



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

###  
###  
###  
###

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt  
Bauprüfungsabteilung Region Süd -WBZ 21-

Grindelberg 62 - 66  
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)  
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03  
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 01 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/03222/2021  
Hamburg, den 13. Juli 2023

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	23.12.2021
Belegenheit	###
Baublock	312-005
Flurstück	219 in der Gemarkung: Harvestehude

### Umgestaltung und Ausbau des Dachgeschosses zu Wohnraum (1 WE)

### 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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):  
Mo 12:00 - 16:00 Uhr  
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr  
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:  
U3 Hoheluftbrücke  
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur  
nach Vereinbarung

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)
2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

### **Begründung**

bei dem Objekt Alsterchaussee 3 (konstituierender Teil des Ensemble Alsterchaussee 1,3, Mittelweg 118) 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.

### **Nebenbestimmung**

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.

Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen der Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Zustimmung mit den unten ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

- Der Dachstuhl ist in seiner Konstruktion und Materialität Bestandteil des Denkmals und muss somit erhalten werden. Schäden müssen material-, abmessungsgleich und handwerksgerecht repariert werden. Nur die Teile, die irreparabel geschädigt sind, dürfen material- und abmessungsgleich ersetzt werden.
  - Die beiden Gauben zur Straßenseite dürfen entsprechend der vorhandenen Gauben und früheren Genehmigung ausgeführt werden. Die Sparren im Bereich aller geplanten Gauben sind zu erhalten, abweichende Ausführungen und Sparrenwechsel sind vorab mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.
  - Loggien und Dacheinschnitte sind nicht genehmigungsfähig. Stattdessen kann eine geschlossene Gaube mit Schiebefenstern erstellt werden. Die Detailplanung dazu ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und durch dieses freigegeben zu lassen.
3. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

### **Planungsrechtliche Grundlagen**

Baustufenplan

Harvestehude / Rotherbaum  
mit den Festsetzungen: Mischgebiet - M 4g -  
Baupolzeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Erhaltungsverordnung

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Rotherbaum  
und Harvestehude

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

9 / 2	Abweichungsantrag
9 / 37	Lageplan
9 / 38	Grundriss / Dachgeschoss BS
9 / 39	Schnitt A, Ostansicht
9 / 40	Schnitt B, BS
9 / 41	Nordansicht
9 / 42	Südansicht

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

## Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO  
zugelassen

- 4.1. für den Verzicht auf die Hochführung der Brandwand um 0,3 m über die  
Bedachung bzw. den Abschluss der Brandwand mit einer beiderseits 0,5 m  
auskragenden feuerbeständigen Platte aus nicht brennbaren Stoffen gemäß §  
28 Abs. 5 HBauO)

### Bedingung

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter folgenden Bedingungen  
erteilt:

- Es ist jeweils eine vollflächige und an die Gebäudeabschlusswand  
dicht anschließende, unterseitige Beplankung der hölzernen  
Dachkonstruktion der an die Gebäudeabschlusswand angrenzenden  
Nutzungseinheit mit F60 Feuerschutzplatten vorzusehen. Dabei ist der  
Hohlraum über der Gebäudeabschlusswand bis zum ersten Sparren  
mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt > 1.000 °C  
auszustopfen.

- 4.2. für den Verzicht die Decke über dem 2. OG feuerbeständig (F90-A)  
auszuführen (§ 29 Abs. 1 HBauO)

### Begründung

Die Abweichung ist dem Bestand geschuldet. Durch die Maßnahmen wird im Brandfall einer Brandausbreitung in andere Geschosse ausreichend lange vorgebeugt.

### **Bedingung**

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

- Die Bestandsholzbalkendecke ist von oben und unten vollflächig feuerbeständig zu ertüchtigen (F90-B).
- Die Zwischenräume der Deckenbalken sind vollständig mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt  $\geq 1.000\text{ °C}$  auszufüllen.

- 4.3. für den Verzicht auf Ausführung von nicht brennbaren Bauteilen der notwendigen Treppe (§ 32 Abs. 4 HBauO)

### **Bedingung**

Die bauordnungsrechtliche Abweichung wird unter folgenden Bedingungen erteilt:

- Brandschutztechnische Abschottung des Kellergeschosses mit feuerhemmenden, rauchdicht- und selbstschließenden Abschlüssen - T30RS-Türen im KG (§ 33 Abs. 6 Nr. 1 HBauO)
- Herstellung von mindestens dicht- und selbstschließenden Abschlüssen im notwendigen Treppenraum (Eingangstüren) in allen Geschossen
- Ggf. vorhandene Öffnungen in den Wänden des notwendigen Treppenraumes aller Geschosse sind mindestens feuerbeständig zu verschließen.

### **Auflösende Bedingungen**

Die Genehmigung wird unwirksam, wenn

- 4.4. Sollten sich aus der Baugenehmigung Brandschutzauflagen ergeben, müssen die erforderlichen Maßnahmen denkmalgerecht und in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt geplant und ausgeführt werden. Nicht denkmalgerechte Maßnahmen sind nicht genehmigungsfähig, auch wenn dies bedeuten sollte, dass eine Nutzung in der beantragten Art und Weise dann nicht möglich sein sollte. Es sind in diesem Fall ggf. weitere Abstimmungsgespräche mit den zuständigen Behörden zu führen.

## **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
  - 5.1. Standsicherheit  
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
  - 5.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 16 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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**

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

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, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude