



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

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

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

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
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

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: E/WBZ2/01588/2022

Hamburg, den 19. September 2024

Verfahren  
Eingang  
Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
19.07.2022

###  
307-005  
838 in der Gemarkung: Eimsbüttel

### Aufstockung eines 3-geschossigen Mehrfamilienhauses mit Satteldach auf 4 Voll- und 2 Dachgeschosse (3 WE)

### 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 2 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 die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.



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

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. **Erlaubnis der Feuerwehraufstellfläche auf der Fahrbahn**
2. **Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) - soziale ErhVO**

#### **Begründung**

Der städtebauliche Vertrag "Eppendorfer Weg 3" für den Ersatzwohnraum, datiert auf Oktober 2023, wurde am 05.12.2023 unterzeichnet und damit formell abgeschlossen.

#### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Durchführungsplan	140 mit den Festsetzungen: W 4 g ; vordere und hintere Baulinie; max. 11,00 m  Erhaltungsverordnung Eimsbüttel Süd Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd
Vorbescheid	Gz.: E/WBZ2/00914/2018 vom 04.12.2018

#### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

45 / 21	Baubeschreibung, Stand 14.07.2022
45 / 42	Brandschutzkonzept mit 10 Plänen, Stand 22.08.2022 mit Grüneintragungen
45 / 52	Schnitt A-A, M1:100, Stand 17.01.2023
45 / 53	Schnitt B-B, M1:100, Stand 17.01.2023
45 / 68	Grundriss / 1. Dachgeschoss, M1:100, Stand 10.05.2023
45 / 69	Grundriss / 2. Dachgeschoss, M1:100, Stand 10.05.2023
45 / 70	Dachaufsicht, M1:100, Stand 10.05.2023
45 / 71	Ansicht Straße, M1:100, Stand 10.05.2023
45 / 72	Ansicht Hof, M1:100, Stand 10.05.2023
45 / 73	Brandschutz Schnitt AA v. 13.07.22
45 / 75	Berechnung Fahrradstellplätze, Stand 30.05.2024
45 / 77	Grundriss 3. Obergeschoss, M1:100, Stand 31.05.2024

- die in der Anlage zum Prüfbericht Nr. 1 vom 12.04.2024 benannten Vorlagen

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

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften entsprechend dem**

### **Vorbescheid von 04.12.2018:**

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen wurden nach § 31 Absatz 2 BauGB mit dem Vorbescheid vom 04.12.2018 erteilt:
  - 3.1. für die Überschreitung der bleibenden Straßenlinie durch die Erhöhung des Dachgeschosses auf eigenem Grundstück auf einer Tiefe um maximal ca. 1,00 m.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

4. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. für das Errichten der Aufstockung ab dem 3. Obergeschoß auf der im Durchführungsplan ausgewiesenen Straßenverkehrsfläche (§13 BPVO)
5. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 5.1. für den Verzicht auf den Abstellraum von 6 qm für eine Mikrowohnung (§45 HBauO)
  - 5.2. für das Überschreiten des maximalen Abstands von 1,00 m der Unterkante des Austritts von der Traufkante in einer Dachschräge horizontal gemessen um 1,19 m auf 2,19 m (§35 Abs. 4 HBauO)

#### **Bedingungen**

- Die Brüstungshöhe darf 1,20 m nicht überschreiten
  - Die Beschläge des Fensters müssen so beschaffen sein, dass sich das Fenster in vollem Umfang (1,20 x 0,90m) öffnen lässt.
  - Schwingfenster sind nicht zulässig.
- 5.3. für den Verzicht auf das Führen der Brandwand mind. 30cm über Dach (§28 HBauO)

#### **Bedingungen**

- Die vollflächige und an die Brandwand dicht anschließende, unterseitige Beplankung der hölzernen Dachkonstruktionen der an die Brandwand angrenzenden Nutzungseinheiten mit hochfeuerhemmenden (F60) Feuerschutzplatten. Dabei ist der Hohlraum über der Brandwand bis zum ersten Sparren mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt  $\geq 1.000\text{ °C}$  auszustopfen. Die anderen Bereiche der Dachkonstruktion dürfen mit normalentflammbaren Dämmstoffen gefüllt werden. (siehe auch BPD 02/2023, Ziffer 5.9.9 d)
- 5.4. für den Verzicht die Gebäudeabschlusswand der Aufstockung (3.OG und beide DG) mit einem geringerem Abstand als 2,50 m gegenüber der Grundstücksgrenze als Brandwand auszuführen (§ 28 Abs. 2 HBauO)

#### **Bedingung**

- Die neu errichtete Gebäudeabschlusswand (3. OG und 1. DG) ist im Bereich von weniger als 2,50m Abstand zur Grundstücksgrenze als Brandwand gemäß § 28 Abs. 3 HBauO auszuführen. Öffnungen in

dieser Gebäudeabschlusswand sind im Bereich von weniger als 5m Abstand zum 2-geschossigen Bestandsgebäude auf dem Flurstück 676 mit feuerbeständigen Festverglasungen zu verschließen.

- Im Fall einer baulichen Änderung entsprechend § 28 Abs. 2 HBauO auf dem Flurstück 676 sind Öffnungen in der neu errichteten Gebäudeabschlusswand (3. OG und 1. DG) im Bereich von weniger als 5m Abstand zur baulichen Änderung mit feuerbeständigen Festverglasungen zu verschließen.

- 5.5. für den Verzicht auf die feuerbeständige Ausführung der Bestandsholzbalkendecke über dem 2. OG (§ 29 HBauO)

**Bedingung**

- Die Bestandsholzbalkendecke ist von oben und unten vollflächig feuerbeständig zu ertüchtigen (F90-B). Im Bereich der Bestandswohnung (rechts vom Eingang) nur von oben.
- Die Zwischenräume der Deckenbalken sind vollständig mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt  $\geq 1.000\text{ }^{\circ}\text{C}$  auszufüllen. Im Bereich der Bestandswohnung (rechts vom Eingang) mindestens bis auf den Einschub.

- 5.6. für den Verzicht auf die Anforderung feuerhemmend und nicht brennbar an die tragenden Teile der Treppe im Bestand (§ 32 Abs. 4 HBauO)

**Bedingung**

- Öffnungen vom notwendigen Treppenraum zu Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als  $200\text{m}^2$  (ausgenommen Wohnungen) sind mit mindestens feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen auszuführen.
- Sämtliche Öffnungen zu Bestandswohnungen, zu sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten sind mindestens dicht- und selbstschließend zu ertüchtigen
- Im oberen Bereich des innenliegenden Treppenraum ist eine Öffnung zur Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens  $1\text{m}^2$  so herzustellen, dass eine Rauchsackbildung vor den Wohnungseingangstüren im 1. Dachgeschoss ausgeschlossen werden kann. Die Öffnung muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

- 5.7. für den Verzicht auf die Anforderung Bauart Brandwand an die Wände vom Treppenraum der Aufstockung (§33 Abs. 4 HBauO)

**Bedingung**

- Die Prüfung der Standsicherheit des Gebäudes muss ergeben, dass die Errichtung bauordnungskonformer Treppenraumwände auf den Bestandstreppenraumwänden nicht möglich ist.

- 5.8. für den Verzicht auf die Lage der Öffnung zur Rauchableitung an oberster Stelle des Treppenraums (§ 33 Abs. 8 HBauO)

**Bedingung**

- Eine effektive Entrauchung des Treppenraumes ist zu ermöglichen. Im oberen Bereich des innenliegenden Treppenraum ist eine Öffnung zur

Rauchableitung mit einem freien Querschnitt von mindestens 1m<sup>2</sup> so herzustellen, dass eine Rauchsackbildung vor den Wohnungseingangstüren im 1. Dachgeschoss ausgeschlossen werden kann. Die Öffnung muss vom Erdgeschoss sowie vom obersten Treppenabsatz aus geöffnet werden können.

### **Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

6. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO nicht zugelassen
- 6.1. für den Verzicht auf die Anforderung feuerhemmend und nicht brennbar an die tragenden Teile der weiterführenden neuen Treppe der Aufstockung (§ 32 Abs. 4 HBauO)

#### **Begründung**

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind. Es handelt sich um eine neue Treppe. Die aktuellen Anforderungen der HBauO sind zu erfüllen.

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

7. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 7.1. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

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

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

Unterschrift

**Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

### **Weitere Anlagen**

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

Transparenz in HH

## **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, Beseitigung (Abbruch), Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH