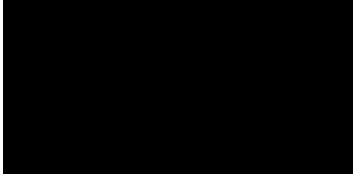




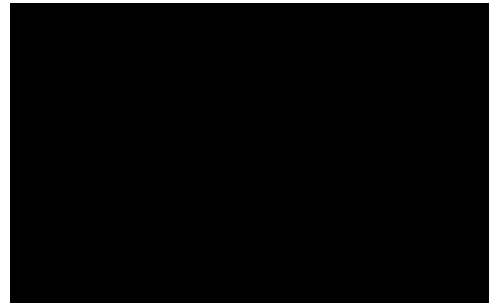
Freie und Hansestadt Hamburg

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



GZ.: N-WBZ-831-2026

Hamburg, 1. September 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 64a HBauO
Bezug	
Eingang	20.03.2026
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	1023 in der Gemarkung: Alsterdorf

Abbruch eines freistehenden Wohngebäudes der Gebäudeklasse 3

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 drei Jahre verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 9 des Gesetzes zur Erhaltung und Pflege von Wohnraum (HmbWoSchG) in der geltenden Fassung für die Zweckentfremdung von Wohnraum.

Sachverhalt:

Der Abschnitt für Wohnraumschutz und Wohnungspflege wurde im Rahmen eines Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung nach § 64a der HBauO beteiligt. Das Baugenehmigungsverfahren hat den Abbruch eines Mehrfamilienhauses mit der Belegenheit [REDACTED] zum Gegenstand. Das Mehrfamilienhaus besteht aus insgesamt 24 Wohneinheiten und einer Wohnfläche von insgesamt 1.521,91 m² Quadratmetern. Davon wiederum verfügen 6 Wohneinheiten über 3 oder mehr Zimmer mit

Rechtliche Prüfung

Gemäß Nummer 10.2 der Fachanweisung der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ist die Entscheidung über die Genehmigung der Zweckentfremdung von Wohnraum unter Anlegung eines strengen Maßstabes und unter Berücksichtigung des vorrangigen Zieles der Erhaltung von Wohnraum zu Wohnzwecken zu treffen.

Die Auslegung dieser Vorschriften hat sich neben dem Wortlaut an dem Zweck des Gesetzes zur orientieren, dem Bestandsschutz von Wohnraum mit dem Ziel einer ausreichenden Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen zu gewährleisten (vgl. VG Hamburg, Urteil vom 05.04.2023, 19 K 1108/21, Beck-online, Rn. 36).

Gemäß § 9 Absatz 1 HmbWoSchG darf Wohnraum im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden, sofern die ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist.

Mit der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes wurde eine entsprechende nicht ausreichende Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum zu angemessenen Bedingungen festgestellt.

Folglich darf Wohnraum anderen als Wohnzwecken nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde zugeführt werden.

Gemäß § 9 Absatz 2 HmbWoSchG liegt eine Zweckentfremdung vor, wenn Wohnraum zu anderen als Wohnzwecken verwendet wird. Ohne Genehmigung verboten ist jedes Handeln oder Unterlassen Verfügungsberechtigter oder Nutzungsberechtigter, durch das Wohnraum seiner eigentlichen Zweckbestimmung entzogen wird. Als Zweckentfremdung gilt insbesondere der Abbruch von Wohnraum.

Gegenstand des Baugenehmigungsverfahrens mit Konzentrationswirkung ist der Abbruch eines Mehrfamilienhauses. Der begehrte Abbruch des Mehrfamilienhauses stellt folglich eine genehmigungspflichtige Zweckentfremdung von Wohnraum dar.

Gemäß § 10 Absatz 1 Satz 1 HmbWoSchG ist die Genehmigung nach § 9 auf Antrag des Verfügungsberechtigten zu erteilen, wenn ein öffentliches oder ein berechtigtes Interesse des Verfügungsberechtigten oder Nutzungsberechtigten an der zweckfremden Nutzung vorliegt, welches das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung überwiegt.

Gemäß § 10 Absatz 2 Satz 1 HmbWoSchG gleicht ein beachtliches Angebot zur

Bereitstellung von Ersatzwohnraum das öffentliche Interesse an der Erhaltung des Wohnraums in der Regel aus.

Gemäß § 10 Absatz 2 Satz 2 HmbWoSchG liegt ein beachtliches Angebot im Sinne dieses Gesetzes vor, wenn

1. der Ersatzwohnraum innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes geschaffen wird,
2. zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum ein zeitlicher Zusammenhang besteht,
3. die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum übereinstimmt,
4. der Ersatzwohnraum nicht kleiner als der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum ist,
5. der Ersatzwohnraum nicht als Luxuswohnraum anzusehen ist, der den Standard des durch die Zweckentfremdung entfallenden Wohnraums in besonders erheblicher Weise überschreitet, und
6. der Ersatzwohnraum dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallende Wohnraum zu Verfügung steht.

Der Ersatzwohnraum wird sich innerhalb des Geltungsbereiches dieses Gesetzes befinden, weil er an gleicher Stelle wie der zweckentfremdete Bestandswohnraum errichtet werden soll.

Das entsprechende Flurstück 1023 in der Gemarkung Alsterdorf befindet sich innerhalb der Freien und Hansestadt Hamburg und folglich innerhalb des Geltungsbereiches des HmbWoSchG (Nr. 1).

Laut Ziffer 10.4 Nummer 2 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ist für die Feststellung des erforderlichen zeitlichen Zusammenhangs eine Prüfung im konkreten Einzelfall unter Würdigung der Gesamtumstände, insbesondere der Komplexität der Bauvorhaben, erforderlich. Bei einem Abstand von bis zu zwei Jahren wird der zeitliche Zusammenhang nach Sinn und Zweck der gesetzlichen Voraussetzung in der Regel ebenfalls noch bejaht werden können.'

Laut dem nachgeforderten und vom Antragssteller eingereichten Bauzeitenplan soll mit den Abbrucharbeiten im Februar 2027 begonnen werden. Der Ersatzwohnraum soll voraussichtlich im September 2028 fertiggestellt sein. Das Bauvorhaben (Abbruch und Neubau) soll voraussichtlich ca. 20 Monate in Anspruch nehmen. Zwischen der Zweckentfremdung, welche durch den Abbruch des Bestandswohnraums verwirklicht wird, und der Bereitstellung des Ersatzwohnraums besteht demnach, insbesondere hinsichtlich der Komplexität des Bauvorhabens, ein unmittelbarer zeitlicher Zusammenhang (Nr. 2).

Die Verfügungsberechtigte des zweckentfremdeten Bestandswohnraums ist die Antragstellerin. Laut den eingereichten Unterlagen wird ebendiese die Bauherrin des und damit ebenfalls die Verfügungsberechtigte des Ersatzwohnraums sein. Folglich stimmt die Verfügungsberechtigung des zweckentfremdeten Bestandswohnraums und des Ersatzwohnraums überein (Nr. 3).

Die Wohnfläche des zweckentfremdeten Bestandswohnraums umfasst ca. 1.521,91 m². Die Wohnfläche des Ersatzwohnraums soll ca. 2.868,41 m² umfassen. Daraus resultiert, dass die Wohnfläche des Ersatzwohnraums größer sein wird, als die Wohnfläche des zweckentfremdeten Bestandswohnraums (Nr. 4).

Der Ersatzwohnraum stellt keinen Luxuswohnraum dar, weil er den Standard des

zweckentfremdeten Bestandswohnraums nicht in besonders erheblicher Weise überschreitet (Nr. 5).

Laut Ziffer 10.4 Nummer 6 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes soll familiengerechter Wohnraum durch ebensolchen Wohnraum ersetzt werden. Familiengerechter Wohnraum liegt ab einer Größe von 3 Zimmern vor. Demnach sind vom zweckentfremdeten Bestandswohnraum 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 394,59 m² als familiengerechter Wohnraum anzusehen. Vom Ersatzwohnraum sind 6 Wohneinheiten mit einer Wohnfläche von ca. 432,30 m² als familiengerechter Wohnraum anzusehen. Hieraus ergibt sich, dass der familiengerechte Wohnraum des Ersatzwohnraums sowohl in der Anzahl der Wohneinheiten als auch in der Wohnfläche nicht kleiner sein wird, als der familiengerechte Wohnraum des zweckentfremdeten Bestandswohnraums (Nr. 6).

Schlussfolgernd liegt ein beachtliches Angebot an Ersatzwohnraum im Sinne dieses Gesetzes vor. Folgerichtig wird das öffentliche Interesse am Erhalt der Wohnnutzung durch das vorliegende beachtliche Angebot an Ersatzwohnraum ausgeglichen.

Folglich wird der Abbruch des Bestandswohnraums mit der Belegenheit des Antrages, unter Beachtung von Nebenbestimmungen, wohnraumschutzrechtlich genehmigt.

Nebenbestimmung

1. Die Zweckentfremdungsgenehmigung wird mit der Auflage erteilt, innerhalb von 30 Monaten ab Zugang dieser Genehmigung auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg Ersatzwohnraum mindestens im Umfang der abzubrechenden Wohnfläche von 1.521,91 m² sowie 24 in sich abgeschlossener Wohneinheiten, davon wiederum mindestens im Umfang der abzubrechenden familiengerechten Wohnfläche von 394,59 m² und 6 in sich abgeschlossener familiengerechter Wohneinheiten (≥ 3 Zimmer je Wohneinheit), zu schaffen.
2. Für den Fall, dass Sie der Auflage unter Nr. 1 nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, wird hiermit eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 4.854.892,90 Euro festgesetzt.
3. Für den Fall, dass Sie der Auflage unter Nr. 1 nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, erfolgt die Erteilung der Zweckentfremdungsgenehmigung unter dem Vorbehalt des Widerrufs.
4. Die in der Auflage unter Nr. 1 genannte Frist kann auf Antrag verlängert werden, sofern die Verfügungsberechtigte darlegt, dass sie sich fortlaufend um die Umsetzung des Bauvorhabens bemüht hat, oder die Verpflichtung zur Schaffung des Ersatzwohnraums aus Gründen, die die Verfügungsberechtigte nicht zu vertreten hat, nicht begonnen, fortgesetzt oder abgeschlossen werden konnte. Derartige Gründe sind in einem solchen Antrag ohne weitere Aufforderung anzugeben und durch geeignete Unterlagen nachzuweisen.

Begründung Nebenbestimmungen:

Gemäß § 11 Absatz 1 HmbWoSchG kann die Genehmigung dem Verfügungsberechtigten oder dem Nutzungsberechtigten befristet, bedingt oder unter Auflagen, insbesondere zur Leistung einer einmaligen oder laufenden Ausgleichszahlung, erteilt werden. Das Ersatzwohnraumangebot kann durch Nebenbestimmungen gesichert werden.

Laut Ziffer 11.1 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes kommen als Auflage vorrangig die Schaffung von

Ersatzwohnraum oder die Auferlegung einer einmaligen bzw. laufenden Ausgleichszahlung in Betracht. Laut Ziffer 11.1.1 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ist eine Genehmigung zur Beseitigung von Wohnraum mit der Auflage zu verbinden, als Ausgleich auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg Ersatzwohnraum mindestens im Umfang der zu beseitigende Fläche zu schaffen. Betrifft die Beseitigung familiengerechten Wohnraums, soll die Auflage gleichzeitig die Errichtung familiengerechten Ersatzwohnraums mindestens im Umfang der beseitigten Fläche familiengerechten Wohnraums enthalten. Der Begriff des „Umfangs“ bezieht sich in beiden vorgenannten Fällen grundsätzlich sowohl auf die jeweilige Wohnfläche als auch auf die Anzahl der jeweiligen Wohneinheiten. Bei Beseitigung soll Ersatzwohnraum in angemessener Frist errichtet werden. Laut Ziffer 10.4 Nummer 6 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes liegt familiengerechter Wohnraum ab einer Größe von 3 Zimmern vor. Der zweckentfremdete Bestandswohnraum weist 24 Wohneinheiten und eine Wohnfläche von 1.521,91 m² auf. Dieser beinhaltet auch 6 familiengerechte Wohneinheiten und eine familiengerechte Wohnfläche von 394,59 m². Der Ersatzwohnraum muss daher mindestens 24 Wohneinheiten und eine Wohnfläche von 1.521,91 m² aufweisen. Darüber hinaus muss der Ersatzwohnraum mindestens 6 familiengerechte Wohneinheiten und mindestens eine familiengerechte Wohnfläche von 394,59 m² aufweisen. Daher findet sich die Auflage Ersatzwohnraum mindestens im Umfang der abzubrechenden Wohnfläche von 1.521,91 m² sowie 24 in sich abgeschlossener Wohneinheiten, davon wiederum mindestens im Umfang der abzubrechenden familiengerechten Wohnfläche von 394,59 m² und 6 in sich abgeschlossener familiengerechter Wohneinheiten, zu schaffen, unter Nr. 1 in den Nebenbestimmungen wieder.

Laut Ziffer 11.1 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes kommen als Auflage vorrangig die Schaffung von Ersatzwohnraum oder die Auferlegung einer einmaligen bzw. laufenden Ausgleichszahlung in Betracht. Laut Ziffer 11.1.1 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ist in der Genehmigung eine einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 3.190 Euro je Quadratmeter beseitigter Wohnfläche für den Fall festzusetzen, dass die Verfügungsberechtigte der Auflage, Ersatzwohnraum zu schaffen, innerhalb einer zu setzenden Frist nicht nachkommt. Daher findet sich die einmalige Ausgleichszahlung in Höhe von 4.854.892,90 Euro (3.190 Euro x 1.521,91 m² Wohnfläche des zweckentfremdeten Bestandswohnraums = 4.854.892,90 Euro), für den Fall, dass Sie der Auflage unter Nr. 1 nicht oder nicht fristgerecht nachkommen, unter Nr. 2 in den Nebenbestimmungen wieder.

Laut Ziffer 11.1 der Fachanweisung zur Durchführung des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes ist sowohl im Fall der Beseitigung als auch bei geplanter Nutzungsänderung in den Genehmigungsbescheid ein Widerrufsvorbehalt nach § 49 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 HmbVwVfG für den Fall, dass Ersatzwohnraum nicht innerhalb der gesetzten Frist dem Wohnungsmarkt zur Verfügung gestellt wird, aufzunehmen. Daher findet sich der Widerrufsvorbehalt unter Nr. 3 in den Nebenbestimmungen wieder.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Alsterdorf 8
mit den Festsetzungen:	WA IIIg, Baufenster mit Baugrenzen, Teil als GaK (Garagen unter Erdgleiche) ausgewiesen BauNVO 1968
Bebauungsplan	Alsterdorf 8 (1. Änd.)
mit den Festsetzungen:	Belegenheit nicht betroffen BauNVO 1990
Bebauungsplan	Alsterdorf 8 (2. Änd i.. Verfahren.)

mit den Festsetzungen: Das Gebiet der Änderung betrifft die im Plangebiet des geltenden Bebauungsplans Alsterdorf 8 ausgewiesenen Gewerbegebiete [REDACTED] und umfasst eine Größe von ca. 3,6 ha.

Vorbescheid Gz.: N-WBZ-1134-2025 vom 23.10.2025

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0001 Schadstoffuntersuchung_20251006 [bautechnische-nachweise-1_Schadstoffuntersuchung_20251006.pdf]
- 0006 Abbruchbeschreibung_20260320_V000 [baubeschreibung-1_Abbruchbeschreibung_20260320_V000.pdf]
- 0010 Abbruch_Lageplan_20260313_V000 [lageplan-1_Abbruch_Lageplan_20260313_V000.pdf]
- 0011 Abbruch_Schnitt_20260313_V000 [schnitt-1_Abbruch_Schnitt_20260313_V000.pdf]

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

Aufschiebende Bedingungen

2. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 2.1 die Baumschutzfachliche Baubegleitung (BaumBB) beauftragt wurde und die Beauftragung dem Bezirksamt Hamburg-Nord, Fachamt Stadtdgrün angezeigt wurde.
 - 2.2 Es ist ein anerkannter Baumsachverständiger (ö.b.u.v.) für die Baumschutzfachliche Baubegleitung (BaumBB) / Fachbauleitung Baumschutz zu beauftragen, die während der gesamten Abbruchzeit die Baumschutzmaßnahmen überwacht.
 - 2.3 Aufgabengebiet: Planungsbegleitung, Einweisung, Abnahme und regelmäßige Überwachung (entsprechend Abbruchverlauf; min. 1-2 x pro Monat) der Baumschutzmaßnahmen vor, während und nach der Abbruchphase. Die Protokolle sind regelmäßig und unaufgefordert per E-Mail an die zuständige Stelle zu senden: mr@hamburg-nord.hamburg.de.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

3. Standsicherheit bzw. sichere Abbruchreihenfolge

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

Anlage - naturschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Anlage - wohnraumrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

[REDACTED]

Weitere Anlagen

[REDACTED]

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:	Beseitigung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 3
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)