



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/01243/2017
Hamburg, den 07. August 2017

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
20.04.2017

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

114-004
1704 in der Gemarkung: St. Georg Nord

Errichtung eines Wohn- und Hotelgebäudes
Flurstücke 1691, 1692, 1704, 92, 88, 87, 86, 85, 2323, 1702

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Öffnungszeiten:
Mo, Fr
von 09.00 bis 12.00 Uhr
Di, Do
von 09.00 bis 15.00 Uhr
Mi - geschlossen
Bauberatung findet nur nach

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- die Erhaltungsverordnung St. Georg Nord/ Holzdamm
die Gestaltungsverordnung Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953
- der Baustufenplan St. Georg
mit den Festsetzungen: G 5, W 4
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
- die beigelegten Vorlagen Nummer 4-21

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Überschreitung der Abstandsfläche im Bereich Alstertwiete zugestimmt bzw. wird entsprechend eine Befreiung erteilt?
Die erforderliche Abstandsfläche (gemäß § 6 (2) HBauO) für den Neubau reicht über die Mitte der Straße Alstertwiete hinaus. Private Grundstücke werden davon nicht berührt.**

Nein.

1. siehe Abweichungen Bauordnungsrecht

2. Da die Geschossigkeit nicht zugelassen wird, liegt kein Sachbescheidungsinteresse vor.

2. **Wird der Hotelnutzung im Wohngebiet W4 (Flurstück 87 und teilweise Flurstücke 86, 2323) zugestimmt?**

Nein.

1. siehe Befreiungen Planungsrecht

2. Die Befreiung wird nicht erteilt. Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Die Befreiung ist mit den nachbarrechtlichen Belangen nicht vereinbar. Die Art der Nutzung ist nachbarschützend. Es handelt sich nicht um ein „kleines Hotel“.

3. Der Oberbaudirektor und der Wohnungsbaukoordinator haben von dem Vorhaben Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf das Stadtbild und die weitere Stadtentwicklung Hamburgs sowie auf die Wohnungsbaupolitischen Ziele des Senats handelt es sich um ein Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung.

Der planungsrechtlich mögliche Wohnungsbauanteil ist nachzuweisen und herzustellen. Einer planungsrechtlichen Befreiung für die Errichtung eines Beherbergungsbetriebes im Wohngebiet wird nicht zugestimmt. Die Befreiungsvoraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor.

**3. Wird der geplanten Anzahl der Vollgeschosse zugestimmt:
Im Gebiet G 5: 7 Vollgeschosse + Technik- Einhausung anstatt 5 zulässige
Vollgeschosse?**

Nein.

1. siehe Befreiungen Planungsrecht

2. Die Befreiung wird nicht erteilt. Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Die Fassadengestaltung zu der Straße An der Alster widerspricht der Außenalster Verordnung, Das Bauvorhaben passt sich nicht in der Gestaltung an die Architektur des vorhandenen Hotels Atlantik an (§ 2 AußenalsterVO) und widerspricht den denkmalrechtlich Belangen, wonach die Ecke nicht weiter als bereits vorhanden zurückgesetzt werden darf.

3. Der Oberbaudirektor und der Wohnungsbaukoordinator haben von dem Vorhaben Kenntnis genommen.

Im Hinblick auf das Stadtbild und die weitere Stadtentwicklung Hamburgs sowie auf die Wohnungsbaupolitischen Ziele des Senats handelt es sich um ein Vorhaben von gesamtstädtischer Bedeutung.

Das Gebäude An der Alster 72 befindet sich im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung St. Georg Nord Bereich Holzdamm vom 19.05.2008.

Aufgrund der prominenten Lage dieses Gebäudes ist für eine Änderung der Gebäudekubatur und der Fassade ein Wettbewerbsverfahren durchzuführen.

Die übrigen Fassaden sind im Rahmen der Bauantragsbearbeitung hinreichend früh mit dem Oberbaudirektor abzustimmen.

Den geplanten Technikaufbauten wird nicht zugestimmt. Die Technikaufbauten sind im Baugenehmigungsverfahren mit dem Oberbaudirektor abzustimmen. Die Abmessungen der Technikaufbauten sind auf das notwendige Maß zu beschränken. Die Lage ist so zu wählen, dass diese vom öffentlichen Verkehrsraum oder von der Außenalster nicht sichtbar sind.

4. Das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung fordert:

An die Genehmigungsfähigkeit der geplanten Bebauung wird die Bedingung geknüpft, dass der in den Darstellungen sichtbare Technikaufbau so weit wie möglich aus dem Blickfeld der Außenalster und des St. Georgs- Kirchhofes herausgerückt und in einer der Dachlandschaft des Atlantic Hotels angepassten Materialität und Farbigkeit ausgeführt wird.

5. Denkmalrechtliche Versagung:

Bei dem angrenzenden Objekt An der Alster 74, Holzdamm 1, 3 (Hotel Atlantic) 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.

Die beantragte denkmalrechtliche Genehmigung wird gemäß § 8 versagt, da ihr überwiegende Gründe des Denkmalschutzes entgegenstehen.

Dem oben genannten Bauvorhaben stehen Gründe des Denkmalschutzes entgegen.

Die Freistellung des Giebels des Hotelgebäudes ist eine so erhebliche Veränderung, dass sie das Maß des Zulässigen überschreitet. Öffentliche Interessen, die eine Genehmigung des Vorhabens erfordern, sind nicht ersichtlich. Die Interessen des Verfügungsberechtigten überwiegen die Gründe des Denkmalschutzes ebenfalls nicht.

Die Vergrößerung der Baumasse an der Alstertwiete stellt eine erhebliche Beeinträchtigung des Umfeldes des bestehenden, denkmalgeschützten Hotelgebäudes im rückwärtigen Teil dar. Aufgrund der berechtigten Interessen des Eigentümers zur Ausnutzung seines Grundstückes und in Anbetracht der in der Besprechung am 26.07.2017 vorgetragenen Gründe kann hierfür eine Genehmigung nach §8 DSchG in Aussicht gestellt werden.

**4. Wird der geplanten Anzahl der Vollgeschosse zugestimmt:
Im Gebiet W 4: maximal 7 Vollgeschosse + Technik- Einhausung anstatt 4
zulässige Vollgeschosse?**

Nein.

1. siehe Befreiungen Planungsrecht

2. Die Befreiung wird nicht erteilt. Aufgrund der Versagung für die Art der Nutzung liegt kein Sachbescheidungsinteresse vor.

**5. Wird der Überschreitung der zulässigen überbaubaren Grundfläche durch die neue Bebauung im Gebiet W 4 zugestimmt?
Die geplante GRZ (0,83) auf den Flurstücken 85, 86, 87 und 2323 übersteigt die zulässige GRZ (0,5), liegt aber deutlich unterhalb der bestehenden GRZ (1,0) und nähert sich somit der Zielsetzung des Baustufenplans an.**

Nein.

1. siehe Befreiungen Planungsrecht

2. Die Befreiung wird nicht erteilt. Die übrigen vorhandenen Gebäude sind als geschlossene Blockrandbebauung errichtet. Der Neubau Wohnhaus soll im Innenhof als Querriegel errichtet werden. Bisher gibt es dort nur eine 1-geschossige Bebauung Garage. Der Errichtung von baulichen Anlagen in mehr als 15m Tiefe wird nicht zugestimmt (§ 14 BPVO).

Insoweit fügt sich die geplante Blockinnenbebauung nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung des Wohngebietes ein. Aufgrund der Versagung für die Art der Nutzung (Hotel im Wohngebiet) liegt kein Sachbescheidungsinteresse vor.

**6. Wird dem Abriss von Gebäuden in der Alstertwiete und Gebäudeteilen im Hofbereich zugestimmt, die teilweise dem Denkmalschutz und/ oder der Erhaltungsverordnung unterliegen?
(Teil a): Teil- Abbruch innerhalb Denkmalschutz und ErhaltungsVO:
1-2 geschossige Hofbebauung Hotel Atlantic (Holzdamm 1/3, Flurstück 1702)
es handelt sich um untergeordnete Gebäudeteile ohne besondere Merkmale oder Orts- Charakter.**

Ja.

Der Abbruch der 1-2 geschossigen Hofbebauung des Hotels Atlantik kann nach der ErhaltungsVO zugelassen werden, die Genehmigung nach dem Denkmalschutzgesetz ist im Rahmen des Genehmigungsverfahrens gesondert einzuholen bzw. wird bereits in Aussicht gestellt.

7. **Wird dem Abriss von Gebäuden in der Alstertwiete und Gebäudeteilen im Hofbereich zugestimmt, die teilweise dem Denkmalschutz und/ oder der Erhaltungsverordnung unterliegen?**

(Teil b): Komplett- Abbruch innerhalb der ErhaltungsVO:

Das 8 -geschossige Gebäude An der Alster 72 (Flurstück 1691) -derzeit mit Hotel und Ladennutzung soll zugunsten einer neuerlichen Hotelnutzung abgebrochen werden, d.h. Gewerbe weicht Gewerbe innerhalb der ErhaltungsVO.

Das Wohngebäude (II+D) Alstertwiete 24/26 (Flurstück 86) soll abgebrochen werden und mit einem neuen 4-6- geschossigen Wohngebäude bebaut werden.

Ebenso sollen die rückwärtigen Garagengebäude (Hofbereich Flurstück 83 und 2323) entfernt werden, d.h. Wohnen und Garagen weichen Wohnen innerhalb der ErhaltungsVO.

Ja.

Der Abbruch des 8-geschossigen Gebäudes an der Alster 72 ist mit den Belangen der ErhaltungsVO vereinbar und kann zugelassen werden.

Der Abbruch der Garagengebäude (Hofbereich) ist mit den Belangen der ErhaltungsVO vereinbar und kann zugelassen werden.

Dem Abbruch von Wohngebäuden in der Alstertwiete 24/26 wird vorbehaltlich der Auflagen (siehe unten) gemäß Stellungnahme Wohnraumschutz zugestimmt. Er ist auch mit den Belangen der ErhaltungsVO vereinbar.

8. **Wird dem Abriss von Gebäuden in der Alstertwiete und Gebäudeteilen im Hofbereich zugestimmt, die teilweise dem Denkmalschutz und/ oder der Erhaltungsverordnung unterliegen?**

(Teil c): Die Gebäude Alstertwiete 2 bis Alstertwiete 20 (Flurstücke 87, 88, 92, 1704 und 1692) sollen komplett abgebrochen werden.

Ja.

1. Dem Abbruch der Wohngebäude Alstertwiete 2 bis 20 wird vorbehaltlich der Auflagen gemäß Stellungnahme Wohnraumschutz zugestimmt. Er ist auch mit den Belangen der ErhaltungsVO vereinbar.

2. Der Abschnitt Wohnraumschutz gibt folgende Stellungnahme ab:
Die geplante Baumaßnahme ist nach den Regelungen des Hamburgischen Wohnraumschutzgesetzes (HmbWoSchG) genehmigungsfähig.

Begründung:

Laut der formlosen Baubeschreibung werden im Zuge der Baumaßnahmen auch fünf Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 925 m² abgebrochen.

Der Abbruch von Wohnraum stellt jedoch nach § 9 Absatz 2 Nr. 3 HmbWoSchG grundsätzlich eine Zweckentfremdung von Wohnraum dar.

Aus der formlosen Baubeschreibung lässt sich weiterhin entnehmen, dass 16 neue Wohneinheiten mit einer Gesamtfläche von ca. 1.000 m² entstehen sollen.

Hier wäre dann der Genehmigungstatbestand des Ersatzwohnraumes gem. § 10 Absatz 2 HmbWoSchG erfüllt.

Die Genehmigung ist mit folgenden Bedingungen zu versehen:

- Der Ersatzwohnraum darf nicht als Luxuswohnraum angeboten werden und muss dem Wohnungsmarkt in gleicher Weise wie der durch die Zweckentfremdung entfallenen Wohnraum zur Verfügung stehen.
- Die Verfügungsberechtigung über den zweckentfremdeten und den Ersatzwohnraum muss übereinstimmen
- Zwischen der Zweckentfremdung und der Bereitstellung von Ersatzwohnraum muss ein zeitlicher Zusammenhang bestehen – der Ersatzwohnraum muss spätestens zwei Jahre nach der Zweckentfremdung (Abbruch) hergestellt sein. Sollte der Ersatzwohnraum nicht fristgerecht hergestellt werden, so ist ein einmaliger Ausgleichsbetrag gem. § 11 Absatz 1 HmbWoSchG i.H.v. 750,--€ je Quadratmeter beseitigter Wohnfläche – mithin also 693.750,--€ - festzusetzen.

9. Hinweis:

Zur geplanten Anlieferung an der Alstertwiete wurden keine Fragen gestellt. Den eingereichten Unterlagen ist zu entnehmen, dass offenbar Lieferfahrzeuge rückwärts in das Gebäude einfahren sollen. Rangieren ist nur möglich auf der öffentlichen Straße.

Der für das oben genannte Vorhaben geplanten Anlieferung in der Alstertwiete kann aus Sicht des Management öffentlicher Raum (MR) unter der Bedingung zugestimmt werden, dass das Baugrundstück durch die Lieferfahrzeuge in Vorwärtsfahrt anzufahren und zu verlassen ist.

Für die Müllfahrzeuge gilt abweichend: Können Rückwärtsfahrten nicht vermieden werden, ist zur Verhinderung von Gefährdungen des Fußgängerverkehrs zwingend ein Einweiser einzusetzen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

10. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

- 10.1. für das Abweichen von der zulässigen Art der baulichen Nutzung, hier: für die Hotelnutzung im Wohngebiet (Flurstück 87 und z.T. Flurstücke 86 und 2323) (§ 10 Abs. 4 BPVO)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere
Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Die Befreiung ist mit den nachbarrechtlichen Belangen nicht vereinbar. Die Art der Nutzung ist nachbarschützend. Es handelt sich nicht um ein „kleines Hotel“.

- 10.2. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zul. 5 um 2 auf 7 Vollgeschosse für das Hotelgebäude (im G5- Gebiet)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere
Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Die Fassadengestaltung zu der Straße An der Alster widerspricht der Außenalster VO, Das Bauvorhaben passt sich nicht in der Gestaltung an die Architektur des vorhandenen Hotels Atlantik an (§ 2 AußenalsterVO) und widerspricht den dankmalschutzrechtlichen Belangen, wonach die Ecke nicht weiter als bereits vorhanden zurückgesetzt werden darf.

- 10.3. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zul. 4 um 2 auf 6 Vollgeschosse für das Wohnhaus (Flurstück 86)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere
Die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB liegen nicht vor. Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar und ist mit den nachbarlichen Belangen nicht vereinbar.
Die geplante Blockinnenbebauung fügt sich nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung des Wohngebietes ein.

- 10.4. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse von zul. 4 um 3 auf 7 Vollgeschosse für das Hotelgebäude (im W4- Gebiet)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere
Aufgrund der Versagung für die Art der Nutzung liegt kein Sachbescheidungsinteresse vor.

- 10.5. für das Überschreiten der zulässigen bebaubaren Fläche von 0,5 um 0,33 auf 0,83 (gemeinsam für den Bereich der Flurstücke 85, 86, 87, 2323)

Begründung

Die Befreiung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 31 Abs. 2 BauGB nicht gegeben sind, insbesondere
Aufgrund der Versagung für die Art der Nutzung liegt kein Sachbescheidungsinteresse vor. Außerdem fügt sich die geplante Blockinnenbebauung nach § 34 BauGB nicht in die nähere Umgebung des Wohngebietes ein.

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

11.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsfläche über die Straßenmitte um bis zu 4,20 m (Hotelgebäude) (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung ist nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind, insbesondere
Da die Geschossigkeit nicht zugelassen wird, liegt kein Sachbescheidungsinteresse vor.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 7 Vollgeschosse