



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 427 3 13276  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/02071/2016  
Hamburg, den 25. August 2016

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	14.03.2016
Belegenheiten	###
Baublock	216-020
Flurstücke	2054, 2081, 2082 in der Gemarkung: Bahrenfeld

### Reichardtblöcke Zeile 1: Ausbau 3.OG zu Wohnraum (17 WE), Fugensanierung, Austausch der Fenster

### 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.

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



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 155 Große Bergstraße

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 Gebäude Reichardtblöcke (Zeile 1) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBI S. 142), um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden.

### **Nebenbestimmung**

#### Baudenkmalpflege:

#### Dachgeschossausbau

Dem Ausbau des 3. Obergeschosses wird unter folgenden Nebenbestimmungen zugestimmt:

- Detailabstimmung vor Ausschreibung und Ausführung (Rettungsweg im Dachgeschoss).
- Das Gesims mit der in den Plänen dargestellten Aufmauerung mit Nachbau der Attika kann ausgeführt werden.

#### Türen

- Die hofseitigen Türen sind aufzuarbeiten und nicht auszutauschen, Farbgebung gemäß Farbkonzept, auch hinsichtlich der bereits mit dem Denkmalschutzamt abgestimmten Sanierung der Fenster.

#### Mauerwerks- und Fugensanierung

- Hinsichtlich der geplanten PUR-Verschäumung wird auf die denkmalrechtliche Genehmigung vom 22.07.2016 verwiesen.
- Das Mauerwerk kann gemäß der Aktennotiz vom 21.06. saniert werden. Die zweite hellere Ziegelauswahl (Rusch Ofenrot in zwei Farben - angelehnt an den Scherben der Bestandsteine) kann für die gereinigten Flächen bzw. den Austausch einzelner Steine nach Anlegen einer Musterfläche im Block übernommen werden. Die Fugensanierung des monolithischen Mauerwerks ist von dem Sachverständigen Herrn.-Dipl.-Ing. Knabe zu begleiten, denn einem vollflächigen Austausch des vorhandenen Fugennetzes wird zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht zugestimmt.

- Als Fugenfarbe soll ein dunkler Fugenmörtel wie im patinierten Bestand verwendet werden, ein heller sandfarbener würde nicht zum Bestand passen!
- Sämtliche weiteren Baumaßnahmen können wie beschrieben ausgeführt werden. Allerdings gilt hierfür, dass eine Detailabstimmung vor Ausschreibung und Ausführung, wie beispielsweise eine restauratorische Befunduntersuchung (Wohnungseingangstüren, Podeste, Vordächer, Treppen, Treppeneingangsräume u.a.) mit dem Denkmalschutzamt erfolgen muss.
- Endzustände sowie Arbeiten, die zur Veränderung des Bestandes führen, sind zu dokumentieren und dem Denkmalschutzamt vorzulegen.

### Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Bahrenfeld mit den Festsetzungen: W4g; GRZ 0,5 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Sozialen Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Bahrenfeld - Entwurf

### Ausführungsgrundlagen

#### Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
  - 8 / S-14 Stellungnahme altoba vom 18.04.2016 - Soz.ErhVO
  - 8 / 1 Flurkartenauszug
  - 8 / 2 Lageplan
  - 8 / 4 Grundriss / Kellergeschoss - Aufteilung
  - 8 / 9 Fenster Bestand
  - 8 / 10 Fenster Planung
  - 8 / 11 Berechnung / Wohnflächen
  - 8 / 12 Berechnung / Maß der baulichen Nutzung
  - 8 / 13 Baubeschreibung
  - 8 / 14 Antrag Befreiung EnEV
  - 8 / 15 Antrag / Abweichung § 52 Abs. 1 HBauO
  - 8 / 16 Antrag / Abweichung § 28 Abs 5 HBauO
  - 8 / 17 Brandschutzkonzept 1134/15 vom 31.03.2016
  - 8 / 18 Lageplan mit Darstellung der Baugerüste und dem Baumbestand
  - 8 / 19 Antrag / Abweichung - von § 33 Abs.6 Satz 3 HBauO
  - 8 / 20 Antrag / Abweichung - von § 28 Abs.2 Nr.1 HBauO
  - 8 / 21 Antrag / Abweichung - von § 29 Abs.1 Satz 1 HBauO
  - 8 / 22 Grundriss Ausbau 3. OG / Ansicht Straße, Hof
  - 8 / 23 Grundriss Dach
  - 8 / 24 Grundrissausschnitt Ausbau 3. OG / Grundriss Dach
  - 8 / 25 Fassadenausschnitt Straßen- und Hofansicht
  - 8 / 26 Systemschnitt
  - 8 / 27 Prinzip-Schnitt Dachausstieg
  - 8 / 28 Lageplan zum Brandschutzkonzept 1134/15
  - 8 / 29 Grundriss EG, 1.+2.OG (Bestand) zum Brandschutzkonzept 1134/15
  - 8 / 30 Grundriss 3. + 4.OG + Dach zum Brandschutzkonzept 1134/15

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

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

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

2.1. für eine Barriere freie Ausführung der neuen Wohnungen im 3.OG gem. § 52 Abs.1 HBauO

#### **Begründung**

In den Treppenhäusern der Bestandsgebäude kann kein Aufzug eingebaut werden, um so eine Barriere freie Zugänglichkeit zu den neuen Wohnungen herzustellen.

2.2. für die Ausführung der Gebäudeabschlusswand mindestens 30cm über Dach gem. § 28 Abs.5 HBauO

#### **Bedingung**

Der Abschluss im Dachbereich ist gemäß der Ausführungsvariante 3 im BPD 05/2012 auszuführen: eine vollflächige, dicht an die Gebäudeunterseite anschließende Beplankung mit F60 Feuerschutzplatten. Der Hohlraum über der Gebäudeabschlusswand ist bis zum ersten Sparren mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt  $\geq 1.000$  °C auszustopfen.

2.3. für die Ausführung der Gebäudeabschlusswände gem. BPD 05/2012 zu § 28 Abs.2 Nr.1 als Trennwand gem. § 27 HBauO statt in einer Ausführung als Brandwand gem. 28 HBauO

#### **Begründung**

Da im Bestand alle 40m eine Brandwand vorhanden ist, können die bestehenden Gebäudeabschlusswände auf die Anforderungen von Trennwänden reduziert werden. Das Schutzziel ist nicht beeinträchtigt.

2.4. für eine hoch Feuer hemmende Ausführung der Decken des 2.OG gem. § 29 Abs.1 Satz 1 HBauO

#### **Bedingung**

Gemäß dem BPD 02/2015 ist für die Ausführung der Decken des 2.OG entweder Variante 1 oder Variante 2 anzuwenden.

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

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen

4.1 die Türen der Bestandswohnungen im EG - 2.OG nur als dichtschießende Wohnungseingangstüren (ohne Obentürschließer), statt als dicht- und selbstschließende Wohnungseingangstüren gem. § 33 Abs.6 Satz 3 HBauO herzustellen.

Die Türen der Bestandswohnungen im EG - 2.OG sind als dicht- und selbstschließende Wohnungseingangstüren gem. § 33 Abs.6 Satz 3 HBauO herzustellen.

4. Folgende energieeinsparungsrechtliche Befreiung wird nach § 25 EnEV erteilt
  - 4.1. von den Anforderungen der EnEV

### **Aufschiebende Bedingung**

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
  - 5.1. vor Baubeginn eine artenschutzrechtliche Befreiung erteilt wurde.  
Diese kann in Aussicht gestellt werden, wenn nach Eingang des bereits beauftragten artenschutzrechtlichen Gutachtens zunächst die Anzahl und Örtlichkeit der vorhandenen Fortpflanzungsstätten festgestellt werden konnte.
  - 5.2. Die Befreiung wird vorrausichtlich folgende Auflagen enthalten:  
Bauzeitenbeschränkung, Anbringung von vorübergehenden und dauerhaften Ersatzquartieren am Gebäudebestand, Erhalt von vorhandenen Quartieren im Ursprungszustand, vorübergehendes Verschließen von möglichen Quartieren mit einseitig durchlässigem Material.

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

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

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 6.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 6.3. Baustelleneinrichtung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 18 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) 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

Anlage zum Bescheid  
###

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

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH