



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

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

GZ.: A/WBZ/04015/2016
Hamburg, den 22. August 2016

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
30.05.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

211-013
341 in der Gemarkung: Ottensen

Modernisierung der Wohnungen, Neuerrichtung von Balkonen und Fassadensanierung

GENEHMIGUNG

Nach § 72 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung wird unbeschadet der Rechte Dritter die Genehmigung erteilt, das oben beschriebene Vorhaben auszuführen.

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

Dieser Bescheid gilt nach § 58 Absatz 2 HBauO auch für und gegen die Rechtsnachfolgerin oder den Rechtsnachfolger.



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

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.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Die Belegenheit liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Osterkirchenviertel, die gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 32 am 09.08.2013 veröffentlicht wurde. Anliegen der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Gebiet Osterkirchenviertel aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohner sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden.

Die Maßnahme sieht die Neuerrichtung von Balkonen vor. Balkone gehören im Osterkirchenviertel nicht zum gebietstypischen Standard. Aufgrund der mit dem Eigentümer vereinbarten Verpflichtungserklärung sind die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung hier dennoch nicht gefährdet.

Darüber hinaus kann die energieeffiziente Fassadensanierung mit Fensteraustausch genehmigt werden, wenn der Eigentümer die Umsetzung gemäß den Mindestanforderungen der aktuell gültigen EnEV durchführt. Dazu hat er sich verpflichtet, dementsprechend spricht aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung nichts dagegen.

Die Baumaßnahme sieht zudem die Zusammenlegung von drei Wohnungen (EG links und rechts sowie 1. OG rechts) vor. Aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung kann die Zusammenlegung genehmigt werden, wenn die Bestandsmieterin im 1. OG rechts der Maßnahme schriftlich zustimmt und sich mit einer Umsetzung innerhalb des Hauses einverstanden erklärt. Die Wohnungen im EG stehen derzeit leer. Die Wohnung im EG links wird anteilig für die Schaffung eines Raumes für die Versorgungstechnik umgenutzt. Denn das Haus verfügt bisher nicht über eine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung und Bäder, die Mülltonnen werden noch im Hausflur deponiert. Es ist sinnvoll einen zeitgemäßen Ausstattungsstandard herzustellen und das Gebäude aufgrund der desolaten Bausubstanz zu sanieren. Der Bauherr bietet den Bestandsmietern vergleichbare sanierte Wohnungen im Haus zu einer Kaltmiete zwischen 8,90 € und 9,90 € an. Es ist sehr zu begrüßen, dass der Eigentümer das Haus saniert, hierdurch wird derzeit leerstehender Wohnraum wieder bewohnbar. Die Zusammenlegung im EG und 1. OG wird dem Eigentümer als Kompromiss und vor dem Hintergrund, dass das Vorhaben insgesamt sehr positiv zu bewerten ist, genehmigt. Eine Genehmigung für eine ursprünglich geplante Zusammenlegung von Wohnungen im 4. OG wurde dagegen nicht in Aussicht gestellt

Nebenbestimmung (vgl. Auflagen Punkte 4.1., 4.2. sowie 8., 9. und 10.)

Die Zusammenlegung der Wohnungen im Erdgeschoss und dem 1. Obergeschoss rechts zu einer Maisonette-Wohnung wird unter der Auflage genehmigt, dass die Bestandsmieterin im 1. Obergeschoss rechts der Zusammenlegung schriftlich zustimmt. Die Errichtung des 13,63 m² großen Wintergartens in der

Erdgeschosswohnung links wird bei Ausführung der Maisonette-Wohnung nur genehmigt, wenn der 6 m² große Bestandswintergarten der Erdgeschosswohnung rechts abgebrochen wird.

Der Eigentümer Herr Marc Borggreve verpflichtet sich gemäß Verpflichtungserklärung vom 19.07.2016 (Schriftstück 3 / S-18, s. Bauvorlage 4015/2016 3/5-18) die Modernisierungsmaßnahme >energieeffiziente Fassadensanierung mit Fensteraustausch< nicht höherwertig als gemäß den Mindestanforderungen der aktuell gültigen Energieeinsparverordnung (EnEV) umzusetzen.

Der Eigentümer Herr Marc Borggreve verpflichtet sich zudem gemäß Verpflichtungserklärung vom 19.07.2016 (Schriftstück 3 / S-17, s. Bauvorlage 4015/2016 3/5-17) die mit der Modernisierungsmaßnahme >Neuerrichtung von Balkonen< einhergehenden Kosten nicht auf die Bestandsmieter umzulegen sowie bei den Bestandsmietern die Balkonflächen nicht auf die Mietfläche der jeweiligen Wohnung anzurechnen.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan	Ottensen 43 Baugesetzbuch
Erhaltungsverordnung	Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen (Soziale Erhaltungsverordnung "Osterkirchenviertel")

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

3 / S-17	Verpflichtungserklärung Anlage 1
3 / S-18	Verpflichtungserklärung Anlage 2
3 / 1	Flurkartenauszug
3 / 2	Lageplan (vgl. Grüneintragung)
3 / 3	Lageplan Abstandsflächen
3 / 4	Grundriss / Erdgeschoss (vgl. Grüneintragung)
3 / 5	Grundriss / 1.Obergeschoss (vgl. Grüneintragung)
3 / 6	Grundriss / 2.Obergeschoss
3 / 7	Grundriss / 3.Obergeschoss
3 / 8	Grundriss / 4.Obergeschoss
3 / 9	Grundriss / Dachgeschoss
3 / 10	Schnitt QS 1
3 / 11	Ansicht Straße
3 / 12	Ansicht Garten (vgl. Grüneintragung)
3 / 13	Berechnung / Nutzflächen
3 / 14	Berechnung / Wohnfläche
3 / 15	Baubeschreibung
3 / 16	Antrag / Befreiung – Begründung (vgl. Grüneintragung)

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 planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 2.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 2 m.

Begründung

Die Befreiung wird erteilt. Sie ist städtebaulich vertretbar.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 3.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
 - 3.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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.

Hinweis

Wegen des hier gewählten vereinfachten Verfahrens gem. § 61 HBauO werden Belange des Baunebenrechts nicht mitgeprüft. Hier ist beispielsweise eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung erforderlich, die gesondert beim Amt für Denkmalschutz zu beantragen ist.

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: Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse