



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-2504-2025

Hamburg, 29. April 2026

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug	
Eingang	14.07.2025
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	
Flurstück	

Ausbau einer Dachgeschosswohnung in denkmalgeschütztem Wohnhaus

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



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 ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

Begründung

Bei dem Objekt [REDACTED] 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.

Nebenbestimmung

Das Denkmal ist mit seiner Grundstruktur und der noch vorhandenen originalen Bausubstanz zu erhalten. Schäden müssen werk-, material- und formgerecht repariert werden.

Außenbau:

Gerüst

- Nach Abbau des Gerüsts müssen die Gerüstellöcher oberflächen- und materialgleich zum Bestand verschlossen werden. Plastikstopfen sind nicht zustimmungsfähig, da diese das Erscheinungsbild des Denkmals stören.

Ziegeldach:

- Das Dach erhält eine Zwischensparrendämmung, der Dachziegel ist dem Denkmalschutzamt vor Ort zur Bemusterung vorzustellen. Es ist eine Hohlpfanne aus Ton mit Geradschnitt zu verwenden, naturrot oder gedämpft (nicht engobiert).
- Die Ausbildung des Ortgangs erfolgt ohne Ortgangziegel, vermörtelt, ggf. zusätzlich mit hölzerner Windfeder.
- Die Dachflächenfenster müssen zwischen den Sparren platziert werden, sie schließen möglichst eben mit der Dachfläche ab und stehen nicht darüber hinaus. Der Einbau eines Wechsels ist nicht genehmigungsfähig.
- Der Schornsteinkopf ist traditionell zu sanieren. Ein Stülpkopf ist nicht zulässig. Notwendige Entlüftungen über Dach sind mit einem Tonrohraufsatz zu versehen.
- Die Dimensionen von ggf. zu erneuernden Dachrinnen entsprechen dem Bestand, sie müssen sich in ihrer Breite und dem Überstand deutlich unterordnen.
- Klempner-/Spenglerarbeiten erfolgen material- und fachgerecht. Eine Kontaktkorrosion durch die Verwendung verschiedener Metalle ist auszuschließen, auch in Bezug auf nachbarschaftliche Materialien.

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 und sind nicht Teil dieses Bauantrags.

Fassade

- Eine energetische Ertüchtigung des Südost-Giebels ist vor Ausführung in Materialität, Montage und Stärke mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und gesondert von diesem freizugeben.

- Bezüglich des Umgangs mit den Fassaden allgemein ist in enger Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt ein Konzept zu entwickeln, auch bezüglich Farbgebung und Anstrichsystem.

Im Inneren:

- Reparaturen und Ertüchtigungen des Dachstuhls und der Balkenlagen erfolgen zimmermannsgerecht und nur dort, wo es nachweislich notwendig ist.
- historische Ausstattungselemente wie Türen und Dielenböden sind zu erhalten. Sie können ggf. in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt ertüchtigt werden (Türen), behutsam ausgebaut und an anderer Stelle der Wohnung wieder eingebaut werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Fuhlsbuettel-Alsterdorf-Gross-Borstel-Ohlsdorf
mit den Festsetzungen: M3g	
	BPVO von 1938
Baustufenplan	Fuhlsbuettel-Alsterdorf-Gross-Borstel-Ohlsdorf (4Aend)
mit den Festsetzungen: nicht relevant	
	BPVO von 1938

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0001** Südwest_Ansicht_20250630 [20250630_Ansicht_Südwest_M_100.pdf]
- **0002** Südost_Ansicht_20250630 [20250630_Ansicht_Südost_M_100.pdf]
- **0006** KG_Grundriss_20250630 [20250630_Grundriss_Kellergeschoss_M_100.pdf]
- **0008** Lageplan_20250630 [20250630_Lageplan_M_250.pdf]
- **0043** BS_Lageplan_20251209 [20251209_Lageplan_M_250_BSP.pdf]
- **0044** BS_DG_Grundriss_20251209 [20251209_Grundriss_DG_M_100_BSP.pdf]
- **0045** BS_Querschnitt_20251209S
[20251209_Querschnitt_SW_NO_M_100_BSP.pdf]
- **0046** NO_Ansicht_20260114 [20260114_Ansicht_NO_M_100.pdf]
- **0056** DG_Grundriss_20251209 [20251209_Grundriss_DG_M_100.pdf]
- **0057** Quer_Schnitt_20251209 [20251209_Querschnitt_SW_NO_M_100.pdf]

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

Die folgenden Bauvorlagen haben vorgelegen und wurde auf Plausibilität, insbesondere hinsichtlich der Umsetzung der Anforderungen gem. der brandschutztechnischen Abstimmungen im Verfahren, geprüft.

Die darin benannten Maßnahmen sind zu beachten, sofern in den gesiegelten Bauvorlagen und in diesem Bescheid keine höheren Anforderungen gestellt werden.

- **0058** BS_Nachweis_20251209 [BS_Nachweis_20251209]

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

2. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 2.1 Unterschreitung des Mindestmaßes der lichten Breite eines Fensters, das nach § 31 Abs. 2 Satz 2 HBauO als Rettungsweg dient, von 0,9 m um 0,15 m auf 0,75 m

Begründung

Die Abweichung von § 31 Abs. 2 Satz 2 HBauO für die Unterschreitung der lichten Breite des Rettungsfensters von 0,90 m auf 0,75 m kann zugelassen werden, da die Breite infolge denkmalschutzrechtlicher Vorgaben durch den vorhandenen Sparrenabstand begrenzt ist und eine Verbreiterung nicht ohne Eingriff in die geschützte Bausubstanz möglich wäre. Aufgrund der größeren Fensterhöhe wird jedoch eine freie Öffnungsfläche von ca. 1,10 m² erreicht, sodass die Personenrettung weiterhin in vergleichbarer Weise möglich ist. Da die Anleiterung nur rückwärtig über den Garten erfolgen kann, ist die vorgesehene Lösung insgesamt vertretbar.

- 2.2 Verzicht auf die Ausbildung barrierefreier Wohnungen nach § 52 Abs. 1 HBauO

Begründung

Aufgrund des Denkmalschutzes und der bestehenden Gebäudestruktur aus dem Jahr 1895 ist die Herstellung barrierefreier Wohnungen nur mit erheblichen Eingriffen in die denkmalgeschützte Substanz sowie mit unverhältnismäßigem baulichen Aufwand möglich. Insbesondere würde dies umfangreiche Umbauten im Erdgeschoss sowie eine Rampe im Vorgarten erfordern, die den denkmalrechtlichen Anforderungen widersprechen.

- 2.3 Verzicht auf die Herstellung von Kinderspielflächen nach § 10 Abs. 1 HBauO

Begründung

Aufgrund der geringen Grundstücksgröße und der bestehenden Bebauung stehen keine geeigneten Flächen für die Herstellung von Kinderspielflächen zur Verfügung. Durch das Vorhaben wird lediglich eine zusätzliche Wohnung geschaffen, sodass auch nach den Hinweisen des Bauprüfdienstes BPD 1/2012 regelmäßig keine Verpflichtung zur Herstellung von Spielflächen besteht.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

- 3.1 Standsicherheit

- 3.2 Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

Hinweis: In Genehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005), werden die o. a. Prüfgegenstände geprüft. Die Abwicklung erfolgt über das Portal ELBA. Hierzu ist ein Deckblatt des Aufstellers mit Adressdaten (inkl. E-Mail) in den Vorgang zu laden. Wird ein bestimmter Prüfenieur gewünscht, ist ein Anschreiben mit einer Auswahl von drei Prüfenieuren in den Vorgang zu laden.

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 - denkmalschutzrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift (elektronisch)

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

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 3
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschoss(e)