

Baugenehmigung für Wintergärten in Düsseldorf: Schritt für Schritt zur Genehmigung

Ein Wintergarten verbindet Wohnraum mit Garten und schafft einen geschützten Platz, der je nach Ausführung das ganze Jahr oder nur in der Übergangszeit genutzt wird. Die Planung beginnt mit der Klärung der tatsächlichen Nutzung und führt über standortbezogene sowie rechtliche Prüfungen bis zur technischen Ausstattung. Dieser Leitfaden fasst die wesentlichen Entscheidungsfelder zusammen, die für ein gelungenes Wintergartenprojekt in Düsseldorf zusammengehören.

Nutzung und Raumkonzept festlegen

Die Antwort auf die Frage, ob der neue Raum an milden Tagen Schutz bieten oder ganzjährig zum Wohnen gehören soll, bestimmt den gesamten Planungsumfang. Ein Kaltwintergarten ist ein saisonaler Übergangsraum, dessen Nutzbarkeit stärker von Wetter und Sonneneinstrahlung abhängt. Ein Warmwintergarten wird als beheizter Anbau geplant und erfordert ein durchdachtes Konzept für Gebäudehülle und technische Ausstattung. Notieren Sie die wichtigsten Alltagssituationen wie Lesen, Essen, Pflanzenpflege oder Arbeiten. Zeigen Sie, wo Möbel stehen und welche Wege frei bleiben sollen. Aus diesen Nutzungsszenarien ergeben sich die Anforderungen an Größe, Temperaturverhalten und Ausstattung.

Genehmigungsanforderungen klären

Die BauO NRW führt Wintergärten bis 30 m² Brutto-Grundfläche bei Gebäuden der Gebäudeklassen 1 bis 3 mit mindestens 3 m Abstand zur Nachbargrenze unter den verfahrensfreien Vorhaben auf. Entscheidend ist, dass keine einzelne Voraussetzung isoliert betrachtet werden darf. Die Brutto-Grundfläche beschreibt nicht die freie Stellfläche, sondern die gesamte Fläche des Anbaus. Das Bauportal NRW ordnet den unbeheizten Anbau der Verfahrensfreiheit zu, während beheizte Wintergärten regelmäßig eine Baugenehmigung benötigen. Terrassenüberdachungen sind separat geregelt. Wer eine vorhandene offene Überdachung später verglasen möchte, sollte das vollständige neue Vorhaben prüfen lassen.

Standort und Grundstück prüfen

Der Platz am Haus ist nicht automatisch der zulässige Bauplatz. Halten Sie Anschrift und Lage des Vorhabens bereit und prüfen Sie die geltenden Vorschriften. Unterscheiden Sie die sichtbare Gartenkante von der rechtlichen Grundstücksgrenze. Hecke oder Zaun können die Orientierung unterstützen, ersetzen aber keine geeigneten Unterlagen. Die Stadt Düsseldorf stellt die rechtsverbindlichen Bebauungspläne über Düsseldorf Maps bereit. Suchen Sie das konkrete Grundstück und lesen Sie Zeichnung und textliche Festsetzungen gemeinsam. Andernfalls kann die passende Dimensionierung auf einer falschen Annahme beruhen.

Kalt- oder Warmwintergarten wählen

Die Unterscheidung zwischen unbeheiztem und beheiztem Anbau betrifft nicht nur die Temperatur, sondern auch Nutzung, Genehmigung und Kosten. Stellen Sie sich einen typischen Januartag und einen sonnigen Nachmittag vor. Möchten Sie an beiden Tagen mehrere Stunden am selben Platz sitzen? Schreiben Sie die drei wichtigsten Tätigkeiten auf und setzen Sie Prioritäten. Wenn der Raum täglich zum Wohnen gehören soll, sind andere Anforderungen zu klären als bei einem saisonalen Rückzugsort. Zeigen Sie, welche Tür oder Fenster die Trennung zum Haus markieren und ob ein Durchbruch geplant ist. Fragen Sie, wo die Grenze der beheizten Gebäudehülle liegen soll.

Kosten und Angebote vergleichen

Ein belastbarer Preis braucht einen definierten Entwurf. Neben der Konstruktion sind die Schnittstellen zum Haus wichtig: Bodenaufbau, Entwässerung und elektrische Ausstattung. Nicht jede Position wird bei jedem Projekt benötigt, sollte aber bewusst geprüft werden. Erstellen Sie eine Liste der Arbeiten bis zur geplanten

Nutzung. Planung und Nachweise gehören ebenfalls in die Zuordnung. Wer erstellt die Unterlagen? Wer koordiniert die Anschlüsse? Eine Formulierung wie bauseits bedeutet, dass Sie diese Aufgabe anderweitig organisieren müssen. Prüfen Sie die Genehmigungsfrage früh, damit die erforderliche Planung nicht erst nach der Bestellung als zusätzlicher Posten erscheint.

Lüftung und Feuchtigkeit beachten

Beschlagene Scheiben zeigen eine Situation an, keine abschließende Ursache. Feuchte Luft und kalte Oberflächen können Tauwasser entstehen lassen. Beobachten Sie nicht nur die Luftfeuchte, sondern auch die betroffene Stelle. Ein Thermo-Hygrometer unterstützt die Dokumentation. Unterscheiden Sie, ob Feuchtigkeit innen, außen oder zwischen Scheiben sichtbar ist. Geben Sie den Ort genau an: Dachfeld, Glasrand oder Anschluss am Haus. Pflanzen, Personen und die Verbindung zum Wohnhaus können für die Feuchtesituation relevant sein. In einem unbeheizten Raum sind andere Temperaturen zu erwarten als in einem beheizten Wohnraum. Dauerhafte Nässe sollte nicht als unvermeidlich hingenommen werden.

Weiterführende Ratgeber

[Wintergarten Düsseldorf: mit einem klaren Plan zum Anbau](#)

[Wintergarten planen: die wichtigsten Entscheidungen von Nutzung bis Genehmigung](#)