



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Harburg

Antwort / Stellungnahme des Bezirksamtes	Drucksachen-Nr.: 22-1712.01 Datum: 11.05.2026
---	---

Beratungsfolge		
	Gremium	Datum
Öffentlich	Hauptausschuss	

Antwort auf Kleine Anfrage der FDP-Fraktion: Bauordnungsrechtliche Situation und Nutzungsuntersagung von Dachgeschosswohnungen am Reeseberg / Tivoliweg

Sachverhalt:

Nach einem Schreiben des Eisenbahnbauvereins Harburg an seine Mitglieder vom 20.04.2026 wurde festgestellt, dass für eine Reihe von Dachgeschosswohnungen in den Gebäuden Reeseberg 18a–42, Tivoliweg 7–9 sowie weiteren Häusern keine gültige Baugenehmigung (mehr) vorliegt.

In der Folge hat das Bezirksamt Harburg die Nutzung dieser Wohnungen als Wohnraum untersagt. Für die betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner bedeutet dies, dass sie ihre Wohnungen innerhalb eines Zeitraums von sechs Monaten verlassen müssen.

Die betreffenden Wohnungen wurden nach Angaben des Eigentümers bereits im Zusammenhang mit der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg ausgebaut und seither über Jahrzehnte als Wohnraum genutzt. Vor diesem Hintergrund stellen sich sowohl bauordnungsrechtliche als auch wohnungspolitische und sozialpolitische Fragen.

Vor diesem Hintergrund fragen wir das Bezirksamt:

1. Genehmigungslage und Bestandsschutz

- 1.1 Für welche konkreten Gebäude und Wohneinheiten im Bereich Reeseberg / Tivoliweg wurde festgestellt, dass keine gültige Baugenehmigung vorliegt?
- 1.2 Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt über den Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Ausbaus der betreffenden Dachgeschosswohnungen vor?
- 1.3 Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt über die ursprüngliche Genehmigungssituation der Dachgeschossausbauten vor?
- 1.4 Inwieweit wurden diese Nutzungen in der Vergangenheit durch das Bezirksamt geduldet oder zumindest nicht beanstandet?
- 1.5 Welche rechtliche Bewertung nimmt das Bezirksamt im Hinblick auf einen möglichen Bestandsschutz bzw. Vertrauensschutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor?

2. Anlass und Verfahren

- 2.1 Aus welchem konkreten Anlass wurde die Genehmigungssituation der betreffenden Dachgeschosswohnungen überprüft?
- 2.2 Wann fanden die entsprechenden Begehungen bzw. Prüfungen statt?
- 2.3 Seit wann ist dem Bezirksamt bekannt, dass für diese Wohnungen keine gültige Baugenehmigung vorliegt?
- 2.4 Welche Schritte hat das Bezirksamt seit Kenntnis dieser Umstände unternommen?

3. Gründe für die Nutzungsuntersagung

- 3.1 Welche konkreten bauordnungsrechtlichen Mängel liegen vor (z. B. zweiter Rettungsweg, Belichtung, Raumhöhen)?
- 3.2 Inwieweit stellen diese Mängel nach Einschätzung des Bezirksamts eine unmittelbare Gefährdung der Bewohner dar?
- 3.3 Wurde geprüft, ob durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen eine nachträgliche Genehmigung ermöglicht werden kann?
- 3.4 Wenn ja: mit welchem Ergebnis? Wenn nein: warum nicht?

4. Ermessensspielräume und Fristen

- 4.1 Welche rechtlichen Spielräume bestehen für das Bezirksamt im Hinblick auf Duldungen, Übergangsregelungen oder Einzelfallentscheidungen?
- 4.2 Nach welchen Kriterien wurde die Frist von sechs Monaten zum Auszug festgelegt?
- 4.3 Wurden Härtefallregelungen geprüft oder vorgesehen?
- 4.4 Besteht die Möglichkeit, die Frist im Einzelfall zu verlängern?

5. Wohnraumschutz und wohnungspolitische Bewertung

- 5.1 Wie bewertet das Bezirksamt die Nutzungsuntersagung vor dem Hintergrund des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes?
- 5.2 Wurde geprüft, ob durch die Untersagung Wohnraum im Sinne des Wohnraumschutzgesetzes entzogen wird?
- 5.3 Falls ja: wurde hierfür eine entsprechende Genehmigung erteilt?
- 5.4 Wie viele Wohneinheiten gehen durch die Maßnahme insgesamt verloren?

6. Verantwortung der Eigentümer

- 6.1 Seit wann ist der Eigentümer (Eisenbahnbauverein Harburg) nach Kenntnis des Bezirksamts die fehlende Genehmigungssituation bekannt?
- 6.2 Inwieweit sieht das Bezirksamt die Eigentümer in der Verantwortung, die Genehmigungslage zu klären oder nachträglich herzustellen?
- 6.3 Wurden entsprechende Gespräche geführt? Wenn ja: mit welchem Ergebnis?

7. Unterstützung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner

- 7.1 Welche Maßnahmen werden seitens des Bezirksamts ergriffen, um die betroffenen Haushalte zu unterstützen?
- 7.2 Inwieweit sind Fachstellen (z. B. SDZ) eingebunden?
- 7.3 Gibt es eine Koordination mit der Eigentümerin hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzwohnraum?

FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
Bezirksamt Harburg

11. Mai 2026

Das Bezirksamt Harburg beantwortet die Kleine Anfrage der FDP-Fraktion, Drs. 22-1712, wie folgt:

Vorbemerkung:

Die betreffenden Wohnungen wurden nach Angaben des Eigentümers bereits im Zusammenhang mit der Wohnungsnot nach dem Zweiten Weltkrieg ausgebaut und seither über Jahrzehnte als Wohnraum genutzt. Vor diesem Hintergrund stellen sich sowohl bauordnungsrechtliche als auch wohnungspolitische und sozialpolitische Fragen.

Vorbemerkung:

Der Sachverhalt wird wie folgt richtiggestellt:

Das Bezirksamt Harburg hat keine Nutzungen von Dachgeschosswohnungen des Eisenbahnbauvereins (EBV) untersagt. Eine Auszugsfrist von sechs Monaten ist dem Bezirksamt nicht bekannt.

Durch den EBV wurde die zuständige Abteilung des Bezirksamts um eine baurechtliche Überprüfung der Dachgeschosswohnungen in den Gebäuden Reeseberg 18a–42 und Tivoliweg 7–9 gebeten. Die gewünschte Überprüfung der Gebäude wurde am 19.02.2026 vor Ort durchgeführt.

In diesem Zusammenhang haben am 17.11.2025 und 19.03.2026 Abstimmungsgespräche mit dem EBV stattgefunden, dabei wurden Lösungsansätze erörtert. Im Rahmen einer mit Schreiben vom 24.04.2026 eingeleiteten Anhörung wird dem EBV nun die Möglichkeit gegeben, konkrete Lösungen anzubieten. Der Prozess zur Lösungsfindung wird derzeit vorangetrieben, ist aber noch nicht abgeschlossen. Im Übrigen ist der Sachverhalt noch nicht ausermittelt.

Vor diesem Hintergrund fragen wir das Bezirksamt:

1. Genehmigungslage und Bestandsschutz

1.1 Für welche konkreten Gebäude und Wohneinheiten im Bereich Reeseberg / Tivoliweg wurde festgestellt, dass keine gültige Baugenehmigung vorliegt?

Für die Dachgeschosswohnungen am Reeseberg 42 und Tivoliweg 9 liegen nach Erkenntnissen des Bezirksamtes keine gültigen Genehmigungen vor.

1.2 Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt über den Zeitpunkt der Errichtung bzw. des Ausbaus der betreffenden Dachgeschosswohnungen vor?

Keine

1.3 Welche Erkenntnisse liegen dem Bezirksamt über die ursprüngliche Genehmigungssituation der Dachgeschossausbauten vor?

Für die Gebäude sind grundsätzlich Genehmigungsbescheide aus dem Jahr 1949 aktenkundig, dabei wurden Genehmigungen für den Dachgeschossausbau mit temporären Wohnungen (Behelfswohnungen) erteilt, allerdings nur ausnahmsweise für die Dauer der Wohnungsnot nach dem zweiten Weltkrieg. Genehmigungen für „Behelfsheime/ Behelfswohnungen“ entfalten grundsätzlich keinen dauerhaften Bestandschutz. Die Gültigkeit entsprechender Baugenehmigungen erlischt regelmäßig mit dem Wegfall ihres Zweckes.

1.4 Inwieweit wurden diese Nutzungen in der Vergangenheit durch das Bezirksamt geduldet oder zumindest nicht beanstandet?

Die derzeitigen Zustände wurden dem Bezirksamt erst jüngst bekannt und daher zuvor weder geduldet noch konnten diese zuvor beanstandet werden. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

1.5 Welche rechtliche Bewertung nimmt das Bezirksamt im Hinblick auf einen möglichen Bestandsschutz bzw. Vertrauensschutz der Bewohnerinnen und Bewohner vor?

Siehe Vorbemerkung

2. Anlass und Verfahren

2.1 Aus welchem konkreten Anlass wurde die Genehmigungssituation der betreffenden Dachgeschosswohnungen überprüft?

2.2 Wann fanden die entsprechenden Begehungen bzw. Prüfungen statt?

2.3 Seit wann ist dem Bezirksamt bekannt, dass für diese Wohnungen keine gültige Baugenehmigung vorliegt?

2.4 Welche Schritte hat das Bezirksamt seit Kenntnis dieser Umstände unternommen?

Antwort zu Fragen 2.1. bis 2.4:

Siehe Vorbemerkung

3. Gründe für die Nutzungsuntersagung

3.1 Welche konkreten bauordnungsrechtlichen Mängel liegen vor (z. B. zweiter Rettungsweg, Belichtung, Raumhöhen)?

3.2 Inwieweit stellen diese Mängel nach Einschätzung des Bezirksamts eine unmittelbare Gefährdung der Bewohner dar?

3.3 Wurde geprüft, ob durch bauliche oder organisatorische Maßnahmen eine nachträgliche Genehmigung ermöglicht werden kann?

3.4 Wenn ja: mit welchem Ergebnis? Wenn nein: warum nicht?

Antwort zu Frage 3.1. bis 3.4:

siehe Vorbemerkung.

4. Ermessensspielräume und Fristen

4.1 *Welche rechtlichen Spielräume bestehen für das Bezirksamt im Hinblick auf Duldungen, Übergangsregelungen oder Einzelfallentscheidungen?*

4.2 *Nach welchen Kriterien wurde die Frist von sechs Monaten zum Auszug festgelegt?*

Entfällt. Eine Auszugsfrist ist, wie in der Vorbemerkung erläutert, nicht festgelegt worden.

4.3 *Wurden Härtefallregelungen geprüft oder vorgesehen?*

4.4 *Besteht die Möglichkeit, die Frist im Einzelfall zu verlängern?*

Siehe Vorbemerkung

5. Wohnraumschutz und wohnungspolitische Bewertung

5.1 *Wie bewertet das Bezirksamt die Nutzungsuntersagung vor dem Hintergrund des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes?*

5.2 *Wurde geprüft, ob durch die Untersagung Wohnraum im Sinne des Wohnraumschutzgesetzes entzogen wird?*

5.3 *Falls ja: wurde hierfür eine entsprechende Genehmigung erteilt?*

5.4 *Wie viele Wohneinheiten gehen durch die Maßnahme insgesamt verloren?*

Entfällt. Eine Nutzungsuntersagung ist, wie in der Vorbemerkung erläutert, nicht angeordnet worden.

6. Verantwortung der Eigentümer

6.1 *Seit wann ist der Eigentümer (Eisenbahnbauverein Harburg) nach Kenntnis des Bezirksamts die fehlende Genehmigungssituation bekannt?*

6.2 *Inwieweit sieht das Bezirksamt die Eigentümer in der Verantwortung, die Genehmigungslage zu klären oder nachträglich herzustellen?*

6.3 *Wurden entsprechende Gespräche geführt? Wenn ja: mit welchem Ergebnis?*

Antwort zu Frage 6.1 bis 6.3:

Dem Bezirksamt liegen keine Erkenntnisse vor, seit wann dem EBV das Fehlen der erforderlichen Baugenehmigungen bekannt ist. Für ordnungsgemäße Zustände auf ihren jeweiligen Grundstücken sowie das Einholen und Nachweisen der erforderlichen Genehmigungen sind grundsätzlich die jeweiligen Grundstückseigentümer:innen verantwortlich. Im Übrigen siehe Vorbemerkung.

7. Unterstützung der betroffenen Bewohnerinnen und Bewohner

7.1 Welche Maßnahmen werden seitens des Bezirksamts ergriffen, um die betroffenen Haushalte zu unterstützen?

7.2 Inwieweit sind Fachstellen (z. B. SDZ) eingebunden?

7.3 Gibt es eine Koordination mit der Eigentümerin hinsichtlich der Bereitstellung von Ersatzwohnraum

Antwort zu Frage 7.1 bis 7.3:

Da derzeit weder eine Nutzungsuntersagung angeordnet worden noch abschließend über die künftige Nutzbarkeit der betroffenen Wohneinheiten entschieden worden ist, sind aktuell auch noch keine besonderen Maßnahmen des Bezirksamtes zur Unterstützung der betroffenen Haushalte in Bezug auf die gegenständliche Situation erforderlich. Sollten entsprechende Maßnahmen künftig erforderlich werden, wird das Bezirksamt in Abstimmung mit dem EBV eine Prüfung der individuellen Umstände vornehmen und bei Bedarf im Rahmen der zur Verfügung stehenden Instrumente, ggf. auch durch die Einbindung weiterer Fachstellen, die Betroffenen unterstützen.

Carstensen