,50m (bis zur Straßenmitte) auf der vollen Gebäudebreite (§ 6 Abs. 5 HBauO).
- 4.2 für das Unterschreiten der Abstandsflächentiefe auf der Hofseite von 8,78m um bis zu 5,45m, durch die Aufstockung neu von 2,64m, im Bereich der schrägen Außenwand zum Flurstück 1006 (§ 6 Abs. 5 HBauO)
- 4.3 Abweichung für das Überdecken der Abstandsflächen im Innenhof um bis zu 3,30m, durch die Aufstockung neu um bis zu 2,64m (§ 6 Abs. 3 HBauO)
- 4.4 für den Verzicht die Brandwände 30cm über das Dach zu führen (§30 Abs5 HBauO)

Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter folgenden Bedingungen erteilt (siehe auch BPD 02/2023, Seite 29 Ziffer 5.9.9 unter c):

Es ist jeweils eine einseitige feuerbeständigen Kragplatte, mindestens 1,0 m durchlaufend auskragend, inklusive ihrer tragenden und aussteifenden Teile feuerbeständig, bestehend aus nicht brennbaren Baustoffen und ohne Öffnungen zu errichten

- 4.5 für den Verzicht auf die Anforderung feuerhemmend und nicht brennbar an die tragenden Teile der Bestandtreppe als Rettungsweg der Dachaufstockung (§ 34 Abs. 4 HBauO)

Bedingung

- Öffnungen vom notwendigen Treppenraum zu Kellergeschossen und zu Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200m² (ausgenommen Wohnungen) sind mit mindestens feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen auszuführen.
- Öffnungen zu notwendigen Fluren sind mit rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen auszuführen.
- Sämtliche Öffnungen zu neuen Wohneinheiten, Bestandswohnungen, zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten sind mindestens dicht- und selbstschließend auszubilden bzw. zu ertüchtigen.
- An oberster Stelle im innenliegenden Treppenraum ist ein natürliches Rauch- und Wärmeabzugsgerät (NRWG) von mindestens 1 m² herzustellen. Das NRWG muss vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz zu öffnen sein. Es muss über einen Verwendbarkeitsnachweis verfügen, damit u.a. die Funktionalität beispielsweise bei Schnellast oder Wind sichergestellt ist.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

5. Standsicherheit

Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

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 - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Eimsbüttel
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Auflagen

Brandschutz - Rettungswege

6. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges sind Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte erforderlich. Die Aufstellflächen sind gemäß der Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr, gemäß des BPD BTA (2023-02) sowie des BPD Erschließung (2020-03) und zusätzlich nach den Anforderungen gemäß DIN 14090:2024-02 auszuführen. (§ 33 HBauO)
7. Die Anleiterbarkeit des zweiten Rettungsweges über Hubrettungsgeräte der Feuerwehr sind durch Baumbewuchs oder andere Hindernisse nicht zu behindern. Die Baumbereiche sind dauerhaft und wiederkehrend so zurückzuschneiden oder bei Neuanpflanzungen umzuplanen, dass die Bewegungsfreiheit vom Leiterpark des Hubrettungsgerätes gewährleistet ist und die Rettungsarbeiten nicht gefährdet sind.
8. Zur Sicherung des zweiten Rettungsweges durch Rettungsgerät der Feuerwehr ist dauerhaft sicherzustellen, dass die auf öffentlichem Grund entlang der Straße Margaretenstraße 41 vorhandenen Straßenbäume so zurückgeschnitten (ausgelichtet) werden und bleiben, dass die Erreichbarkeit der anleiterbaren Stellen des Gebäudes immer uneingeschränkt möglich ist. Zu diesem Zweck muss vom Grundeigentümer des Baugrundstücks Flurstück 1008, Gemarkung Eimsbüttel gewährleistet werden, dass an den betroffenen Straßenbäumen wiederkehrend Schnittmaßnahmen durchgeführt werden (§ 33 Abs. 2 Satz 2 HBauO i.V.m. §§ 3 u. 14 HBauO).

Die notwendigen Schnittmaßnahmen sind durch den Grundeigentümer eigenverantwortlich im Vorfeld mit dem Bezirksamt Eimsbüttel Fachamt Management des öffentlichen Raumes abzustimmen. Die anfallenden Kosten für die Schnittmaßnahmen sind vom Grundeigentümer zu tragen.

9. Fenster nach § 37 Abs. 5 der HBauO, die als Rettungsweg dienen, dürfen nicht höher als 1,20 m über der Fußbodenoberkante angeordnet sein. Liegen diese Fenster in Dachschrägen oder Dachaufbauten, so darf ihre Unterkante oder ein davor liegender Austritt von der Traufkante horizontal gemessen nicht mehr als 1,00 m entfernt sein.
10. Es ist ein natürliches Rauch- und Wärmeabzugsgerät (NRWG) mit einer freien Öffnungsfläche von mindestens 1 m² an der obersten Stelle vorzusehen. Das NRWG muss vom Erdgeschoss und vom obersten Treppenabsatz zu öffnen sein. Es muss über einen Verwendbarkeitsnachweis verfügen, damit u.a. die Funktionalität beispielsweise bei Schnellast oder Wind sichergestellt ist. Der Treppenraum muss im Eingangsgeschoss eine Zuluftöffnung haben, die mindestens die Größe der freien Öffnungsfläche des NRWGs aufweist. Dieses kann die Gebäudeeingangstür sein, die dann eine Feststellvorrichtung aufweisen muss. Die Prüfung, Wartung / Inspektion sowie Instandsetzung eines NRWG im Hinblick auf seine Funktionsfähigkeit und

Betriebssicherheit obliegen grundsätzlich dem Grundeigentümer als Betreiber, sofern es sich nicht um einen Sonderbau handelt (§ 35 Abs. 8 Satz 3 HBauO).

Brandschutz - Bauteilanforderungen

11. Die Wände und Decke der Durchfahrt sind feuerbeständig und mit nichtbrennbaren Dämmungen auszuführen, um bei einem Brand die Rettung von Menschen und Tieren aus dem rückwärtigen Gebäude zu ermöglichen. Im Bereich der Durchfahrt dürfen keine Brandlasten gelagert oder abgestellt werden (§ 14 HBauO).
12. Die Wände der Aufzugsunterfahrt sind als Wände des notwendigen Treppenraumes in der Bauart von Brandwänden auszuführen und von der Bodenplatte bis zur Kellergeschossdecke zu führen (§ 35 Abs. 4 HBauO).
13. Die Decke über dem 5. OG muss feuerbeständig sein (§ 31 Abs. 1 HBauO)

Hinweise

14. **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.
15. 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).
16. Weitere Hinweise, Merkblätter und Broschüren für Ihre Bauausführung finden Sie unter dem Link: <https://www.hamburg.de/baugenehmigung/583468/start-merkblaetter.html>

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 reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)