



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

zu dem Flurstück 3150 in der Gemarkung Eimsbüttel

zwischen der

Freien und Hansestadt Hamburg
vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel
dieses vertreten durch
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

[REDACTED]

-nachfolgend „FHH“ genannt-

und

Robert Vogel GmbH & Co KG
eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Hamburg
unter HRA 55987, vertreten durch die
alleinvertretungsberechtigte Komplementärin
R.A.G. Vogel GmbH, diese wiederum vertreten durch
die zur gemeinschaftlichen Vertretung berechtigten

[REDACTED]

Warburgstraße 50, 20354 Hamburg

-nachfolgend „Eigentümerin“ genannt-

Präambel

1. Mit diesem Vertrag soll eine den städtebaulichen Zielen und den sozialen Erhaltungszielen der FHH entsprechende, Realisierung des Bauvorhabens Doormannsweg 27, Eimsbütteler Chaussee 94/98 „Aufstockung und energetische Sanierung eines mehrgeschossigen Wohnblocks (14WE)“ (GZ: E/WBZ2/00963/2021) gemäß den in **Anlage 4** enthaltenen Bauantragsunterlagen sichergestellt werden.
2. Für das Bauvorhaben gilt die Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB (im Folgenden „Erhaltungsverordnung“). Ziel der Verordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen durch die Sicherung preiswerter Mietwohnungen sowie durch den Schutz bestehender Wohnungsmieter vor Verdrängung. Die bestehende Wohnbevölkerung in Eimsbüttel-Süd ist zu einem großen Teil auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen. Mit diesem Vertrag wird sichergestellt, dass die in der Präambel genannten Ziele der Erhaltungsverordnung eingehalten werden.
3. Die Eigentümerin beabsichtigt, die bestehende Bebauung des Grundstücks des vorgenannten Flurstücks (1 Gewerbeeinheit, 39 Wohneinheiten, 0 Garagen) zu sanieren (nachstehend „Sanierung“ genannt, siehe **Anlage 4**) und anhand eines Wohnungsneubaus mit 14 Wohneinheiten aufzustocken (nachstehend „Neubauvorhaben“ genannt, siehe **Anlage 4**). Das Neubauvorhaben umfasst eine 2-geschossige Straßenrandbebauung am Doormannsweg 27 und 1 Vollgeschoss plus Staffelgeschoss entlang der Eimsbütteler Chaussee 94 – 98 mit einer Wohnfläche von ca. 973 qm (**Anlage 4**).
4. Von den 39 Wohnungen im Bestand mit einer Wohnfläche von ca. 2000 qm gem. Mieterliste vom 01. Juni 2022 sind 32 Wohnungen vermietet, 7 Wohnungen stehen im Zeitpunkt des Vertragsschlusses dieses Vertrages leer (siehe **Anlage 5**). Den bestehenden Wohnungsmietern wird bei Bedarf für die Dauer der Sanierungsmaßnahme im jeweiligen Gebäude eine Ersatzwohnung im Neubau/Aufstockung durch den Eigentümer bis zum Zeitpunkt der Bezugsfertigkeit der sanierten Wohneinheiten zur Verfügung gestellt und ein Rückkehrrecht in die Bestandswohnungen zu der Miete (Nettokaltmiete) des jeweils im Zeitpunkt des Auszugs aus den Bestandswohnungen geltenden Mietvertrags angeboten. Die geltenden Mietverträge bleiben von den Maßnahmen unberührt und bleiben bestehen.
5. Für den Bereich des Bauvorhabens gilt der Durchführungsplan 140 vom 22.02.1957, der für das Grundstück W 4 g ausweist. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass möglicherweise planungsrechtliche Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB als Voraussetzung für die Realisierung erforderlich werden.
6. Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung der im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren für die Sanierung und Neubau erforderliche

Genehmigung auf der Grundlage der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist der Abschluss dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags, mit dem die Umsetzung der Sanierung und des Neubauvorhabens in einem zeitlich festgelegten Rahmen und im Interesse der oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen der FHH unter Beachtung der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung sichergestellt werden soll.

§ 1 Gegenstand des Vertrages

- (1) Der räumliche Geltungsbereich dieses städtebaulichen Vertrages umfasst das Flurstück 3150 in der Gemarkung Eimsbüttel, derzeit bebaut mit einem Wohngebäude mit einer Laden-/Cafénutzung im Doormannsweg 27/Eimsbütteler Chaussee 94/98. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** rot umrandet dargestellt. Das Flurstück befindet sich im Eigentum der Eigentümerin.
- (2) Gegenstand dieses Vertrages ist, auf der Grundlage der in der Präambel genannten Ziele,
 - sicherzustellen, dass die FHH in die Lage versetzt wird, eine auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesetzlich erforderliche Genehmigung zur Sanierung der bestehenden baulichen Anlagen zu erteilen durch die Regelung der dafür von der Eigentümerin zu erbringenden angemessenen Gegenleistungen (§ 56 VwVfG, § 11 BauGB).
 - die Regelung einer zügigen Realisierung des Neubauvorhabens nach Erteilung der o.g. Baugenehmigungen,
 - die Sicherstellung der Bereitstellung von Ersatzwohnraum und der Umsetzung des Rückkehrrechts aus Ziffer 4 der Präambel.

§ 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind nachfolgende Anlagen:

- Anlage 1: Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung des betreffenden Flurstücks
- Anlage 2: Planzeichnung zum Durchführungsplan D140 vom 22.02.1957
- Anlage 3: Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd vom 30.07.2014
- Anlage 4: Bauantrag unter Gz. E/WBZ2/00963/2021
Antrag auf „Aufstockung und energetische Sanierung eines mehrgeschossigen Wohnblocks (14 WE)“, eingegangen am 05.05.2021
- Anlage 5: Liste bestehender Mietverhältnisse

Anlage 6: Ausstattungsstandard Sanierung

§ 3 Herstellungsfrist

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, innerhalb der Geltungsdauer der Baugenehmigung gemäß § 73 HBauO mit der Errichtung des Neubauvorhabens sowie der Sanierung gemäß Anlage 4 zu beginnen und dieses innerhalb von 48 Monaten fertig zu stellen. Die Herstellung von Außenanlagen unterliegt nicht der vorgenannten Pflicht. Sie richtet sich nach § 3 (2) dieses Vertrages. Bei Baubeginn und Fertigstellung verpflichtet sich die Eigentümerin dies jeweils unverzüglich der FHH mitzuteilen.
- (2) Die Herrichtung von Außenanlagen und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen abzuschließen.
- (3) Für die in den Absätzen 1 und 2 genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, durch die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern:
 - 1) Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für die Eigentümerin unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost, Streik oder baubehindernde Bürgerproteste.
 - 2) Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angegriffen haben und Behörde oder Gericht die Vollziehung der Baugenehmigung ausgesetzt haben.
 - 3) Solange und soweit der Beginn der Baumaßnahme durch die Wahrnehmung von Mieterrechten unmöglich ist.
- (4) Die Eigentümerin hat fristhemmende Umstände unverzüglich der FHH über das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, [REDACTED] unter Bezugnahme auf die unter Absatz 3 genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und substantiiert zu begründen. Die Beweislast trägt im Zweifel die Eigentümerin.

**§ 4 Bereitstellung von Ersatzwohnraum und Einräumung von
Rückkehrrechten für die Bestandsmieter**

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, den Wohnungsmietern gem. **Anlage 5** hinsichtlich der Wohnfläche Ersatzwohnungen im Neubau/Aufstockung für die Dauer der Sanierungsmaßnahmen im jeweiligen Gebäude bis zur Bezugsfertigkeit der sanierten Wohnungen auf dem Flurstück 3150 zu der Höhe der Nettokaltmiete ihres derzeitigen Mietvertrages innerhalb einer angemessenen Frist vor Beginn der Sanierung anzubieten und zur Fertigstellung einen Mietvertrag über die vor der Sanierung bewohnte sanierte Wohnung im Bestand mit der Höhe der Miete ihres derzeitigen Mietvertrages

anzubieten und bei Annahme abzuschließen bzw. das Mietverhältnis über die vor der Sanierung bewohnte Wohnung mit unveränderter Miete fortzusetzen (je nachdem, ob der Mietvertrag über die vor der Sanierung bewohnte Wohnung aufgrund der Sanierung zwischenzeitlich beendet worden sein sollte oder nicht). Die Eigentümerin verpflichtet sich, sämtliche mit dem Umzug verbundenen Kosten zu tragen.

- (2) Der FHH sind durch die Eigentümerin entsprechende Nachweise der in § 4 (1) genannten Verpflichtungen unverzüglich nach deren Vorliegen unaufgefordert vorzulegen.
- (3) Die Eigentümerin ist von der Verpflichtung zur Bereitstellung von Ersatzwohnraum nach diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag befreit, wenn die Mieter ein schriftliches Angebot für eine adäquate Ersatzwohnung nicht innerhalb einer Frist von ein Monat nach Zugang des Angebots annehmen. Die Eigentümerin ist von der Verpflichtung zum Abschluss eines Mietvertrages über den sanierten Wohnraum bzw. zur Fortsetzung des Mietverhältnisses mit unveränderter Miete befreit, wenn die Mieter schriftliche Angebote zeitlich nach Bezugsfertigkeit nicht innerhalb einer Frist von einem Monat nach Zugang des jeweiligen Angebots annehmen.

§ 5 Grundstücksveräußerung

- (1) Bis zur vollständigen Erfüllung der Bau- und Durchführungsverpflichtung gemäß diesem Verträge ist die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag und die vollständige oder teilweise Grundstücksveräußerung durch die Eigentümerin ausgeschlossen. Das gilt auch für die Übertragung von Gesellschaftsanteilen der Eigentümerin.
- (2) Im Übrigen verpflichtet sich die Eigentümerin die Rechte und Pflichten aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag bei einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung ihres Grundstücks nach Erfüllung der Bau- und Durchführungsverpflichtung und vor Begründung von Wohnungs-/Teileigentum nach Ziffer 1 mit Weitergabeverpflichtung auf den oder die neuen Eigentümer zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Die Veräußerung ist der FHH (Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) in schriftlicher Form unverzüglich mitzuteilen.

§ 6 Verpflichtungen der Eigentümerin

- (1) Die Eigentümerin verpflichtet sich, für eine Laufzeit von 30 Jahren ab Beginn der Wirksamkeit dieses Vertrages, die Sanierungskosten nicht auf die bestehenden Mietverhältnisse gem. Anlage 5 umzulegen.
- (2) Die Eigentümerin verpflichtet sich, bei der Vermietung von Wohnraum im Bestandsgebäude (d.h. außerhalb des Neubauvorhabens) sowohl im Rahmen bereits bestehender Mietverträge als auch beim Abschluss neuer Mietverträge keine Nettokaltmiete zu verlangen, die den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des jeweils gültigen Hamburger Mietenspiegels überschreitet. Soweit bei Abschluss des vorliegenden Vertrages die Nettokaltmiete den

Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des gültigen Hamburger Mietenspiegels übersteigt, ist die Eigentümerin nicht zur Herabsetzung der Nettokaltmiete verpflichtet, verzichtet aber, soweit und solange diese den Mittelwert des einschlägigen Rasterfeldes des gültigen Hamburger Mietenspiegels übersteigt, auf Mieterhöhungsverlangen; in diesem Fall darf beim Abschluss neuer Mietverträge über Wohnraum nach Ermessen der Eigentümerin entweder eine Nettokaltmiete bis zur Höhe der Vormiete der jeweiligen Wohnung oder eine Nettokaltmiete in Höhe des Mittelwerts des einschlägigen Rasterfeldes des dann gültigen Hamburger Mietenspiegels vereinbart werden. Der Abschluss von Staffelmietverträgen ist unzulässig. Dieser Absatz (2) gilt nicht für Mietverträge über Wohnungen im Neubauvorhaben.

- (3) Die Eigentümerin verpflichtet sich, die Sanierung der Badezimmer gem. Anlage 6 durchzuführen und so den gebietstypischen Standard zu bewahren.
- (4) Dieser Vertrag entbindet die Eigentümerin nicht von dem Genehmigungserfordernis für Maßnahmen der in § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB bezeichneten Art. Die Eigentümerin verpflichtet sich darüber hinaus, das Grundstück nur so zu nutzen, dass es mit dem Ziel der SozErhVO im Einklang steht und keinerlei Handlungen vorzunehmen oder vornehmen zu lassen, die diesem Zweck, insbesondere dem Ziel der Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung, zuwiderlaufen.
- (5) Die Eigentümerin verpflichtet sich, einem Rechtsnachfolger die Verpflichtungen dieses Vertrages aufzuerlegen und den Rechtsnachfolger entsprechend zu verpflichten.

§ 7 Vertragsstrafe

- (1) Verletzt die Eigentümerin schuldhaft eine der ihr nach §§ 3 bis 6 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen, kann die FHH, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist zur Erfüllung, eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes nach folgenden Maßgaben fordern:
 1. Bei Nichteinhaltung der Zeitvorgaben nach § 3 dieses Vertrages:
 - 1.1 Verspätete Fertigstellung der Außenanlagen und Begrünungsmaßnahmen (§ 3 (3)): 250 € je vollständigem Kalendermonat der Verspätung (Berechnung der Frist nach §§ 187 (1), 188 (2) BGB).
 2. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach § 4 (1) dieses Vertrages bis zu 50.000 € je anzubietender Wohneinheit und bei Nichteinhaltung der Verpflichtung nach § 4 (2) bis zu 25.000 € je anzubietender Wohnung.
 3. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung nach § 5 (2) dieses Vertrages bis zu 100.000 €.
 4. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtung nach § 6 (1) dieses Vertrages bis zu 150.000 € je Wohneinheit.
 5. Bei Nichteinhaltung der Verpflichtungen nach § 6 (2) und § 6 (3) dieses Vertrages bis zu 50.000 € je Wohneinheit.

- (2) Die Geltendmachung der Vertragsstrafe gemäß Absatz 1 setzt voraus, dass die FHH der Eigentümerin zuvor in schriftlicher Form eine Frist von mindestens zwei Wochen zur Erfüllung der jeweiligen vertraglichen Verpflichtung gesetzt und gleichzeitig die Geltendmachung der Vertragsstrafe bzw. die Anwendung des Verwaltungszwangs für den Fall der Nichterfüllung angedroht hat. Wird das vertragswidrige Verhalten fortgesetzt, kann die FHH jeweils nach Abmahnung mit Fristsetzung eine weitere Vertragsstrafe von der Eigentümerin verlangen.
- (3) Die Vertragsstrafen sind binnen 30 Werktagen nach deren jeweiliger Anforderung durch die FHH fällig. Die Eigentümerin erhält hierüber eine gesonderte Zahlungsaufforderung
- (4) Die Pflicht zur Erfüllung der diesen Vertragsstrafen zugrundeliegenden geschuldeten Leistungen bleibt unberührt.

§ 8 Erstattung des Verwaltungsaufwandes

- (1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages anfallenden Verwaltungsaufwand zahlt die Eigentümerin einen einmaligen pauschalen Betrag in Höhe von

620,00 Euro

- in Worten: sechshundertzwanzig Euro-

- (2) an die FHH. Dieser Betrag ist mit Abschluss des Vertrages und binnen 30 Werktagen fällig. Die Eigentümerin erhält hierüber eine gesonderte Zahlungsaufforderung.

§ 9 Veröffentlichungsklausel

- (1) Dieser Vertrag unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.

Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.

Die FHH kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar ist.

- (2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem

HmbTG entstehende Schäden haftet die FHH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

- (3) Die FHH verpflichtet sich, unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages das Verfahren zur Veröffentlichung in dem Transparenzportal einzuleiten.

§ 9 Schlussbestimmungen

- (1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Die Eigentümerin und die FHH erhalten jeweils zwei Ausfertigungen.
- (2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind.
- (3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.
- (4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.
- (5) Die Hauptpflichten dieses Vertrages treten außer Kraft, wenn die beantragte Baugenehmigung nach Anlage 4 durch die FHH bestandskräftig versagt oder seitens der Eigentümerin zurückgenommen werden. Dies gilt nicht für § 8.
- (6) Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

Hamburg, den

Freie und Hansestadt Hamburg
vertreten durch:
Bezirksamt Eimsbüttel

Hamburg, den

Robert Vogel GmbH & Co KG



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

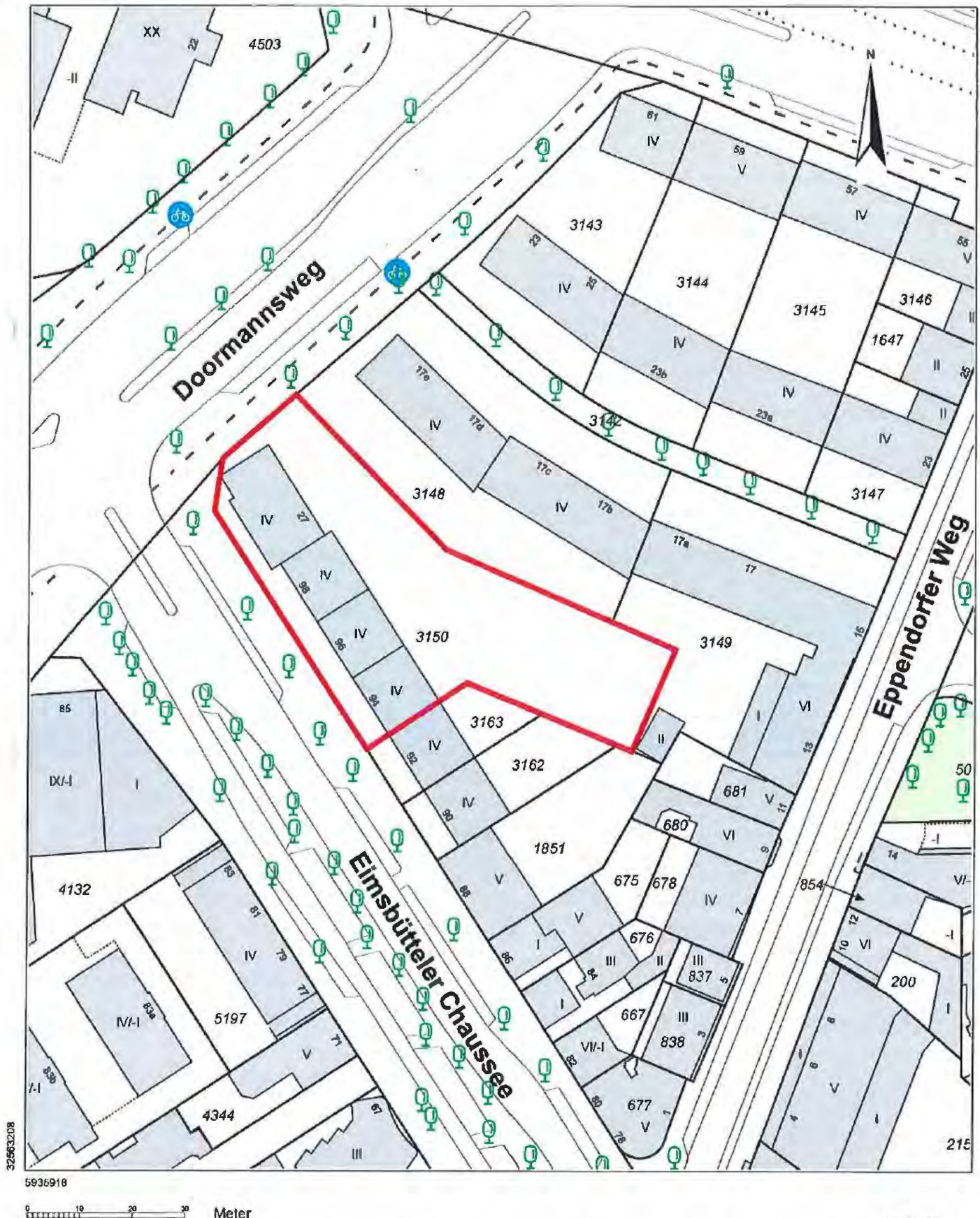
Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 12.05.2021

Auftragsnummer: B33-2021-1414369

Flurstück: 3150

Gemarkung: Eimsbüttel



009



Freie und Hansestadt Hamburg
Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung
Erteilende Stelle: Liegenschaftskataster
Neuenfelder Straße 19
21109 Hamburg

**Auszug aus dem
Liegenschaftskataster**
Flurstücks- und Eigentumsnachweis
Erstellt am: 12.05.2021
Auftragsnummer: B33-2021-1414369

Flurstück 3150 Gemarkung Eimsbüttel Bezirk Eimsbüttel

Gebietszugehörigkeit: Hamburg

Lage: Doormannsweg 27,
Eimsbütteler Chaussee 94, 96, 98,

Fläche: 2617 m²

Tatsächliche Nutzung: 2 617 m² Wohnbaufläche (Geschlossen)

Hinweise zum Flurstück: Bombenblindgängerverdacht
Ausführende Stelle: Behörde für Inneres - Feuerwehr

Soziales Erhaltungsgebiet "Eimsbüttel-Süd"
Ausführende Stelle: Bezirksamt - Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Angaben zu Buchung und Eigentum

Buchungsart: Grundstück

Buchung: Amtsgericht Hamburg
Grundbuchbezirk Eimsbüttel
Grundbuchblatt 3769
Laufende Nummer 1

Eigentümer: 3 ROBERT VOGEL GmbH & Co. KG
Warburgstraße 50
20354 Hamburg

Wohn-Nr. 140L2

2. JAN. 1957

VOM 11. APRIL 1949

BEZIRK EIMSBUITEL

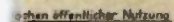
STADTTEIL: EIMSBUETTEL

ORTSTEIL: 307

PLANBEZIRK: EIMSÜTTELER CHAUSSEE - DOORMANNSWEG - FRUCHTALLEE - EPPENDORFER WEG

2. 100. 1957
140/5

LP 3



- steinige Strahlenfächer
aufgehobene Strahlenfächer
zu ausgewasene Strahlenfächer
Fahrlotzen
Bücherwege
belebte Fahrlotzen
aufgehobene Fahrlotzen
zu ausgewasene Fahrlotzen
belebte Strahlenfächer
aufgehobene Strahlenfächer
zu ausgewasene Strahlenfächer
belebte Wasserflächen
aufgehobene Wasserflächen
zu ausgewasene Wasserflächen
belebte Erholungsflächen
aufgehobene Erholungsflächen
zu ausgewasene Erholungsflächen
zu ausgewasene Flächen für besondere Zwecke
zu ausgewasene Flächen für besondere Zwecke
Landwirtschaftsgebiet
Darmstadt, 1971, 1972, 1973, 1974, 1975, 1976, 1977, 1978, 1979, 1980, 1981, 1982, 1983, 1984, 1985, 1986, 1987, 1988, 1989, 1990, 1991, 1992, 1993, 1994, 1995, 1996, 1997, 1998, 1999, 2000, 2001, 2002, 2003, 2004, 2005, 2006, 2007, 2008, 2009, 2010, 2011, 2012, 2013, 2014, 2015, 2016, 2017, 2018, 2019, 2020, 2021, 2022, 2023, 2024, 2025, 2026, 2027, 2028, 2029, 2030, 2031, 2032, 2033, 2034, 2035, 2036, 2037, 2038, 2039, 2040, 2041, 2042, 2043, 2044, 2045, 2046, 2047, 2048, 2049, 2050, 2051, 2052, 2053, 2054, 2055, 2056, 2057, 2058, 2059, 2060, 2061, 2062, 2063, 2064, 2065, 2066, 2067, 2068, 2069, 2070, 2071, 2072, 2073, 2074, 2075, 2076, 2077, 2078, 2079, 2080, 2081, 2082, 2083, 2084, 2085, 2086, 2087, 2088, 2089, 2090, 2091, 2092, 2093, 2094, 2095, 2096, 2097, 2098, 2099, 2100, 2101, 2102, 2103, 2104, 2105, 2106, 2107, 2108, 2109, 2110, 2111, 2112, 2113, 2114, 2115, 2116, 2117, 2118, 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130, 2131, 2132, 2133, 2134, 2135, 2136, 2137, 2138, 2139, 2140, 2141, 2142, 2143, 2144, 2145, 2146, 2147, 2148, 2149, 2150, 2151, 2152, 2153, 2154, 2155, 2156, 2157, 2158, 2159, 2160, 2161, 2162, 2163, 2164, 2165, 2166, 2167, 2168, 2169, 2170, 2171, 2172, 2173, 2174, 2175, 2176, 2177, 2178, 2179, 2180, 2181, 2182, 2183, 2184, 2185, 2186, 2187, 2188, 2189, 2190, 2191, 2192, 2193, 2194, 2195, 2196, 2197, 2198, 2199, 2200, 2201, 2202, 2203, 2204, 2205, 2206, 2207, 2208, 2209, 2210, 2211, 2212, 2213, 2214, 2215, 2216, 2217, 2218, 2219, 2220, 2221, 2222, 2223, 2224, 2225, 2226, 2227, 2228, 2229, 2230, 2231, 2232, 2233, 2234, 2235, 2236, 2237, 2238, 2239, 2240, 2241, 2242, 2243, 2244, 2245, 2246, 2247, 2248, 2249, 2250, 2251, 2252, 2253, 2254, 2255, 2256, 2257, 2258, 2259, 2260, 2261, 2262, 2263, 2264, 2265, 2266, 2267, 2268, 2269, 2270, 2271, 2272, 2273, 2274, 2275, 2276, 2277, 2278, 2279, 2280, 2281, 2282, 2283, 2284, 2285, 2286, 2287, 2288, 2289, 2290, 2291, 2292, 2293, 2294, 2295, 2296, 2297, 2298, 2299, 2300, 2301, 2302, 2303, 2304, 2305, 2306, 2307, 2308, 2309, 2310, 2311, 2312, 2313, 2314, 2315, 2316, 2317, 2318, 2319, 2320, 2321, 2322, 2323, 2324, 2325, 2326, 2327, 2328, 2329, 2330, 2331, 2332, 2333, 2334, 2335, 2336, 2337, 2338, 2339, 2340, 2341, 2342, 2343, 2344, 2345, 2346, 2347, 2348, 2349, 2350, 2351, 2352, 2353, 2354, 2355, 2356, 2357, 2358, 2359, 2360, 2361, 2362, 2363, 2364, 2365, 2366, 2367, 2368, 2369, 2370, 2371, 2372, 2373, 2374, 2375, 2376, 2377, 2378, 2379, 2380, 2381, 2382, 2383, 2384, 2385, 2386, 2387, 2388, 2389, 2390, 2391, 2392, 2393, 2394, 2395, 2396, 2397, 2398, 2399, 2400, 2401, 2402, 2403, 2404, 2405, 2406, 2407, 2408, 2409, 2410, 2411, 2412, 2413, 2414, 2415, 2416, 2417, 2418, 2419, 2420, 2421, 2422, 2423, 2424, 2425, 2426, 2427, 2428, 2429, 2430, 2431, 2432, 2433, 2434, 2435, 2436, 2437, 2438, 2439, 2440, 2441, 2442, 2443, 2444, 2445, 2446, 2447, 2448, 2449, 2450, 2451, 2452, 2453, 2454, 2455, 2456, 2457, 2458, 2459, 2460, 2461, 2462, 2463, 2464, 2465, 2466, 2467, 2468, 2469, 2470, 2471, 2472, 2473, 2474, 2475, 2476, 2477, 2478, 2479, 2480, 2481, 2482, 2483, 2484, 2485, 2486, 2487, 2488, 2489, 2490, 2491, 2492, 2493, 2494, 2495, 2496, 2497, 2498, 2499, 2500, 2501, 2502, 2503, 2504, 2505, 2506, 2507, 2508, 2509, 2510, 2511, 2512, 2513, 2514, 2515, 2516, 2517, 2518, 2519, 2520, 2521, 2522, 2523, 2524, 2525, 2526, 2527, 2528, 2529, 2530, 2531, 2532, 2533, 2534, 2535, 2536, 2537, 2538, 2539, 2540, 2541, 2542, 2543, 2544, 2545, 2546, 2547, 2548, 2549, 2550, 2551, 2552, 2553, 2554, 2555, 2556, 2557, 2558, 2559, 2560, 2561, 2562, 2563, 2564, 2565, 2566, 2567, 2568, 2569, 2570, 2571, 2572, 2573, 2574, 2575, 2576, 2577, 2578, 2579, 2580, 2581, 2582, 2583, 2584, 2585, 2586, 2587, 2588, 2589, 2590, 2591, 2592, 2593, 2594, 2595, 2596, 2597, 2598, 2599, 2600, 2601, 2602, 2603, 2604, 2605, 2606, 2607, 2608, 2609, 2610, 2611, 2612, 2613, 2614, 2615, 2616, 2617, 2618, 2619, 2620, 2621, 2622,

achten privater Nutzung

in übliche Fläche mit Straßenbezeichnung
in der BfV von 2.2.1930

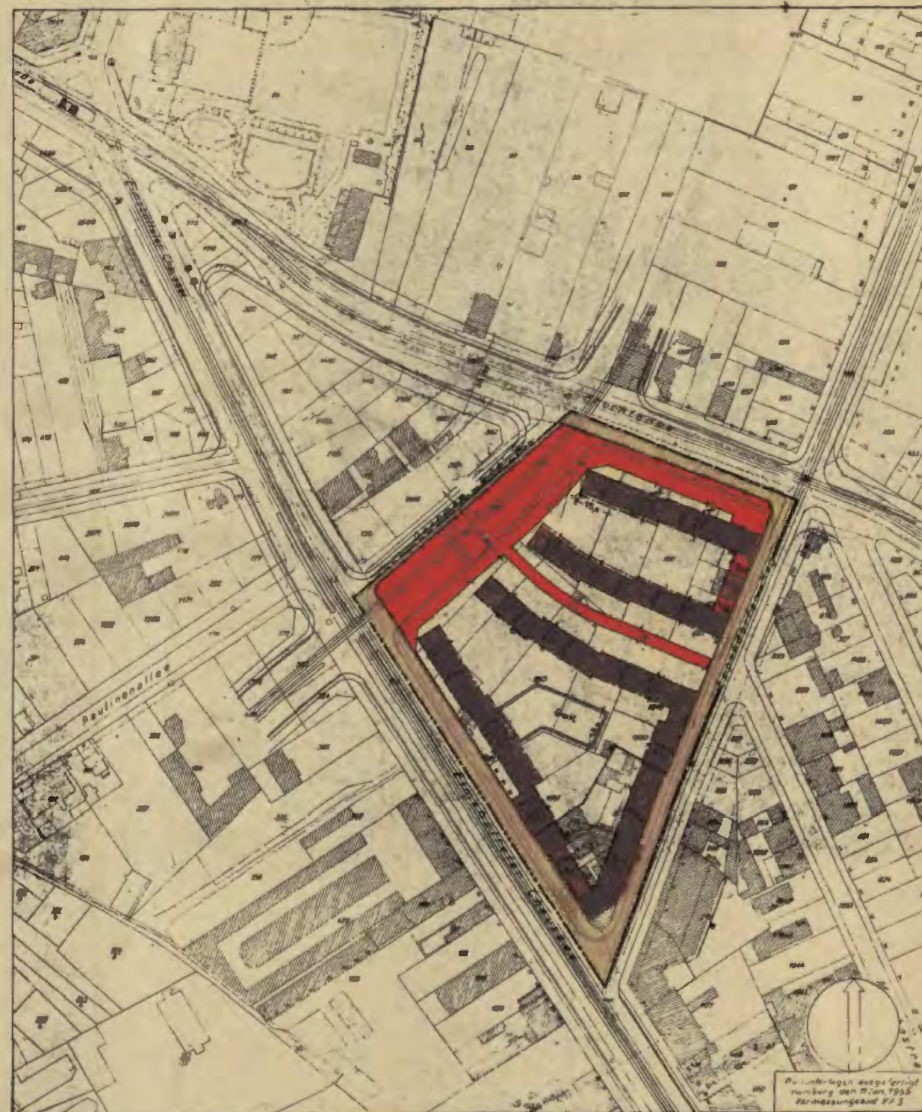
- ☐ **Belastung**
- ☐ **Wahrnehmung**
- ☐ **reines Wahrnehmung - Verbal über Art**
geschaffener Reiz
- ☐ **Atmosphäre**
- ☐ **Gewandlungszeit**
- ☐ **Zeitraumigkeit**
- ☐ **bestimmte Zeitstrahlzeit**
- ☐ **Zeitraumigkeit**
- ☐ **Aufmerksamkeit**
- ☐ **Auswahl oder Polykriterial**
- ☐ **Fächer / Grundpläne**
- ☐ **Fächer für Angaben im Keller**
- ☐ **Fächer für Angaben im Erdgeschoss**
- ☐ **Fächer für Läden**
- ☐ **vorhandene Bauelemente**
- ☐ **Durchfahrten oder Durchgänge**
- ☐ **Anknoten**
- ☐ **Zeitraumigkeit von 600.000**
- ☐ **Hof- und Vorgartenflächen**

Annahmen zur Ordnung des Land und Bodens

- **Grang** ungleich
— **Unlegung**
— **Zusammenlegung**

Größen- und Baulinien

- | |
|---|
| bleibende Straßen-, Kanal- oder Uferlinie |
| abgebaute Straßen-, Kanal- oder Uferlinie |
| neue Straßen-, Kanal- oder Uferlinie |
| bleibende Bauweise |
| abgebaute Bauweise |
| neue Bauweise |



Der Durchführungsplan ist am 1. März 1957
(RVOB 1957 25. 55) in Kraft getreten.
Die Oberstadtkommune mit dem
entsprechenden Durchführungsplan
vom 22. Feb. 1957
sind beschließen 1. März 1957
München, den 1. März 1957
Heide
Stadtkommune

Die unterlegten eingezeichnete
Nürnberg den 17. Jan. 1935
Vermessungsamt P.F. 3

Archiv

ed. Hans-Joachim Neuberg
Lambert 31/80

Verordnung
zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung
für ein Gebiet im Stadtteil Eimsbüttel
(Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd)
 Vom 18. Juli 2014

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548), in Verbindung mit § 4 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 19. Juni 2013 (HmbGVBl. S. 306), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 5. April 2013 (HmbGVBl. S. 142, 147), wird verordnet:

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer roten Linie umgrenzte Gebiet, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung nach Absatz 2 ergeben, als Erhaltungsgebiet festgesetzt. In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 2 keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 28. Januar 2014 (HmbGVBl. S. 33), bedarf.

(2) Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Schäferkampsallee 1, auf der nordwestlichen Seite des Kleinen Schäferkamps, parallel versetzt der Bezirksgrenze folgend, in südwestlicher Richtung bis zur Einmündung Weidenallee/Schanzenstraße, weiter geradeaus Altonaer Straße über die Einmündung Schulterblatt/Eimsbütteler Straße bis zur Bezirksgrenze, der Bezirksgrenze in nordwestlicher Richtung folgend bis zur Grundstücksgrenze zwischen Eimsbütteler Straße 62 und 64, den nördlichen Grenzen der Grundstücke Eimsbütteler Straße 62 und 60, Waterloostraße 48–12 in östlicher Richtung über den Waterloohein folgend, bis diese auf die westliche Grenze des Grundstücks Waterloostraße 8–2 treffen, dessen Spitze wird umfahren, weiter auf der Grenze zwischen den Grundstücken Eimsbütteler Chaussee 37/37a und 45b bis zur westlichen Kante des Gebäudes Eimsbütteler Chaussee 37a, weiter in nordwestlicher Richtung in Flucht mit den westlichen Grenzen der Grundstücke Eimsbütteler Chaus-

see 47–67, dann der nordöstlichen Grenze des Grundstücks Eimsbütteler Chaussee 67 folgend, über die Eimsbütteler Chaussee hinweg, zur Westgrenze des Grundstücks Eimsbütteler Chaussee 84, von hier nördlich bis zur Kreuzung Doormannsweg. Auf der südöstlichen Straßenseite in nordöstlicher Richtung bis zur Fruchtallee 61, Richtung Osten auf der südlichen Seite der Fruchtallee bis zur Einmündung Bellealliancestraße/Weidenallee (ohne das gewerblich genutzte Grundstück Fruchtallee 29–53 /Eppendorfer Weg 24), weiter in östlicher Richtung auf der südlichen Straßenseite der Schäferkampsallee bis Haus Nummer 1.

§ 2

Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnissen

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Hinweis

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 18. Juli 2014.

Das Bezirksamt Eimsbüttel

Anlage

Bezirksamt Eimsbüttel
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung

Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel-Süd



Kartengrundlage:
Landesbetrieb für Geoinformation und Vermessung

An die Bauaufsichtsbehörde

Bezirksamt Eimsbüttel

Behörde (z.B. Bezirksamt Altona)
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt (WBZ)

Amt (z.B. Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt)
Bauprüfung

Abteilung (z.B. Bauprüfung)

Wird von der Behörde ausgefüllt

Geschäftszeichen

Eingangsstempel

Antrag

- ☐ Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 Hamburgische Bauordnung (HBauO)
- ☒ Baugenehmigungsverfahren mit Konzentrationswirkung nach § 62 HBauO
- ☐ Vorbescheid nach § 63 HBauO
- ☐ Nachfolgendes Verfahren: § 61 HBauO
- ☐ Nachfolgendes Verfahren: § 62 HBauO
- ☐ Abweichungen nach § 69 Absatz 2 HBauO
- ☐ Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB

Bauherrin/Bauherr (§ 54 HBauO)

Robert Vogel GmbH & Co. KG

Name (bzw. Firmenname)

Name des Verantwortlichen bei Firmen

Vorname (bzw. Fortsetzung des Firmennamens)
Warburgstraße 50

Vorname des Verantwortlichen bei Firmen

Straße, Hausnummer
20354 Hamburg

Telefon
kontakt@robertvogel.de

PLZ, Ort

E-Mail

Baugrundstück

Doormannsweg 27, Eimsbütteler Chaussee 94, 86, 98

Belegenheit (Straße, Hausnummer)
3150

307005

Eimsbüttel

Flurstück/e

Baublock

Gemarkung

Vorhaben

- ☐ Errichtung ☒ Änderung ☐ Nutzungsänderung ☐ Beseitigung (Abbruch)

Kurzbeschreibung Aufstockung und energetische Sanierung eines mehrgeschossigen Wohnblocks

Folgende Bauvorlagen werden nachgereicht (§ 4 Absatz 3 Bauvorlagenverordnung – BauVorVO)

Standsicherheitsnachweis nach § 14 BauVorVO

(z.B. Standsicherheitsnachweis nach § 14 BauVorVO)

Gebühren Für die Bearbeitung werden Gebühren nach der Baugebührenordnung (BauGebO) erhoben.

- ☒ Der ausgefüllte Vordruck „Anlage – Gebühren“ ist beigelegt
- ☐ Es besteht Gebührenfreiheit wegen

Entwurfsverfasserin/Entwurfsverfasser (§ 55 HBauO)

Name

Vorname

c/o keenco³ UG, Schellerdamm 18

Straße, Hausnummer
21079 Hamburg

PLZ, Ort
040 / 30034749

Telefon
info@keenco3.de

E-Mail

Nachweis der Bauvorlageberechtigung (§ 67 HBauO)

- ☒ Architektin/Architekt AKHH Nr. 8630
(§ 67 Absatz 2 Nr. 1 HBauO) Nr. der Eintragungsliste
- ☐ Ingenieurin/Ingenieur
(§ 67 Absatz 2 Nr. 2, 3 HBauO) Nr. der Eintragungsliste
- Für Wohngebäude der Gebäudeklassen 1 und 2
- ☐ Abgeschlossenes Studium (§ 67 Absatz 3 Nr. 1 HBauO)
- ☐ Meisterin/Meister (§ 67 Absatz 3 Nr. 2 HBauO)
- ☐ Technikerin/Techniker (§ 67 Absatz 3 Nr. 3 HBauO)
- Für Um- oder Anbauten
- ☐ Innenarchitektin/Innenarchitekt (§ 67 Absatz 4 HBauO)
- Für Freianlagen
- ☐ Gartenarchitektin/Gartenarchitekt (§ 67 Absatz 5 HBauO)

Als Bauherrin/Bauherr nach § 54 HBauO

19.04.2021

Datum

Unterschrift

013



Spezialvorhaben	
-----------------	--

D27
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Autism spectrum disorders



Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

University of Southampton

Planning



keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3

Legende



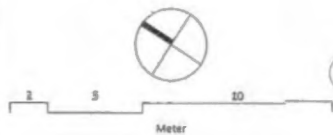
Stand

Bauantrag

Stoffwechsel

Lageplan Umgebung

Platznummer D27_4_LA_01	Index	
Platzgröße 594x470 A2	Leihlingsartname	LP 4
Material 1.500	gibt	M1, JL
Datum 14.04.2021	Gepruft	14.04.2023
red	Datum	Änderungsstatus
		014
		gibt



Auftraggeber

Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de




Intensivität Auftraggeber

Planung	
---------	--

keenco³
keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3

Legende

	Neubau
	Abriss
	Bestand

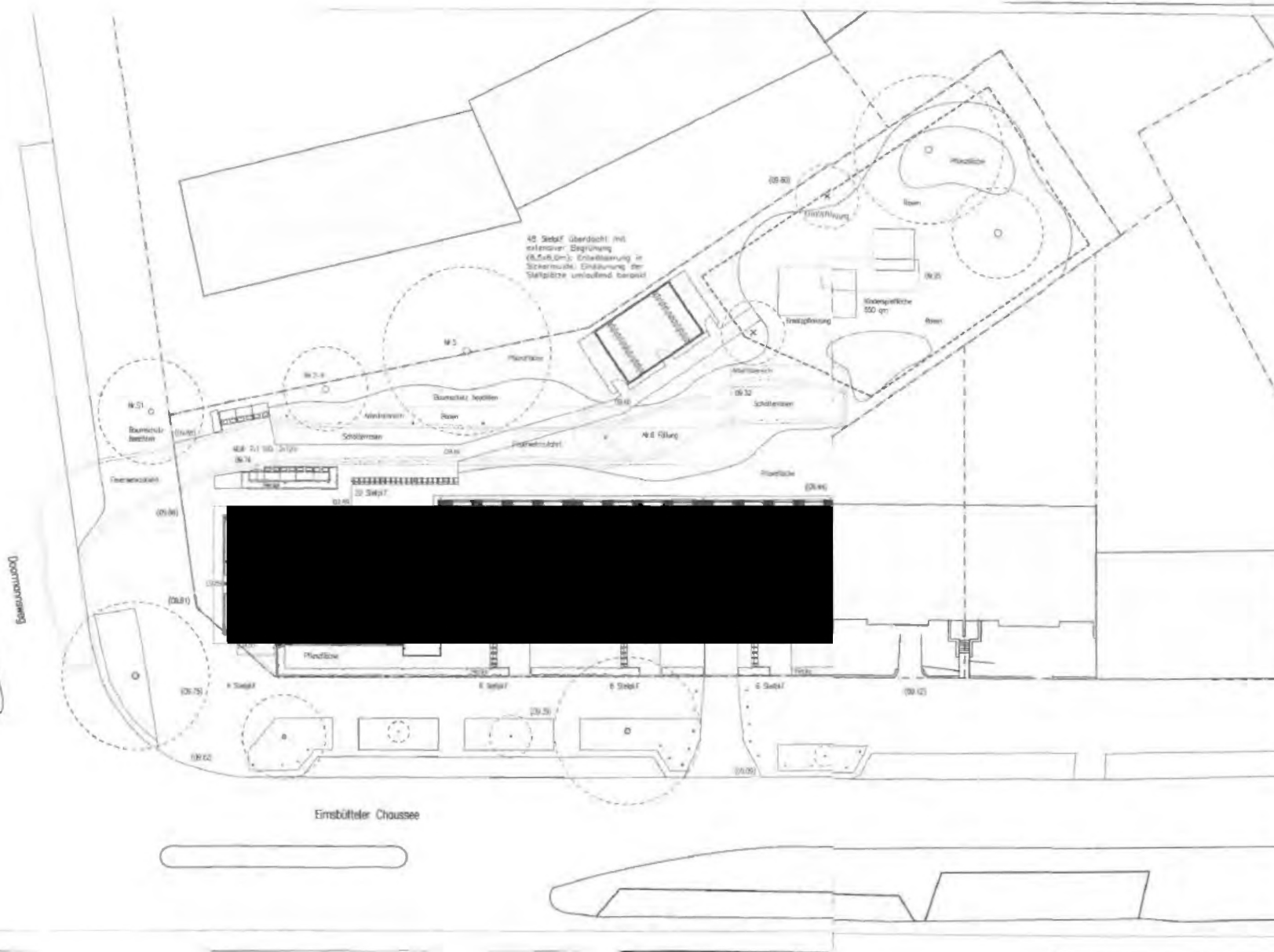
Freianlagenplanung gem.
Plan 166-4-1 "Bauantrag Freiflächenplan",
mertins Landschaftsarchitektur



Bauantrag

Lageplan Grundstück

Plannummer 027_4_IA_02		Index -	
Plangröße 594x20 A2		Leistungsphase LP 4	
Maßstab 1:200		gis MU/L	
Datum 14.04.2021		Druck 14.04.2021	
Ind	Datum	Änderungsbefehl	gis
		015	




Legende

- Grundstücksgrenze
- Arbeitsbereich
- (17.28) Höhe Bestand
- (17.26) Höhe geplant
- Stellplätze
Grundlage: Stellplatzberechnung Keenac3 14.04.2021
Soll: 90 Fahrsitzstellplätze
- Ist: 22 Ems. Chaussee + 20 Doormanns + 48 Überdach
90 Gesamt (davon 34 Stellplätze im öffentlichen Raum)
- Entsorgung
Grundlage: Müllverrechnung Keenac3 14.04.2021
- 7x1.100 Entwässerung
1x120 Entwässerung
- Kinderspiel
Nach HBAO §10 für 53 WE mind 550qm
htr 550qm
- Baumbestand
Grundlage: Ausgleichsentscheidung BBZ Zernie 30.03.2019
- Fällungen bzw. Rodungen
zur Fällung beiträgt ist der Baum N.B.
- Ersatzpflanzung
Crataegus monogyna
H. 3m mB: 10-20cm StU
- Bestandsbäume / Baumschutz
Die notwendigen Stellen im Kronenbereich der Bäume 51-5
zur Herstellung der Feuerwehrezufahrt werden durch eine
entsprechend qualifizierte Fachfirma für Baumpflege begleitet.

C			
B			
A	Alle Fahrsitzstellplätze auf Grundstück angeordnet	13.08.2021	JD
Index	Änderung/Ergänzung	Datum	Name

Nachrichtliche Darstellung der Planung anderer Projektbeteiligter:
Feuerwehrezufahrt + Arbeitsraum, Ingenieurbüro T. Wackermann GbR vom
05.03.2021
Grundlage: Vermessung, Vermessungs- und Ingenieurbüro Twisten und Sohn
vom 15.05.2019

Prozent
D27 - Doormannweg 27 / Einsbütteler Chaussee 94-98
Freianlagen

Planveränderung	Blatt			
Bauantrag	1			
Freiflächenplan				
Maßstab	Erstellt am	Druckformat	Gesamtzahl	Datumsreihe
1:200	05.04.2021	B41x450 mm	JD	168-6-1

Planverfasser:	Auftraggeber/in
LAUSCH/MAROTEX	Robert Vogel GmbH & Co. KG
Bürostraße 60 D - 22871 Hamburg Tel. 040 390 89 79 9 Fax 040 390 89 74 25 info@lausch-marotex.de www.lausch-marotex.de	Wohnungstraße 50 20354 Hamburg Tel 040 7 355510



Besuchter:
D27
Doormannsweg 27 /
Emsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Auftraggeber:



Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Wartburgstraße 16
20354 Hamburg
T 040/355 530
kontakt@robertvogel.de

Kennzeichnung des Auftrages:

keeno
keenoS UG
(Haftungbeschränkt.)

Schallertstr. 2
21079 Ham.
T 040/7800
info@keeno

Vorgabe:

☐ Artex
☒ Acryl
☐ Besond.

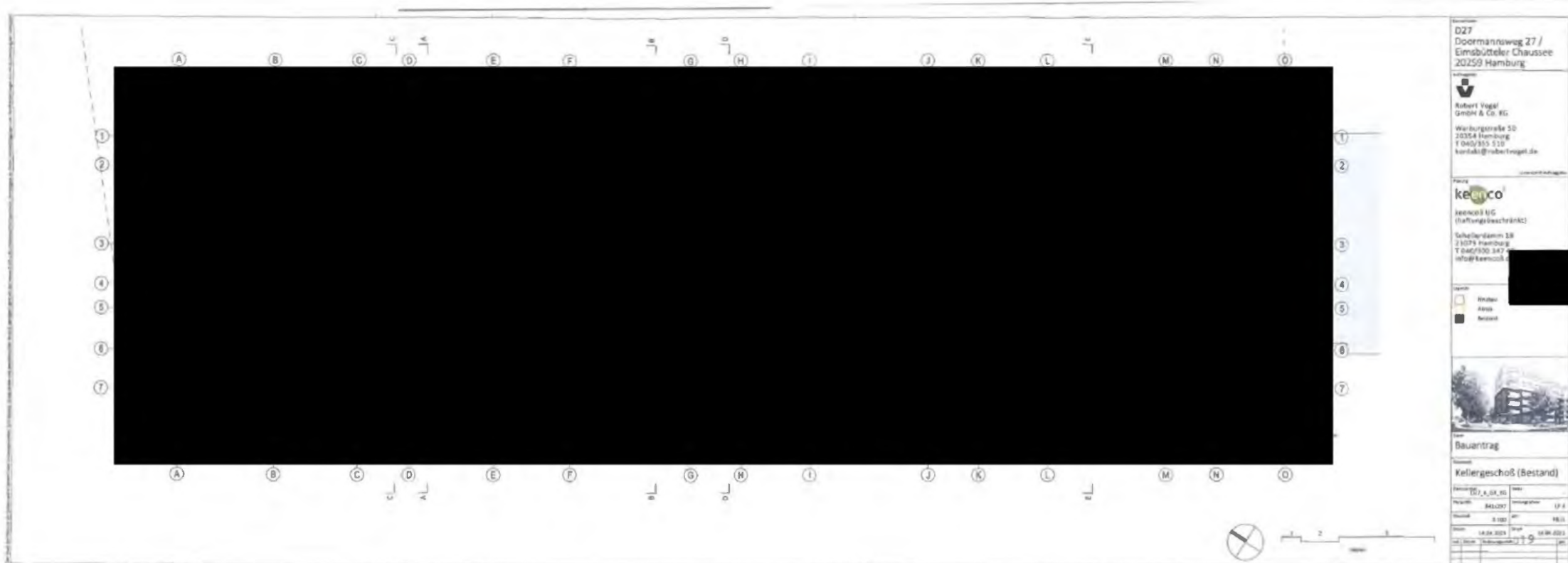
VORABZUG

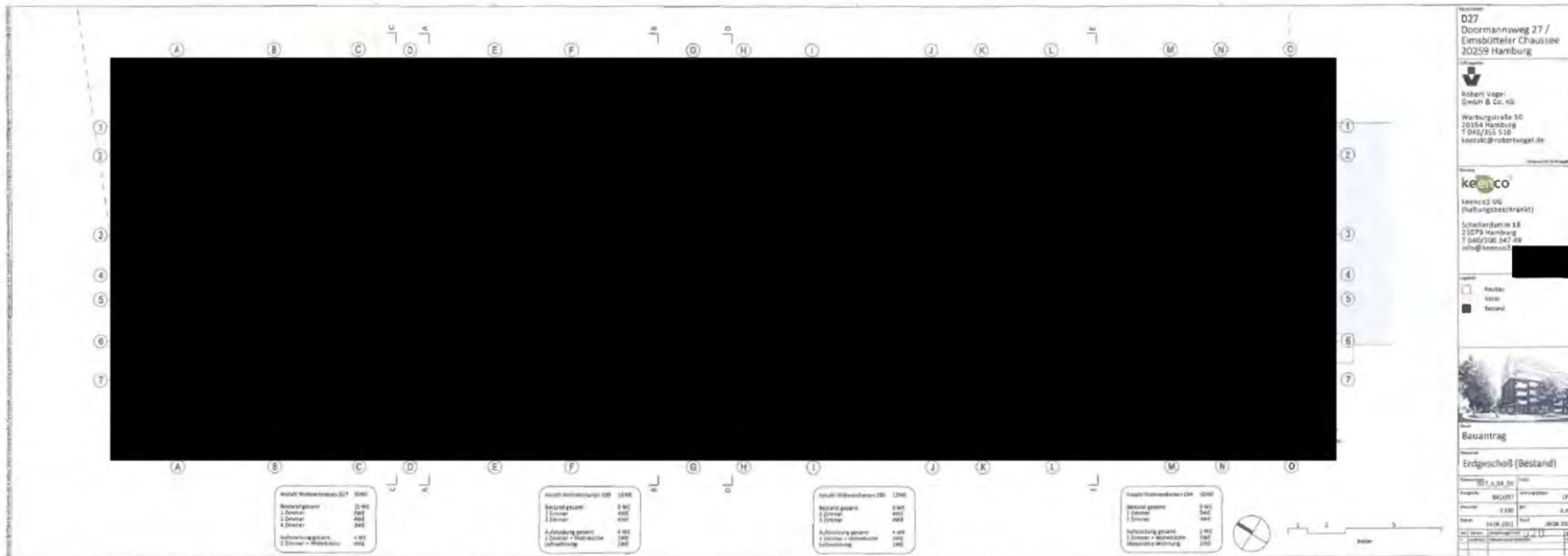


Bauantrag

Abbruchmaßnahmen Bestand

Nr.	2	Alt-Nr.	
Geplante	885-2087	Genehmigung	GP 4
Datum	1.10.00	Mit	MB
Datum	29.07.2002	Frist	30.07.2002
Art Bauwerk	Reinigungsgebäude		





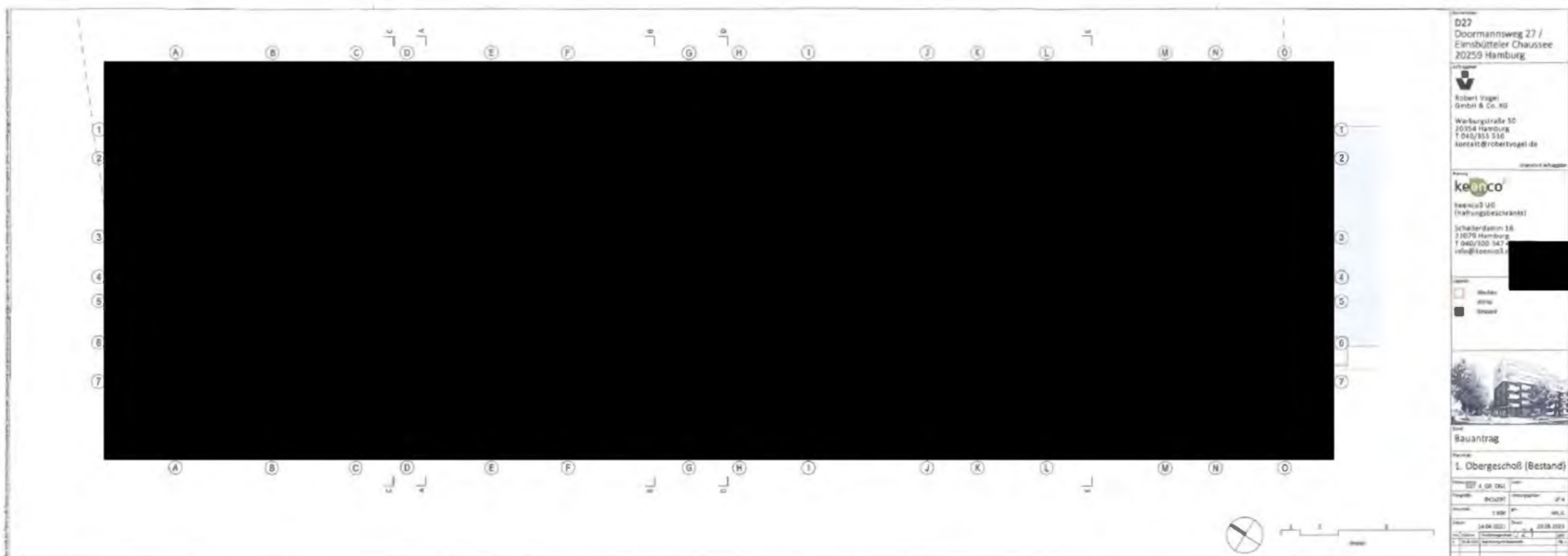
D27
 Doormannweg 27 /
 Eimsbütteleer Chaussee
 20259 Hamburg

Robert Vogel
 GmbH & Co. KG
 Warburgstraße 50
 20354 Hamburg
 T 040/315 510
 kontakt@robertvogel.de

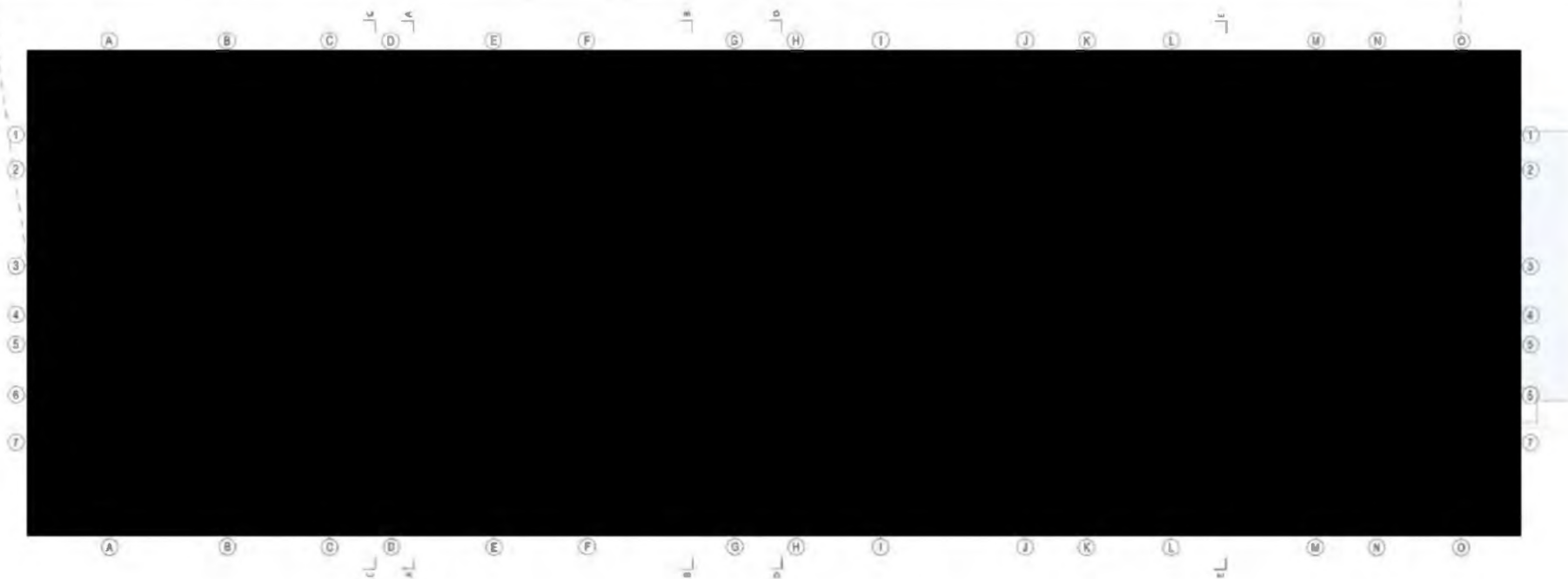
keenco
 keenco2 UG
 (Haftungsbeschränkt)
 Schillerdamm 18
 21079 Hamburg
 T 040/3106 347 0
 info@keenco2.de

Bauantrag
 Endgeschoss (Bestand)

Bauantrag		Vertrag	
Projekt	04/2017	Vertrag	1.4
Fläche	1.100	Preis	1.100
Datum	10.08.2017	Datum	10.08.2017



Alle Rechte vorbehalten. Nachdruck, Vervielfältigung und Verbreitung, auch auszugsweise, ist ohne schriftliche Genehmigung der Robert Vogel GmbH & Co. KG.



027
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Robert Vogel
GmbH & Co. KG
Waldenburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/255 510
kennco@robertvogel.de

kennco
kennco AG
(Haftung beschränkt)
Scheitervorhaben 18
21079 Hamburg
T 040/300 317 49
info@kennco.de

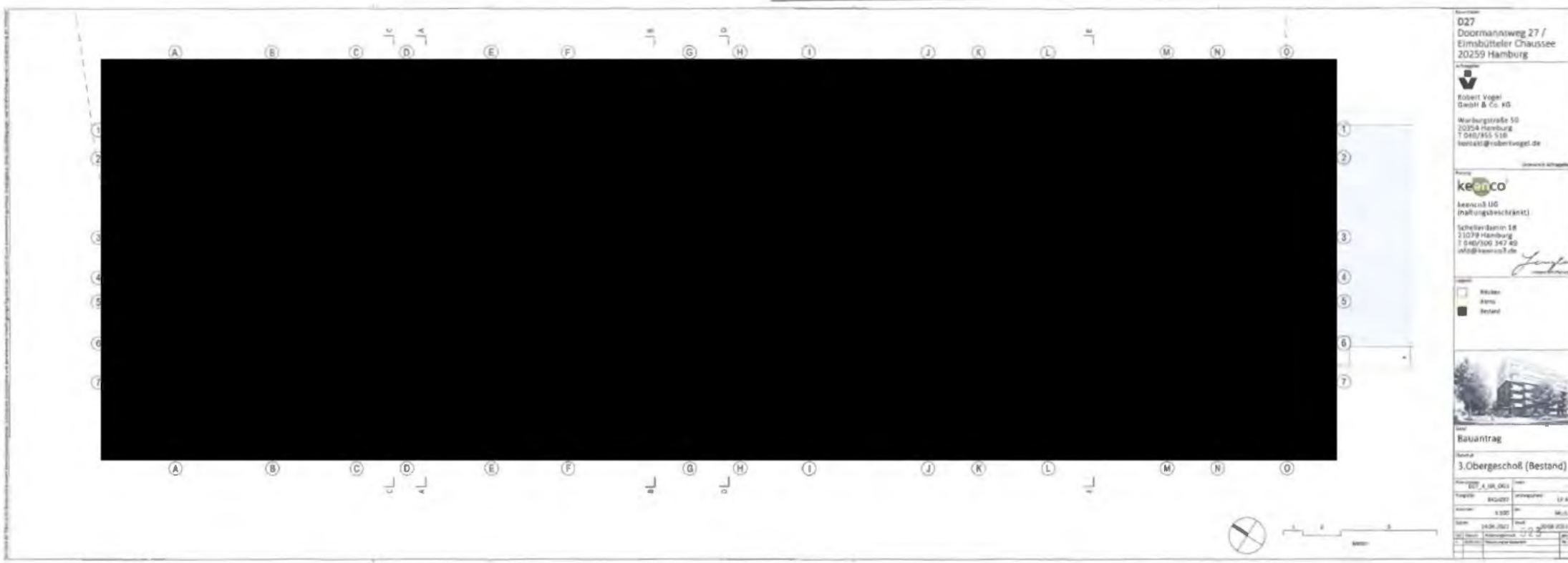
☐ Verleihen
☐ Abheben
☐ Bestellen




Bauantrag


2. Obergeschoss (Bestand)

Plan	027_A_01_01	1:500	01.01.2021	01.01.2021
Maßstab	1:500	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021
Maßstab	1:500	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021
Maßstab	1:500	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021
Maßstab	1:500	01.01.2021	01.01.2021	01.01.2021




027
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Architekt

Robert Vogel
GmbH & Co. KG
Wurzburgstraße 50
20254 Hamburg
T 040/365 510
kontakt@robertvogel.de

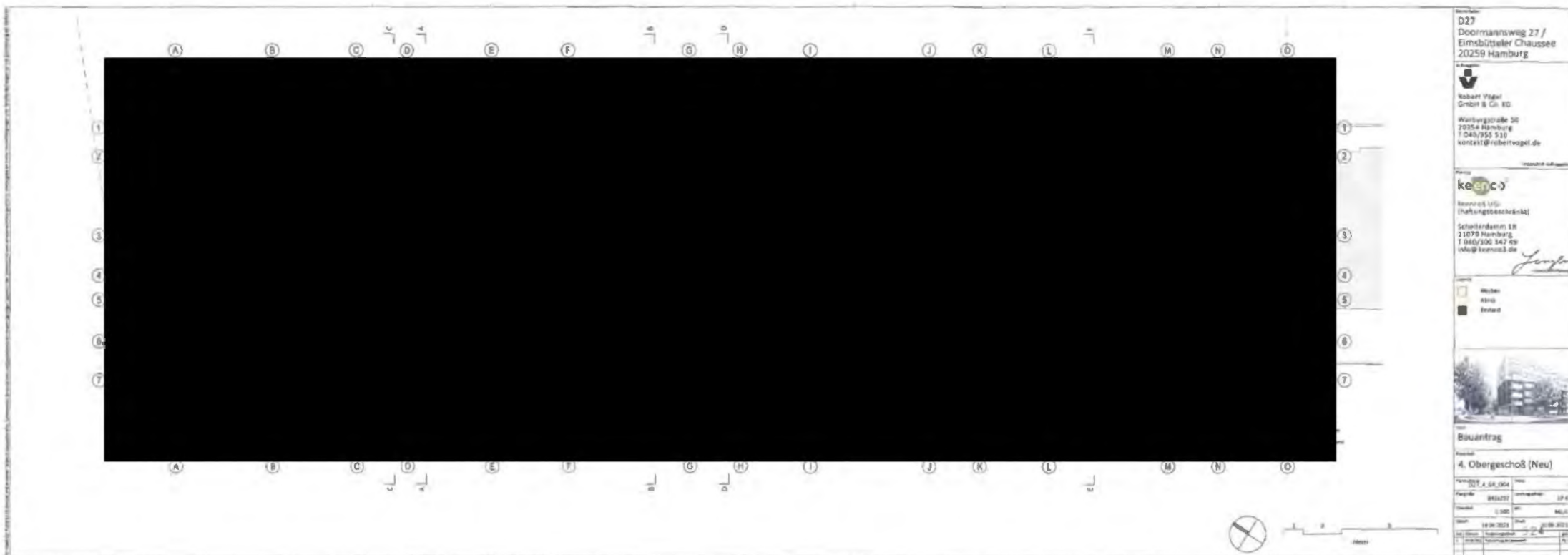
Planung

keenco UG
(haftungsbeschränkt)
Schillerpark 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 40
info@keenco3.de







Legende
☐ Flächen
☐ Items
☒ Bestand

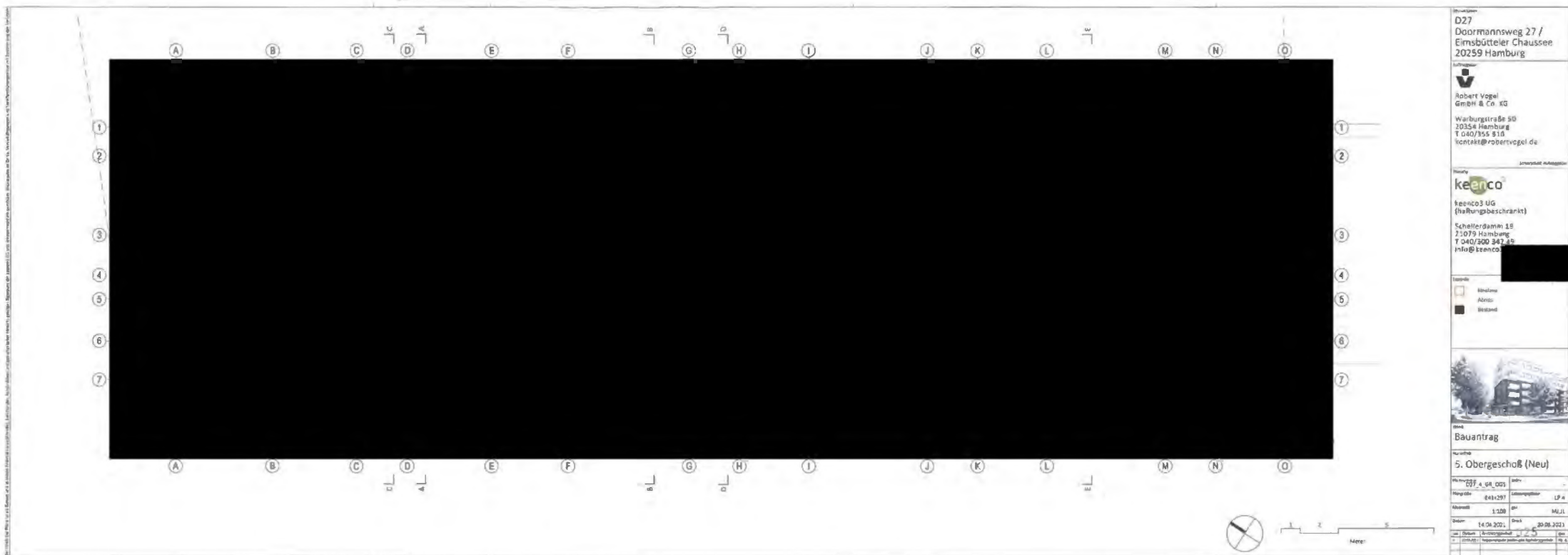


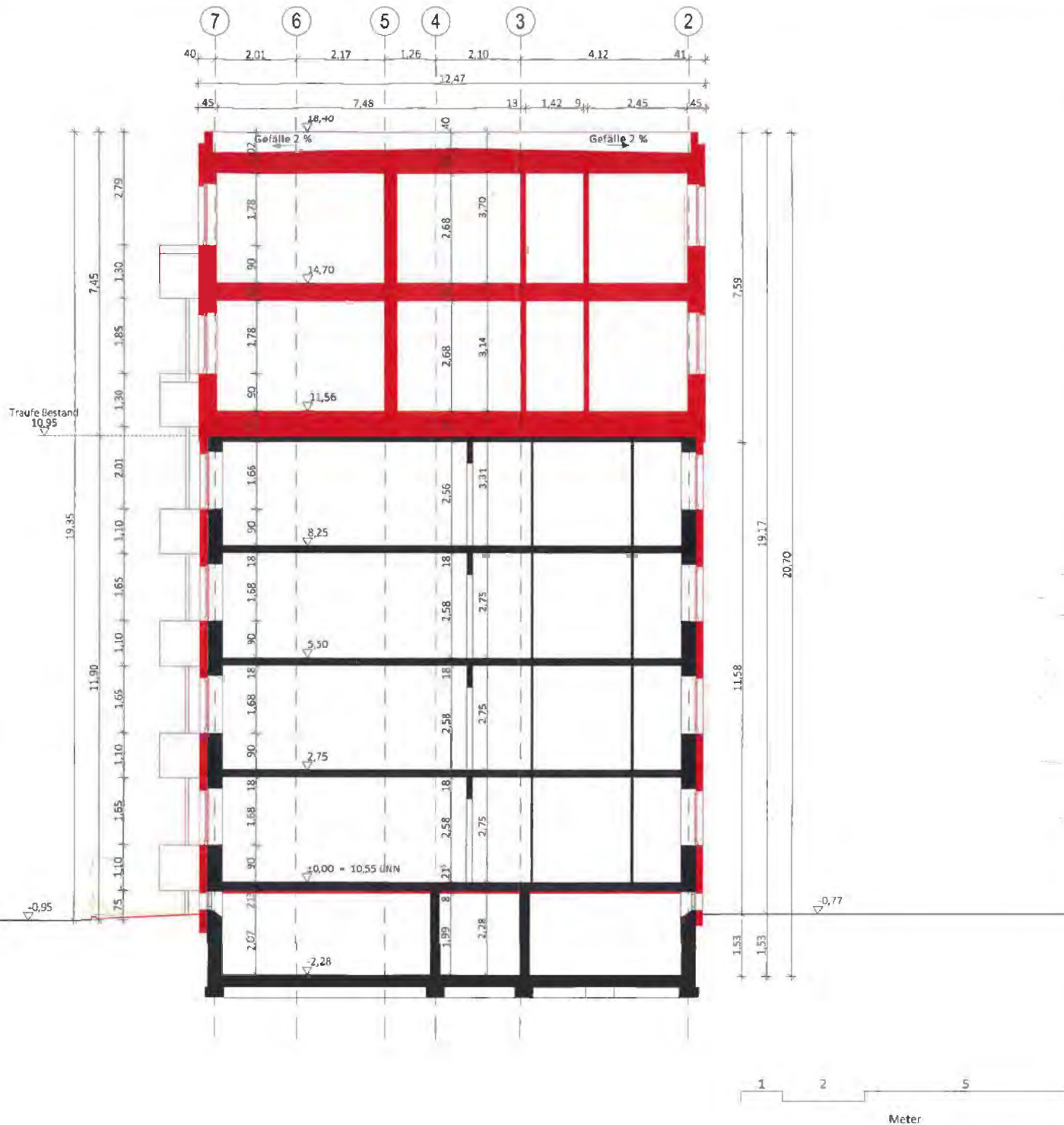
Bauantrag
3.Obergeschoß (Bestand)

Projekt	027_A_WK_OG3	Version	
Träger	02/2021	Antraggeber	LP 8
Skizze	5.100	Maßstab	1:50
Datum	14.04.2021	Stand	2018-2019
Gezeichnet		Geprüft	
Gezeichnet		Geprüft	



Projekt: D27 Doormannsweg 27 / Eimsbütteler Chaussee 20259 Hamburg	
Architekt:  Robert Vogel GmbH & Co. KG Wandlungstraße 20 20354 Hamburg T 040/955 510 kontakt@robertvogel.de	
Planung:  keenco AG (Haftungsbüro für die Schuldenrückzahlung) Schuldenrückzahlung 18 21079 Hamburg T 040/300 347 49 info@keenco.de	
Legende:  Grün  Gelb  Schwarz	
	
Bauantrag Projekt: 4. Obergeschoß (Neu)	
Plan: D27_A_04_004	Blatt: 1/1
Projekt: 040/277	Tragwerk: 1/1
Grund: 1:100	Maßstab: 1:100
Datum: 18.06.2023	Zeichner: [Signature]
Architekt: Robert Vogel	Plan: 1:100
Architekt: Robert Vogel	Plan: 1:100





Bauvorhaben

D27
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Auftraggeber



Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

Unterschrift Auftraggeber

Planung

keenco3

keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3.de

Legende

- Neubau
- Abriss
- Bestand



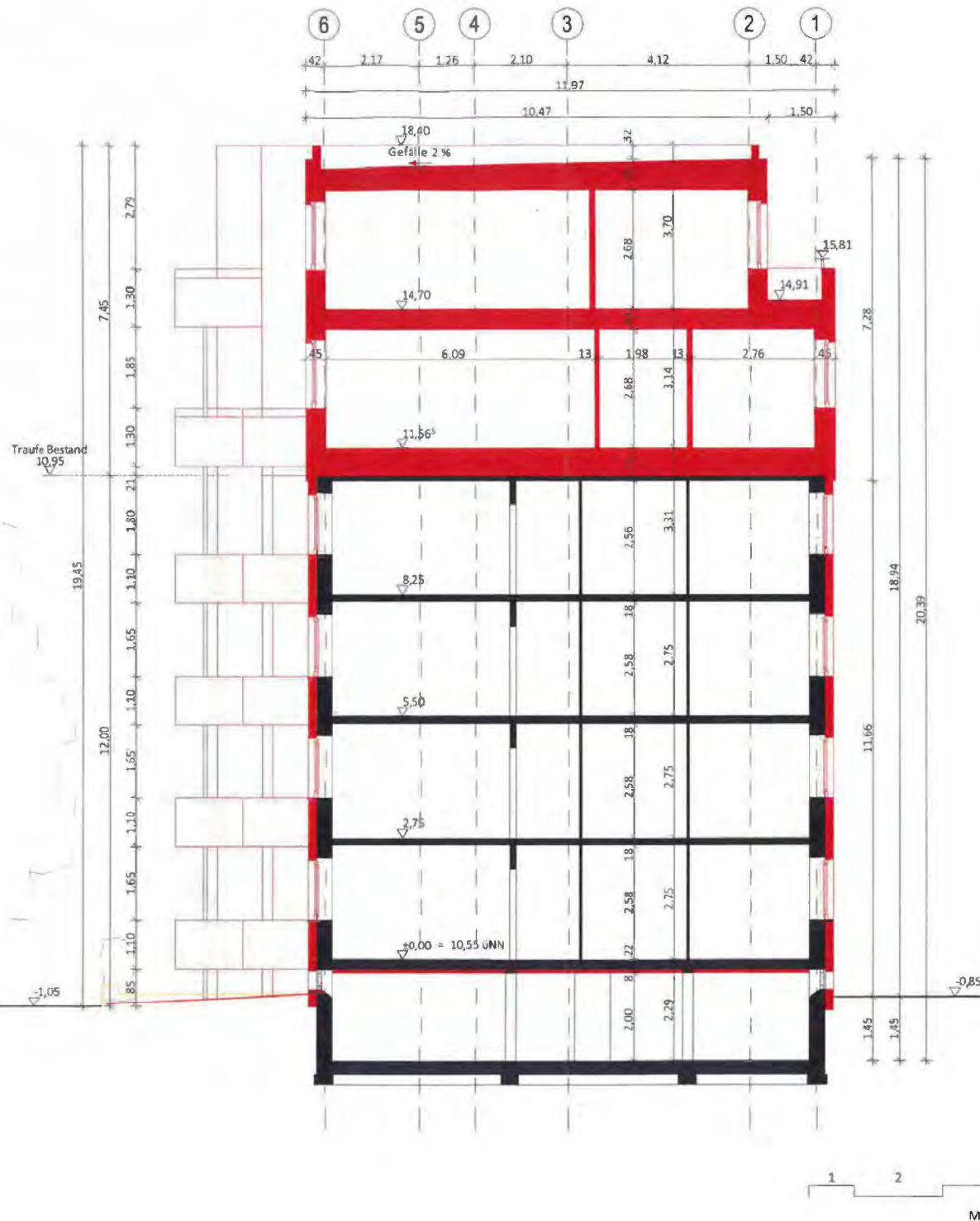
Stand

Bauantrag

Planinhalt

Schnitt A-A

Plannummer	D27_4_SC_01	Index	-
Plangröße	420x297 A3	Leistungsphase	LP 4
Maßstab	1:100	Blz	M/JL
Datum	14.04.2021	Druck	14.04.2021
Ind	Datum	Änderungsinhalt	326
			gez



Bauvorhaben

D27
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Auftraggeber



Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

Unterschrift Auftraggeber

Planung

keenco³

keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3

Legende

- Neubau
- Abriss
- Bestand



Stand

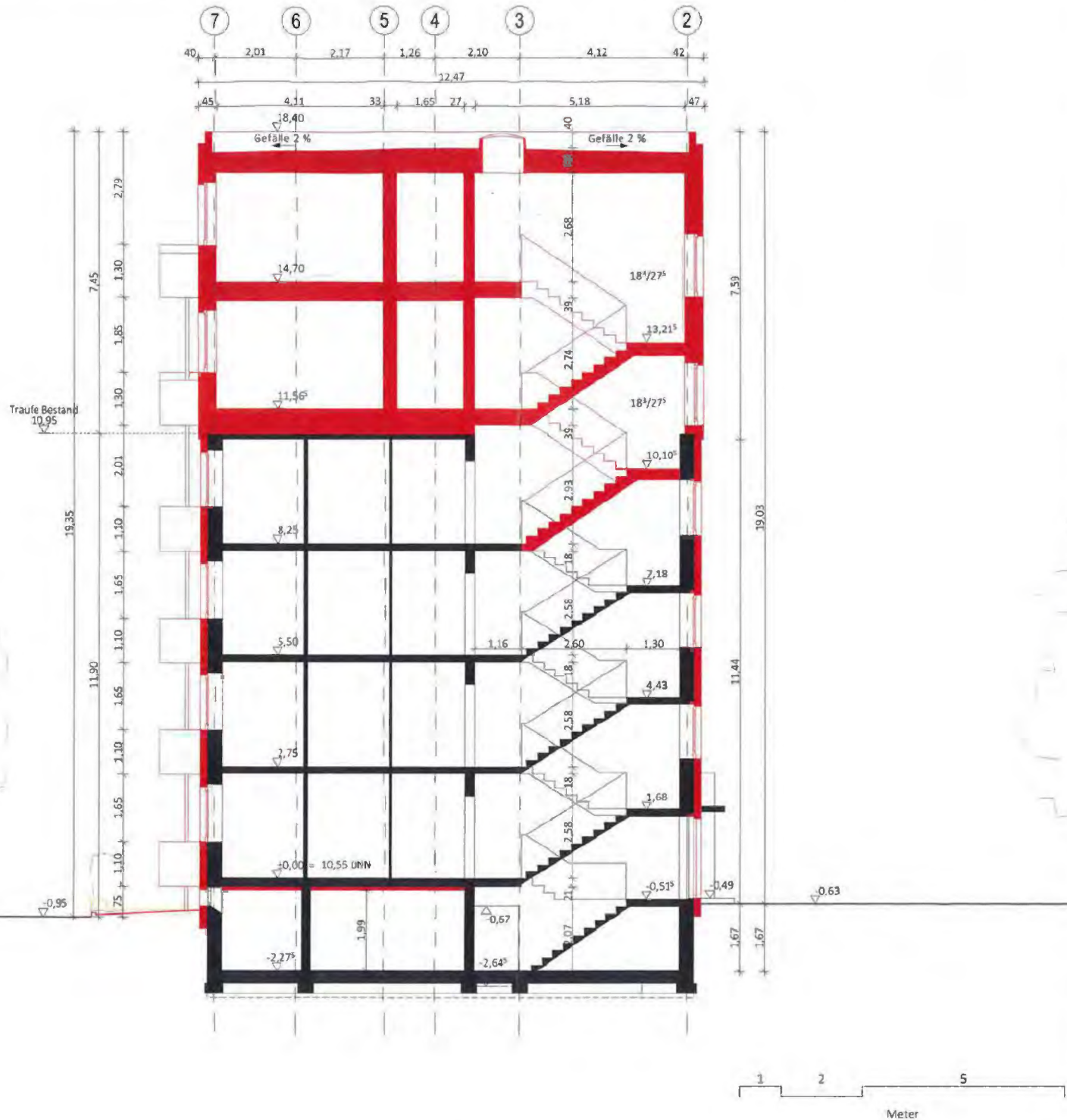
Bauantrag

Planinhalt

Schnitt B-B

Plannummer	D27_4_SC_02	Index	
Plangröße	420x297 A3	Leistungsphase	LP 4
Masstab	1:100	gg2	MJ, JL
Datum	14.04.2021	Druck	14.04.2021
Ind	Datum	Änderungsinhalt	gg2

Der Inhalt der Pläne ist als Ganzes und in seinen Teilen konzeptioneller, funktionaler, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht geistiges Eigentum der keenco3 UG und urheberrechtlich geschützt. Weitergabe an Dritte, Vervielfältigungen und Veröffentlichungen nur mit Zustimmung der Verfasser!



Bauvorhaben

D27
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Auftraggeber



Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

Unterschrift Auftraggeber

Planung

keenco³

keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3.de

Legende

- Neubau
- Abriss
- Bestand



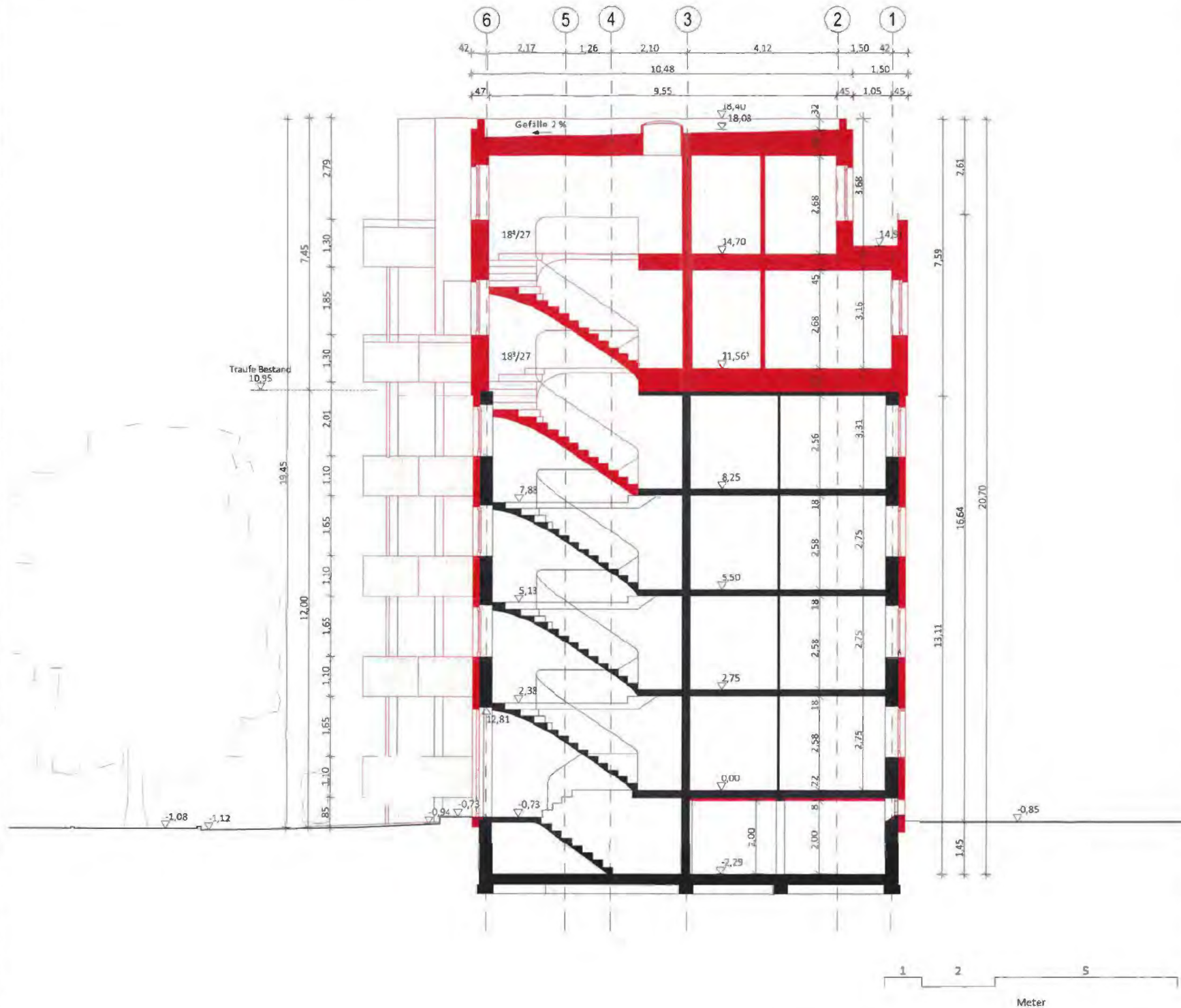
Stand

Bauantrag

Planinhalt

Schnitt C-C

Plannummer	D27_4_SC_03	Index	-
Plangröße	420x297 A3	Leistungsphase	LP 4
Masstab	1:100	gezeichnet	MJL
Datum	14.04.2021	Druck	14.04.2021
Ind.	Datum	Änderungsinhalt	028
			802



Bauvorhaben

D27
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Auftraggeber



Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

Unterschrift Auftraggeber

Planung

keenco³

keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3

Legende

- Neubau
- Abriss
- Bestand



Stand

Bauantrag

Planinhalt

Schnitt D-D

Plannummer	D27_4_SC_04	Index	-
Plangröße	420x297 A3	Leistungsphase	LP 4
Maßstab	1:100	gez	MJ, JL
Datum	14.04.2021	Druck	02.04.2021
Ind	Datum	Änderungsinhalt	gez

Gartenlager




Unterschrift Auftraggeber

Planung	
---------	--

keenco[™]

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3

Legende

 Neubau
 Abriss
 Bestand



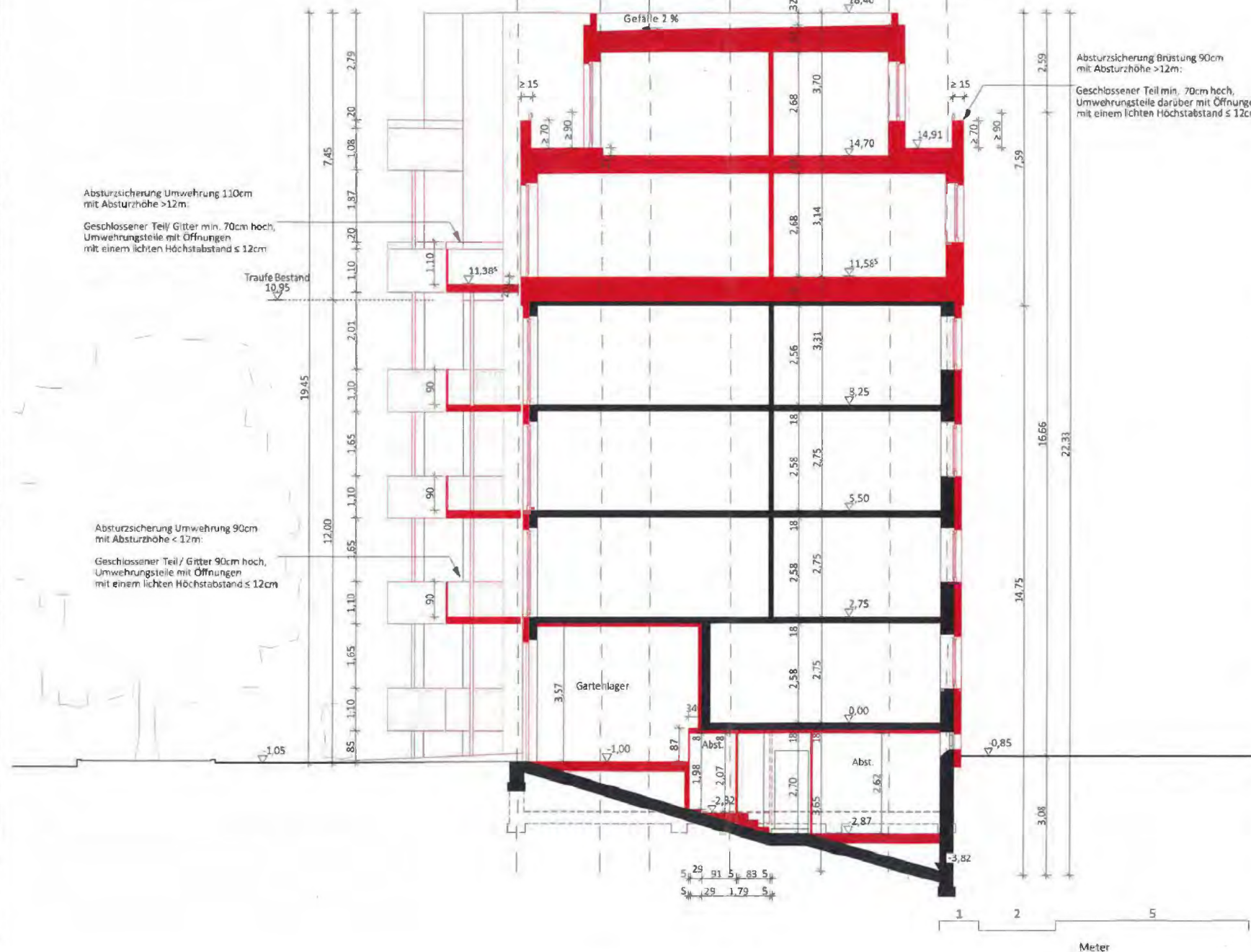
Stand

Bauantrag

Planinhalt

Schnitt E-E

Plannummer	D27_4_SC_05	Index	-
Plangröße	420x297 A3	Leistungsphase	LP 4
Maßstab	1:100	gez	MJL
Datum	14.04.2021	Druck	14.04.2021
ind	Datum	Änderungsinhalt	gez








Bauverfahren
D27
Doormannsweg 27 /
Elmsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Robert Vogel
GmbH & Co. KG
Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

keenco³
keenco³ UG
(haftungsbeschränkt)
Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco³

Legende

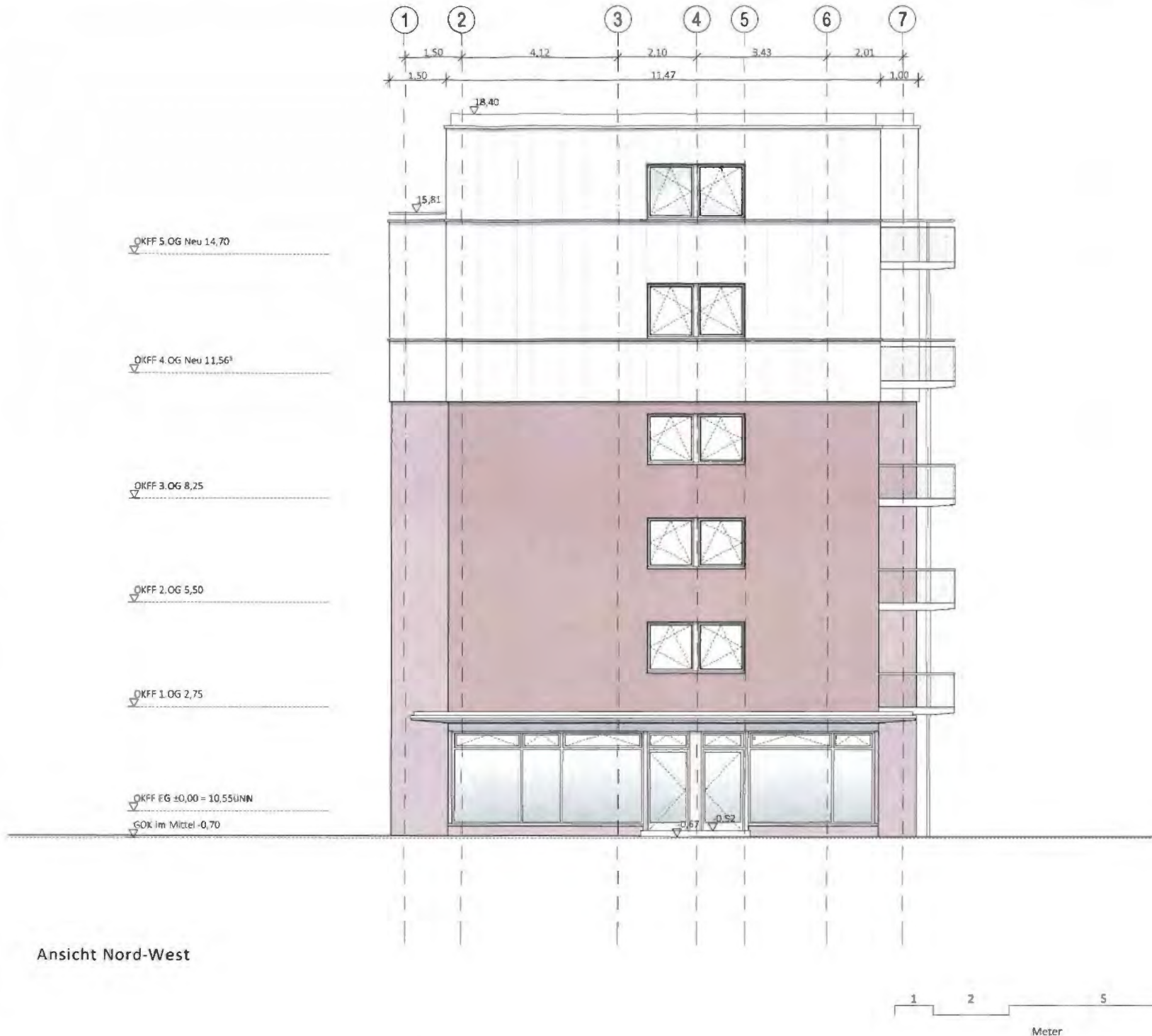
	Moyenn
	Adverse
	Requiert



Bauantrag

Ansicht Nord-Ost			
Name: <u>327_4_AH_NO</u>		Datum:	
Plangröße: <u>84x237</u>		Umfangsbereich: <u>LP 4</u>	
Maßstab: <u>1:100</u>		Blatt: <u>M.11</u>	
Datum: <u>14.04.2021</u>		Druck: <u>16.04.2021</u>	
red. Bearb.	Änderungsheft	<u>032</u>	ge

Der Inhalt der Pläne ist als Ganzes und in seinen Teilen in konzeptioneller, funktionaler, konstruktiver und gestalterischer Hinsicht Eigentum des keenco3 UG und unberechtigt geschützt. Weitergabe an Dritte, Vervielfältigungen und Veröffentlichungen nur mit Zustimmung der Verfasser.



Bauherr:

D27
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Auftraggeber:



Robert Vogel
GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

Unterschrift Auftraggeber

Planung:



keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)

Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3.de

Legende

- Neubau
- Abriss
- Bestand



Stand

Bauantrag

Planinhalt

Ansicht Nord-West

Plannummer D27_4_AN_NW		Index -	
Plangröße 420x297 A3		Leistungsphase LP 4	
Messstab 1:100		gez MJ/JL	
Datum 14.04.2021		Druck 14.04.2021	
Ind	Datum	Anderungsinhalt 033	gez



D27
Doormannsweg 27 /
Eimsbütteler Chaussee
20259 Hamburg

Robert Vogel
GmbH & Co. KG
Warburgstraße 50
20354 Hamburg
T 040/355 510
kontakt@robertvogel.de

Umsatzsteuern

keenco[®]
keenco3 UG
(haftungsbeschränkt)
Schellerdamm 18
21079 Hamburg
T 040/300 347 49
info@keenco3.de

Figure 4. The color calibration chart used in the experiment.



Bauantrag

Ansicht Süd-Ost

Planungszeitraum	03.07.2021 - 04.08.2021	Index	
Planungsgröße	841,297	Leistungsfähigkeit	LP
Maximale	1:100	gen	ML
Datum	14.04.2021	Stichtag	14.04.2021
End	Startpunkt	Endpunkt	4

Berechnung der Wohnfläche nach WoFIV

Stand Genehmigungsplanung

Baumaßnahme				Bauvorhaben: Doormannsweg 27/ Elmsbütteler Chaussee 94-98	
Neubau	Sanierung	X	Erweiterung	X	Bauort: 20259 Hamburg
Bauherr: Robert Vogel GmbH & Co. KG					

Wohnfläche Bestand			
Whg	Raumbezeichnung	Berechnungsansätze	Wohnfläche (m²)
D27	Gastraum	1,00 * 56,74 =	56,74
Laden	Küche/Lager	1,00 * 7,47 =	7,47
	Flur	1,00 * 2,81 =	2,81
	WC I	1,00 * 2,44 =	2,44
	WC II	1,00 * 2,71 =	2,71
			= 72,17

D27.0R	Zimmer	1,00	*	18,70 =	18,70
	Küche	1,00	*	3,40 =	3,40
	Bad	1,00	*	3,08 =	3,08
	Flur	1,00	*	3,06 =	3,06
					= 28,24

D27.0M	Zimmer	1,00	*	18,70 =	18,70
	Küche	1,00	*	3,40 =	3,40
	Bad	1,00	*	3,08 =	3,08
	Flur	1,00	*	3,06 =	3,06
					= 28,24

D27.0L	Zimmer I	1,00	*	7,95 =	7,95
	Zimmer II	1,00	*	14,36 =	14,36
	Zimmer III	1,00	*	19,85 =	19,85
	Küche	1,00	*	6,16 =	6,16
	Bad	1,00	*	2,96 =	2,96
	Flur	1,00	*	9,28 =	9,28
	Balkon	1,00	*	5,10 * 0,25 =	1,28
					= 61,84

E98.0L	Zimmer I	1,00	*	9,97 =	9,97
	Zimmer II	1,00	*	20,18 =	20,18
	Zimmer III	1,00	*	14,56 =	14,56
	Küche	1,00	*	6,67 =	6,67
	Bad	1,00	*	2,60 =	2,60
	Flur	1,00	*	5,69 =	5,69
	Balkon	1,00	*	4,14 * 0,25 =	1,04
					= 60,71

E98.0R	Zimmer I	1,00	*	14,55 =	14,55
	Zimmer II	1,00	*	20,20 =	20,20
	Küche	1,00	*	7,25 =	7,25
	Bad	1,00	*	2,60 =	2,60
	Flur	1,00	*	3,07 =	3,07
	Balkon	1,00	*	4,51 * 0,25 =	1,13
					= 48,80

E96.OL	Zimmer I	1,00	*	9,97 =		9,97
	Zimmer II	1,00	*	20,23 =		20,23
	Zimmer III	1,00	*	14,56 =		14,56
	Küche	1,00	*	6,67 =		6,67
	Bad	1,00	*	2,60 =		2,60
	Flur	1,00	*	5,68 =		5,68
	Balkon	1,00	*	4,33	* 0,25 =	1,08
						= 60,79
E96.OR	Zimmer I	1,00	*	14,60 =		14,60
	Zimmer II	1,00	*	20,27 =		20,27
	Küche	1,00	*	7,25 =		7,25
	Bad	1,00	*	2,60 =		2,60
	Flur	1,00	*	3,07 =		3,07
	Balkon	1,00	*	4,58	* 0,25 =	1,15
						= 48,94
E94.OL	Zimmer I	1,00	*	9,93 =		9,93
	Zimmer II	1,00	*	19,61 =		19,61
	Küche	1,00	*	6,67 =		6,67
	Bad	1,00	*	2,53 =		2,53
	Flur	1,00	*	5,64		5,64
						= 44,38
E94.OR	Zimmer I	1,00	*	14,56 =		14,56
	Zimmer II	1,00	*	20,21 =		20,21
	Küche	1,00	*	7,25 =		7,25
	Bad	1,00	*	2,69 =		2,69
	Flur	1,00	*	3,10 =		3,10
	Balkon	1,00	*	4,29	* 0,25 =	1,07
						= 48,88
D27.1-3RII	Zimmer I	1,00	*	20,05 =		20,05
	Zimmer II	1,00	*	7,34 =		7,34
	Zimmer III	1,00	*	13,98 =		13,98
	Zimmer IV	1,00	*	8,94 =		8,94
	Küche	1,00	*	6,45 =		6,45
	Bad	1,00	*	2,95 =		2,95
	Flur	1,00	*	11,09 =		11,09
	Balkon	1,00	*	5,10	* 0,25 =	1,28
					3 Stk.	jeweils 72,08
D27.1-3RI	Zimmer	1,00	*	18,70 =		18,70
	Küche	1,00	*	3,40 =		3,40
	Bad	1,00	*	3,08 =		3,08
	Flur	1,00	*	3,06 =		3,06
					3 Stk.	jeweils 28,24
D27.1-3LII	Zimmer	1,00	*	18,70 =		18,70
	Küche	1,00	*	3,40 =		3,40
	Bad	1,00	*	3,08 =		3,08
	Flur	1,00	*	3,06 =		3,06
					3 Stk.	jeweils 28,24

D27,1-3L	Zimmer I	1,00	*	7,95 =		7,95
	Zimmer II	1,00	*	14,36 =		14,36
	Zimmer III	1,00	*	19,85 =		19,85
	Küche	1,00	*	6,16 =		6,16
	Bad	1,00	*	2,95 =		2,95
	Flur	1,00	*	9,28 =		9,28
	Balkon	1,00	*	5,10	* 0,25 =	1,28
				3 Stk.	jeweils	61,83
E98,1-3L	Zimmer I	1,00	*	9,97 =		9,97
	Zimmer II	1,00	*	20,18 =		20,18
	Zimmer III	1,00	*	14,56 =		14,56
	Küche	1,00	*	6,67 =		6,67
	Bad	1,00	*	2,60 =		2,60
	Flur	1,00	*	5,69 =		5,69
	Balkon	1,00	*	4,14	* 0,25 =	1,04
				3 Stk.	jeweils	60,71
E98,1-3R	Zimmer I	1,00	*	14,55 =		14,55
	Zimmer II	1,00	*	20,20 =		20,20
	Küche	1,00	*	7,25 =		7,25
	Bad	1,00	*	2,60 =		2,60
	Flur	1,00	*	3,07 =		3,07
	Balkon	1,00	*	4,51	* 0,25 =	1,13
				3 Stk.	jeweils	48,80
E96,1-3L	Zimmer I	1,00	*	9,97 =		9,97
	Zimmer II	1,00	*	20,21 =		20,21
	Zimmer III	1,00	*	14,56 =		14,56
	Küche	1,00	*	6,67 =		6,67
	Bad	1,00	*	2,60 =		2,60
	Flur	1,00	*	5,68 =		5,68
	Balkon	1,00	*	4,33	* 0,25 =	1,08
				3 Stk.	jeweils	60,77
E96,1-3R	Zimmer I	1,00	*	14,56 =		14,56
	Zimmer II	1,00	*	20,21 =		20,21
	Küche	1,00	*	7,25 =		7,25
	Bad	1,00	*	2,60 =		2,60
	Flur	1,00	*	3,07 =		3,07
	Balkon	1,00	*	4,51	* 0,25 =	1,13
				3 Stk.	jeweils	48,82
E94,1-3L	Zimmer I	1,00	*	9,97 =		9,97
	Zimmer II	1,00	*	20,21 =		20,21
	Zimmer III	1,00	*	14,56 =		14,56
	Küche	1,00	*	6,60 =		6,60
	Bad	1,00	*	2,46 =		2,46
	Flur	1,00	*	5,69 =		5,69
	Balkon	1,00	*	4,33	* 0,25 =	1,08
				3 Stk.	jeweils	60,57

E94.1-3R	Zimmer I	1,00	*	14,56	=	14,56
	Zimmer II	1,00	*	20,21	=	20,21
	Küche	1,00	*	7,25	=	7,25
	Bad	1,00	*	2,69	=	2,69
	Flur	1,00	*	3,10	=	3,10
	Balkon	1,00	*	4,29	* 0,25 =	1,07
				3 Stk.	jeweils	48,88

Bestand EG bis 3.OG inkl. Ladengeschäft gesamt		2059,76
Anzahl Wohneinheiten gesamt		39
Anzahl Wohneinheiten	1 Zi	8
Anzahl Wohneinheiten	2 Zi	13
Anzahl Wohneinheiten	3 Zi	15
Anzahl Wohneinheiten	4 Zi	3

Wohnfläche Aufstockung			
Whg	Raumbezeichnung	Berechnungsansätze	Wohnfläche (m²)
D27. 4R	Kochen/Essen	1,00 * 15,28 =	15,28
	Wohnen	1,00 * 31,74 =	31,74
	Zimmer I	1,00 * 14,32 =	14,32
	Zimmer II	1,00 * 9,91 =	9,91
	Zimmer III	1,00 * 12,44 =	12,44
	Abstell	1,00 * 2,02 =	2,02
	Abstell 2	1,00 * 0,99 =	0,99
	Bad	1,00 * 6,87 =	6,87
	WC	1,00 * 1,93 =	1,93
	Flur	1,00 * 1,71 =	1,71
	Flur/ Garderobe	1,00 * 7,47 =	7,47
	Balkon	1,00 * 4,85 * 0,25 =	1,21
			= 105,89
	Nicht in WFL		
D27. 4L	Keller Abstell	1,00 * 3,80 =	3,80
		Gesamt Abstellfläche	= 6,81
	Kochen/ Essen	1,00 * 15,82 =	15,82
	Wohnen	1,00 * 23,47 =	23,47
	Zimmer I	1,00 * 9,76 =	9,76
	Zimmer II	1,00 * 9,64 =	9,64
	Zimmer III	1,00 * 12,39 =	12,39
	Abstell	1,00 * 1,86 =	1,86
	Abstell 2	1,00 * 0,99 =	0,99
	Bad	1,00 * 6,88 =	6,88
	WC	1,00 * 1,94 =	1,94

	Flur	1,00	*	1,71 =	1,71
	Eingang/ Garderobe	1,00	*	7,45 =	7,45
	Balkon	1,00	*	4,85 * 0,25 =	1,21
					= 93,12
	<u>Nicht in WFL</u>				
	Keller Abstell	1,00	*	3,99 =	3,99
				Gesamt Abstellfläche	= 6,84
D27, 5R	Kochen/ Essen	1,00	*	15,28 =	15,28
	Wohnen	1,00	*	31,74 =	31,74
	Zimmer I	1,00	*	14,32 =	14,32
	Zimmer II	1,00	*	9,65 =	9,65
	Zimmer III	1,00	*	12,44 =	12,44
	Abstell	1,00	*	2,02 =	2,02
	Abstell 2	1,00	*	0,99 =	0,99
	Bad	1,00	*	6,87 =	6,87
	WC	1,00	*	1,93 =	1,93
	Flur	1,00	*	1,71 =	1,71
	Eingang/ Garderobe	1,00	*	7,47 =	7,47
	Balkon	1,00	*	4,85 * 0,25 =	1,21
					= 105,63
	<u>Nicht in WFL</u>				
	Keller Abstell	1,00	*	3,76 =	3,76
				Gesamt Abstellfläche	= 6,77
D27, 5L	Kochen/ Essen	1,00	*	15,82 =	15,82
	Wohnen	1,00	*	23,47 =	23,47
	Zimmer I	1,00	*	9,64 =	9,64
	Zimmer II	1,00	*	9,76 =	9,76
	Zimmer III	1,00	*	12,39 =	12,39
	Abstell	1,00	*	1,86 =	1,86
	Abstell	1,00	*	0,99 =	0,99
	Bad	1,00	*	6,87 =	6,87
	WC	1,00	*	1,94 =	1,94
	Flur	1,00	*	1,71 =	1,71
	Eingang/ Garderobe	1,00	*	7,45 =	7,45
	Balkon	1,00	*	4,85 * 0,25 =	1,21
					= 93,11
	<u>Nicht in WFL</u>				
	Keller Abstell	1,00	*	3,65 =	3,65
				Gesamt Abstellfläche	= 6,50
E98,4L	Kochen/ Essen	1,00	*	10,49 =	10,49
	Wohnen	1,00	*	18,33 =	18,33
	Schlafen	1,00	*	13,71 =	13,71
	Flur/ Garderobe	1,00	*	5,02 =	5,02
	Abstell	1,00	*	2,38 =	2,38
	Abstell 2	1,00	*	0,79 =	0,79
	WC	1,00	*	2,55 =	2,55
	Bad	1,00	*	7,60 =	7,60
	Balkon	1,00	*	3,87 * 0,25 =	0,97
					= 61,84

	Nicht in WFL				
	Keller Abstell	1,00	*	3,40 =	3,40
				Gesamt Abstellfläche	= 6,57
E98.4R	Wohnen	1,00	*	15,22 =	15,22
	Schlafen	1,00	*	11,91 =	11,91
	Abstell	1,00	*	0,50 =	0,50
	Bad	1,00	*	6,68 =	6,68
	Kochen/Essen	1,00	*	12,78 =	12,78
	Balkon	1,00	*	4,30 * 0,25 =	1,08
					= 48,17
	Nicht in WFL				
	Keller Abstell	1,00	*	5,63 =	5,63
				Gesamt Abstellfläche	= 6,13
E98.5L	Wohnen	1,00	*	14,14 =	14,14
	Schlafen	1,00	*	12,86 =	12,86
	Flur/ Garderobe	1,00	*	2,74 =	2,74
	Abstell	1,00	*	0,50 =	0,50
	Bad	1,00	*	6,40 =	6,40
	Kochen/Essen	1,00	*	10,82 =	10,82
	Dachterrasse	1,00	*	3,80 * 0,25 =	0,95
	Dachterrasse	1,00	*	7,76 * 0,25 =	1,94
					= 50,35
	Nicht in WFL				
	Keller Abstell	1,00	*	5,50 =	5,50
				Gesamt Abstellfläche	= 6,00
E98.5R	Wohnen/ Schlafen	1,00	*	17,31 =	17,31
	Bad	1,00	*	4,52 =	4,52
	Kochen/Essen	1,00	*	11,41 =	11,41
	Abstell	1,00	*	0,50 =	0,50
	Dachterrasse	1,00	*	4,21 * 0,25 =	1,05
	Dachterrasse	1,00	*	7,58 * 0,25 =	1,90
					= 36,69
	Nicht in WFL				
	Keller Abstell	1,00	*	5,56 =	5,56
				Gesamt Abstellfläche	= 6,06
E96.4L	Wohnen	1,00	*	17,97 =	17,97
	Schlafen	1,00	*	13,41 =	13,41
	Flur/ Garderobe	1,00	*	5,02 =	5,02
	Abstell	1,00	*	2,38 =	2,38
	Abstell 2	1,00	*	0,80 =	0,80
	WC	1,00	*	2,55 =	2,55
	Bad	1,00	*	7,60 =	7,60
	Kochen/Essen	1,00	*	10,48 =	10,48
	Balkon	1,00	*	4,13 * 0,25 =	1,03
					= 61,24
	Nicht in WFL				
	Keller Abstell	1,00	*	3,38 =	3,38
				Gesamt Abstellfläche	= 6,56
E96.4R	Wohnen	1,00	*	15,21 =	15,21

	Schlafen	1,00	*	11,90 =		11,90
	Bad	1,00	*	6,68 =		6,68
	Kochen/ Essen	1,00	*	12,76 =		12,76
	Abstell	1,00	*	0,50 =		0,50
	Balkon	1,00	*	4,30	* 0,25 =	1,08
					=	48,13
	<u>Nicht in WFL</u>					
	Keller Abstell	1,00	*	5,60 =		5,60
				Gesamt Abstellfläche	=	6,10
E96.5L	Wohnen	1,00	*	13,92 =		13,92
	Schlafen	1,00	*	12,66 =		12,66
	Flur/ Garderobe	1,00	*	2,69 =		2,69
	Bad	1,00	*	6,07 =		6,07
	Kochen/Essen	1,00	*	10,82 =		10,82
	Abstell	1,00	*	0,50 =		0,50
	Dachterrasse	1,00	*	4,05	* 0,25 =	1,01
	Dachterrasse	1,00	*	7,53	* 0,25 =	1,88
					=	49,56
	<u>Nicht in WFL</u>					
	Keller Abstell	1,00	*	5,52 =		5,52
				Gesamt Abstellfläche	=	6,02
E96.5R	Wohnen/ Schlafen	1,00	*	17,29 =		17,29
	Bad	1,00	*	4,52 =		4,52
	Kochen/Essen	1,00	*	11,40 =		11,40
	Abstell	1,00	*	0,50 =		0,50
	Dachterrasse	1,00	*	4,21	* 0,25 =	1,05
	Dachterrasse	1,00	*	7,58	* 0,25 =	1,90
					=	36,66
	<u>Nicht in WFL</u>					
	Keller Abstell	1,00	*	6,04 =		6,04
				Gesamt Abstellfläche	=	6,54
E94.4L	Wohnen	1,00	*	17,99 =		17,99
	Schlafen	1,00	*	13,42 =		13,42
	Flur/ Garderobe	1,00	*	5,02 =		5,02
	Abstell	1,00	*	2,37 =		2,37
	Abstell 2	1,00	*	0,79 =		0,79
	WC	1,00	*	2,53 =		2,53
	Bad	1,00	*	7,38 =		7,38
	Kochen/ Essen	1,00	*	10,48 =		10,48
	Balkon	1,00	*	4,13	* 0,25 =	1,03
					=	61,01
	<u>Nicht in WFL</u>					
	Keller Abstell	1,00	*	3,37 =		3,37
				Gesamt Abstellfläche	=	6,53
E94.Maiso	Flur/ Garderobe	1,00	*	8,94 =		8,94
	Abstell	1,00	*	2,33 =		2,33
	Zimmer I	1,00	*	10,15 =		10,15
	Zimmer II	1,00	*	16,48 =		16,48
	Balkon	1,00	*	4,09	* 0,25 =	1,02

Bad	1,00	*	3,79	=	3,79
Wohnen	1,00	*	23,25	=	23,25
Kochen/ Essen	1,00	*	20,80	=	20,80
Schlafen	1,00	*	12,67	=	12,67
Bad	1,00	*	6,37	=	6,37
Dachterrasse Ost	1,00	*	4,05	* 0,25 =	1,01
Dachterrasse Süd	1,00	*	17,61	* 0,25 =	4,40
				=	111,22
Nicht in WFL					
Keller Abstell	1,00	*	5,08	=	5,08
			Gesamt Abstellfläche	=	7,41
Aufstockung 4. OG und DG gesamt					962,61

Bestand+Aufstockung

Bestand EG bis 3.OG inkl. Ladengeschäft	2.059,76
Aufstockung 4. OG und DG	962,61
Wohnfläche gesamt	3.022,37

Planverfasser	Unterschrift des Planverfassers	
keenco3 UG (haftungsbeschränkt)		keenco ³
██████████		
Schellerdamm 18		
21079 Hamburg		
██████████		
██████████	Hamburg, den 20.08.2021	

Soziale Erhaltungsverordnung

Bauherr	Robert Vogel GmbH & Co. KG Warburgstraße 50 20354 Hamburg
Bauvorhaben	D27 Sanierung und Aufstockung eines Mehrfamilienhauses
Grundstück	Doormannsweg 27 und Eimsbütteler Chaussee 94-98 20259 Hamburg

14.04.2021

Die Häuser Doormannsweg 27 und Eimsbütteler Chaussee 94-98 153 liegen im Einflussbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung „Eimsbüttel - Süd“. Gemäß § 172 BauGB sind bei Änderung einer baulichen Anlage (z.B. Erweiterung, Modernisierung) Abstimmung und Begründung notwendig.

Geplant ist die Erweiterung des Gebäudes durch Aufstockung. Im Rahmen der Planung wurde deutlich, dass die Bestandsgebäude aus den 1950er Jahren einen deutlichen Sanierungstau aufweist.

Die Bestandsfenster aus Holz sind aus dem Baujahr 1983 und, neben schadhafte Dichtungen und schlechtem Schallschutzdämmwerten, ist mittlerweile deren Funktionstüchtigkeit beeinträchtigt. Auch die Außenwände aus massivem Mauerwerk bedürfen einer zeitnahen Instandsetzung und die energetische Qualität der Außenwände ist als sehr schlecht zu bewerten. Im Hinblick auf die Hamburger Klimaziele ist es sinnvoll, die Außenhülle inklusive Fenster und Kellerdecke energetisch zu sanieren und auf den Mindeststandard nach Gebäudeenergiegesetzes (GEG) zu bringen. Hierbei würden die Bestandsbalkone, bei denen die Betondecke ungedämmt auskragt, eine deutliche Wärmebrücke darstellen. Da auch für die Aufstockung Balkone vorgesehen sind, bieten sich neue Vorstellbalkone in Kombination für Bestand und Neubau an. Die Position der Balkone bleibt jedoch unverändert. Die konzipierten Balkone bieten die Möglichkeit, die Last weitestgehend unabhängig vom Bestandshaus abzuleiten, was den Eingriff in den Bestand an dieser Stelle geringhält.

Ebenfalls bedarf die Haustechnik in weiten Teilen einer Überarbeitung. Durch den Einbau von Fenstern nach dem geforderten Mindeststandard des GEG wird die Luftdichtigkeit der Gebäudehülle erhöht und ein neues Lüftungskonzept wird notwendig. Sichtprüfungen zeigen darüber hinaus marode Schmutzwasserleitungen, welche bisher auch keine Brandschutzmaßnahmen zur Verhinderung des geschossübergreifenden Brandüberschlages aufweisen. Deswegen ist eine umfassende Strangsanierung erforderlich, in deren Rahmen dann auch die Lüftungsschächte angepasst werden können. Bedingt durch die Leitungssanierung in den bestehenden Wohnungen werden auch die Badezimmeroberflächen und Objekte erneuert und auf einen einheitlichen aktuellen Standard gebracht.

Stromunterverteiler und -zählerkästen sind aktuell im Treppenhaus im ersten Rettungsweg positioniert. Damit der geforderte Brandschutz gewährleistet werden kann, müssen diese außerhalb des Rettungsweges positioniert werden. Diese Eingriffe in die bestehende Elektroinstallation bedingen eine Komplettsanierung aller vorhandenen Leitungen. Angestrebt ist hierbei der Mindeststandard. Folgerichtig müssen alle Oberflächen wiederhergestellt und erneuert werden. Geplant sind Vinylböden, welche dauerhaft sind und dem vorgefundenen Standard entsprechen. Die Wände werden malermäßig, dem Bestand entsprechend, bearbeitet.

Beheizt werden die Häuser aktuell mit einem Gasgebläsebrenner mit dem Baujahr 1996 welcher zur Einhaltung des GEG in spätestens fünf Jahren erneuert werden muss (Altersgrenze 30 Jahre). Geplant ist im Zuge der Aufstockung ein Umschluss an das Fernwärmenetz Hamburg für die Heizungen sowie, in Kombination mit Wohnungsstationen, für die Warmwasserversorgung.

Im Rahmen der Aufstockung wird der Keller restrukturiert, damit auch für die zusätzlich entstehenden Wohnungen Abstellräume zur Verfügung gestellt werden können. Auch hier werden die Eingriffe so gering wie möglich gehalten.

Für die Aufstockung wurde bereits im Vorbescheidsverfahren (GZ: E/WBZ2/01986/2019) eine Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB in Aussicht gestellt: „Die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist durch die beantragte Baumaßnahme nicht gefährdet und läuft den Zielsetzungen der Sozialen Erhaltungsverordnung nicht entgegen.“ Von der Aufstockung sind keine genehmigten Wohnungen betroffen. Es handelt sich um nicht ausgebauten Dachraum (flachgeneigtes Satteldach).

Um die Belastung der Bewohner während der Bestandssanierung geringstmöglich zu gestalten, soll zunächst die Gebäudeaufstockung ausgeführt werden. Im Anschluss sollen die Bestandswohnungen abschnittsweise saniert werden. Während der Sanierungsmaßnahmen sollen den Bewohnern temporär Wohnraumalternativen angeboten werden: zum einen in den neu errichteten Wohnungen sowie in Leerstandswohnungen im Bestandsgebäude. Die bestehenden Mietverhältnisse sollen durch die Maßnahmen nicht verändert werden. Alle Bestandswohnungen bleiben erhalten und alle Bestandsmieter können nach der Sanierung in ihre Wohnungen zurückkehren. Es ist nicht beabsichtigt, Investitionskosten der geplanten Maßnahmen ganz oder in Teilen auf die Mietparteien der Bestandswohnungen umzulegen.

Alle geplanten Maßnahmen zielen darauf ab, die bestehenden Wohnungen unter Berücksichtigung der Hamburger Klimaziele technisch wie energetisch auf einen zeitgemäßen Mindeststandard zu bringen und darüber hinaus neuen Wohnraum zu schaffen.

keenco³



Unterschrift des Entwurfsverfassers



Objektbeschreibung

Stand: 14.04.2021

Bauvorhaben: D27

Doormannsweg 27 und Eimsbütteler Chaussee 94-98

20259 Hamburg

Auftraggeber: Robert Vogel GmbH & Co. KG

Warburgstraße 50

20354 Hamburg

Verfasser: keenco3 UG – Die Planungsgesellschaft für Holzbau

Schellerdamm 18

21079 Hamburg

Gebäudesteckbrief Bestand

Standort:	Eimsbüttel (Flurstücksnummer 3150)
Denkmalschutz:	Nein
Sonst. Verordnungen:	Soziale Erhaltungsverordnung „Eimsbüttel-Süd“
Gebäudenutzung:	Wohnen und eine gewerbliche Nutzungseinheit mit Gastronomiebetrieb
Baujahr:	1958
Geschossigkeit:	4 Vollgeschosse und eine vollflächige Unterkellerung
Grundstücksgröße:	2.617 m ²
Wohneinheiten:	39 (Bestand)
Wohnfläche:	2.000 m ² (Bestand)
Mietfläche Gewerbe:	72 m ² (Bestand)
Fassade:	Klinker-Mauerwerk
Fenster:	Holzfenster, Isolierverglasung
Dach:	Bitumendachbahnen begehbar
Heizung:	Gasgebläsebrenner, Bj. 1996, geteilt mit Nachbargebäude E90+E92
Elektro:	Niederspannungshauptverteilungen Vattenfall

Gebäudesteckbrief Aufstockung

Gebäudenutzung:	Wohnen
Geschossigkeit:	Doormannsweg 27: 2 Vollgeschosse Eimsbütteler Chaussee 94-98: 1 Vollgeschoss + Staffelgeschoss
Wohneinheiten:	14 WE
Wohnfläche:	973 m ²
Fassade:	Massivholzwand mit Vorhang-Fassade (Faserzement)
Fenster:	Holzfenster
Heizung:	Fernwärme (Zukünftig auch für den Bestand)

Die aufzustockenden Mehrfamilienhäuser in der Eimsbütteler Chaussee 94-98 und im Doormannsweg 27 entstanden 1958 als Teil weitreichender Wiederaufbaumaßnahmen nach den Zerstörungen des 2. Weltkrieges. Sie bilden den süd-westlichen Abschluss eines fast baugleichen Quartiers mit locker gesetzten Zeilenbauten. Geplant ist neben der Sanierung des Bestands, eine Aufstockung des Kopfbaus Doormannsweg 27 um zwei Vollgeschosse und der Häuser Eimsbütteler Chaussee 94-98 um ein Vollgeschoss und ein Staffelgeschoss in Holzbauweise.

Architektur

Bei der Sanierung und Erweiterung ist das erklärte Ziel, den Häusern ein neues Erscheinungsbild zu geben, da sich durch die umfassenden Sanierungsmaßnahmen eine komplette Überformung der Fassade gar nicht verhindern lässt. Zitate der Architektursprache aus den Fünfzigerjahren (bspw. die seitlich offen gestalteten Balkone, filigrane Metallstützen und -bänder, horizontale Fassadengliederung) verweisen auf die Bauzeit. So soll die Zusammengehörigkeit mit den benachbarten, baugleichen Häusern auch nach dem Umbau sichtbar bleiben.

Die Vor- und Rücksprünge der bestehenden Architektur an der Straßenseite werden nach oben hin weitergeführt und durch Dachterrassen im Staffelgeschoss betont. Diese „Risalite“ unterstreichen die Unterteilung des langgezogenen Baukörpers in einzelne Hausnummern und unterstützen eine Adressbildung.

Die südlichen Balkonanlagen werden erneuert und ergänzt. Sie bilden eigenständige vorgelagerte Volumen, welche jedoch die Fassadenmaterialität des Neubaus aufnehmen. Sie stellen somit ein gestalterisches Verbindungsglied zwischen Alt- und Neubau dar und spinnen das Spiel aus Vor- und Rücksprüngen weiter. Durch die vorne geschlossenen Balkonfronten und seitlich offen gestalteten Absturzsicherungen wird das Motiv der ursprünglichen Balkonanlage zitiert und die Struktur der Balkone bekommt ein leichtes Erscheinungsbild bei Wahrung ausreichender Privatsphäre.

Grundrissgestaltung

Als Ergänzung zu den hauptsächlich 2-3 Zimmer-Wohnungen des Bestandes sind in der Aufstockung kleine Einzimmerwohnungen für in erste Linie Singlehaushalte und größere Wohneinheiten mit 3 Zimmern und offenen Gemeinschaftsflächen für Familien geplant. Die großzügigen Gemeinschaftsräume der neuen Wohnungen orientieren sich nach Süden zur Straße, wo auch die Balkone angeordnet sind, während die Individualräume zum ruhigeren Innenhof nach Norden ausgerichtet sind.

Holzbauweise

Die tragende Struktur und die Außenwände der Aufstockung werden bis auf die Treppenhäuserkerne in Massivholzbauweise realisiert – einem nachwachsenden Rohstoff, der CO₂ bindet und unbedenklich in den Lebenszyklus zurückgeführt werden kann. An den Wänden wird die hölzerne Struktur verkleidet, wodurch mit keiner Gefahr durch Brandausbreitung an der Holzoberfläche zu rechnen ist. Wo es möglich ist, soll die Holzoberfläche an den Decken sichtbar bleiben, sodass die Bauweise auch als raumprägendes Element wahrnehmbar ist.

Um das hölzerne Tragwerk bestmöglich vor Witterungseinflüssen und Tauwasserausfall in der Konstruktion zu schützen, wurde als äußerer Abschluss eine Vorhangfassade gewählt. Als Material sind dabei

Faserzementplatten vorgesehen, welche sich in unterschiedlichen Breiten über die Geschosse hinweg ziehen und die neue Fassadenfläche rhythmisieren.

Dachflächennutzung

Für die Dachfläche ist eine extensive Begrünung vorgesehen, um auch an dieser Stelle einen aktiven Beitrag zur Erfüllung der Hamburger Klimaziele zu leisten. Die aktuelle Rechtslage ermöglicht es leider nicht, als bestandshaltendes Wohnungsunternehmen selbst eine Photovoltaikanlage zu betreiben. Bei der statischen Lastannahme wird jedoch mit einer zusätzlichen PV-Anlage kalkuliert, um sich langfristig die Möglichkeit offen zu halten.

Sanierung Außenhülle Bestand

Die Ertüchtigung der Außenhülle des Gebäudebestandes umfasst eine Dämmung der Fassade in Kombination mit einem hochwertigen mineralischen Putz und die Erneuerung der Fenster. Dabei erhält die Bestandsfassade einen durchgefärbten Dickschicht-Kratzputz (20mm) in einem rötlichen Ton, der subtil auf das Klinkermauerwerk des Bestandes verweist. Die Fenster und Haustüren in Bestand und Aufstockung sind als Holzfenster in silbrigem Lärche-Farbtönen vorgesehen.

Die Kellerdecken werden ebenfalls unterseitig gedämmt. Da die auskragenden Balkonplatten in der Bestandssituation einen energetischen Schwachpunkt in der Außenhülle darstellen (Wärmebrücke) und nach oben hin für die Aufstockung ergänzt werden sollen, sieht das Sanierungskonzept vor, die bestehenden Balkone durch neue, größere Vorstellbalkone zu ersetzen. Durch die energetische Sanierung wird der geforderte gesetzliche Mindeststandard nach GEG eingehalten und in Kombination mit einem neuen haustechnischen Konzept, kann das Treibhauspotenzial (auch CO₂-Äquivalent oder GWP/Global-Warming-Potential) der Bestandsimmobilie deutlich verbessert werden.

Sanierung Technische Gebäudeausrüstung

Für die Sanierung der technischen Gebäudeausrüstung ist geplant, dass zukünftig die Heizungsanlage autark funktioniert und der Zusammenschluss mit den Nachbargebäuden Eimsbütteler Chaussee 90-92 aufgelöst wird. Der bestehende Gasbrenner wird durch einen Anschluss an die Fernwärmeversorgung mit einem bescheinigten Primärenergiefaktor von 0,36 ersetzt, welche sowohl das Bestandsgebäude, als auch die Aufstockung bedienen wird.

Es werden alle Schmutzwasserleitungen innerhalb und außerhalb des Gebäudes einschl. der Fallleitungen, Grundleitungen und Spülschächte erneuert. Ebenso werden alle bestehenden Trinkwasserleitungen durch Neue nach aktuellem Stand der Technik ersetzt und gem. GEG gedämmt.

Die Größe der zu entwässernden Dachfläche bleibt nach Aufstockung weitestgehend unverändert, wobei das extensiv begrünte Dach zukünftig den Regenwasserabfluss reduzieren wird. Auf dem Grundstück hingegen kommen weitere versiegelte Flächen hinzu, wie z.B. für die Feuerwehrezufahrt, Fahrradabstellplätze und Müllbehälter, die bei der Menge der Regenwasserentwässerung berücksichtigt werden. Alle Regenwassergrundleitungen werden erneuert.

Die Heizleitungen werden modernisiert und gem. GEG gedämmt. Die Warmwasserbereitung in den Wohnungen soll zukünftig mittels Hybrid- Wohnungsstationen (einschl. elektrischem Durchlauferhitzer) erfolgen.

Die Elektro- Hausanschlüsse werden auf einen zeitgemäßen Standard gebracht und einschließlich der Zähler gemäß aktueller Vorschrift in eigenen Hausanschlussräumen positioniert. In den Treppenhäusern werden die bestehenden elektrischen Zuleitungen zu den Wohnungen nach heutigen brandschutztechnischen Anforderungen ertüchtigt.








Die Abluftschächte der innenliegenden Bäder werden strangweise zu je Einem zusammengelegt und mit einer mechanischen Abluftanlage für die Lüftung gem. DIN 18017-3 auf dem Dach kombiniert. Um den notwendigen Mindestluftwechsel in den Wohnungen auch nach der Sanierung der Außenhülle zu gewährleisten, werden Außenluftdurchlässe eingesetzt.

keenco³



Unterschrift des Entwurfsverfassers

Projekt: Doormannsweg 27, Eimsbütteler
Chaussee 94,96 & 98 (D27), 20259 Hamburg
Energetische & Instandsanierung Bestand
LP3 Bestand Zustandsfeststellung und
Bewertung








Ordnungszahl (komplett)	Bauteil	Beschreibung Bauzustand	Kommentar	Bild	Bild
01.2	Kelleraußentreppe	Instandsetzungsmaßnahmen Mauerwerk und Stufen. Mauerwerk beschädigt, Stufen abgetragen.	In Zusammenhang mit energetischer Erhöhung der Außenwand nicht mehr nutzbar, da die erforderliche Treppenbreite nicht mehr gegeben.		
01.3	Bestandsschächte Abwasserleitungen	Sichtprüfung zeigt zerbrochene und zersetzte SW-Leitungen auf.	Druckprüfung erforderlich. Strangsaniehung erforderlich. Sanierung mit Inliner nicht möglich. Brandschutz Deckendurchbrüche nicht gegeben. Daher Abbruch & Neuaufbau.		
	Bestandsschächte Berliner Lüftung	Sichtprüfung zeigt teilweise zerstörte Lüftungsschächte.	Erneuerung empfohlen, aufgrund brandschutztechnischer Vorgaben sowie Schal- und Geruchsbelästigung der anderen Wohnungen.		
01.4	Bestandsbäder	teilweise Oberflächen (Fliesen, Putz) saniert / unsaniert	Aufgrund der notwendigen Erneuerung der Steiggeschächte und der Umstellung der Versorgungstechnik (Energiekonzept) von Warmwasserboiler (Strom) auf Fernwärme, ist ein grundlegender Eingriff im Bad notwendig.		

					
01.5	Bestandsbalkone	Oberflächen der Balkone wurden in der Vergangenheit saniert	Balkone kragen als durchgehende Stahlbetonplatte aus dem Baukörper aus. In Zusammenhang mit der energetischen Sanierung stellt dies eine Wärmebrücke dar. Zusätzlich wird der Bestandskörper durch die Last statisch beaufschlagt. Daher ist es aus Sicht der Statik wie auch aus Sicht der energetischen Optimierung die Bestandsbalkone vom Baukörper zu trennen.		
					
01.6	Eingangsvordach	Verdächer sind funktionsfähig und gebrauchstauglich gehalten und weisen einen bauers typischen Zustand auf.	Verdächer kragen als durchgehende Stahlbetonplatte aus dem Baukörper aus. In Zusammenhang mit der energetischen Sanierung stellt dies eine Wärmebrücke dar. Zusätzlich wird der Bestandskörper durch die Last statisch beaufschlagt. Daher ist es aus Sicht der Statik wie auch aus Sicht der energetischen Optimierung die Verdächer vom Baukörper zu trennen.		
01.8	Bestandsdach	Das Bestandsdach ist mit einer Bitumendeckung abgedichtet und weist einem dem Baualter typischen abnutzungszustand auf. Unterhalb der Eindeckung ist ein Hohlraum vorhanden, der Baualterstypisch nur geringfügige Dämmung aufweist. Eine nachträgliche Dämmung des Hohlraums ist bauphysikalisch nicht empfehlenswert. Weiterhin wird das Dach durch Schmutzwasserentlüftungen und Luftleitungsschächten aus dem Bestand durchstoßen.	Die vorhandenen Berliner Lüftungen stellen eine hohe unkontrollierbare energetische Leckage dar. Die geringe Dämmung der nicht zugänglichen obersten Geschossdecke unterhalb der Abdichtung stellt einen hohen energetischen Verlust dar. Daher wäre es empfehlenswert, die aufgeständerte Abdichtung abzunehmen, die Berliner Lüftung in eine Abluftanlage umzuwandeln und anschließend eine direkte Dämmung auf die oberste Geschossdecke aufzubringen inkl. einer darauf befindlichen Abdichtungsebene.		



					
01.9	Abbruch Vordach Gastro	Gastrovordacher ist funktionsfähig und gebrauchstauglich gehalten und weist einen baualterstypischen Zustand auf.	Das Vordach ist konstruktiv an der EG Geschosdecke verankert. Energetisch stellt dies eine Wärmebrücke dar. In Zusammenhang mit einer energetischen Fassadensanierung ist es empfehlenswert dies zu entfernen und konstruktiv anders zu lösen.		
01.10	Dachvorsprung Bestandsdach	Der Dachvorsprung ist funktionsfähig und gebrauchstauglich gehalten und weist einen baualterstypischen Zustand auf.	Das Vordach ist konstruktiv an der obersten Geschosdecke verankert. Energetisch stellt dies eine Wärmebrücke dar. Aufgrund auch einer geringen oberseitigen Dämmung der auskragenden Decke, stellt diese eine hohe energetische Verlustquelle dar. Empfehlenswert in Zusammenhang mit einer energetischen Entlüftung des Gebäudes ist es, diese Wärmebrücke zu trennen.		
04.6	Kellerdecke	Die Kellerdecke weist einen baualterstypischen Zustand auf. Unterseitig ist keine Dämmung vorhanden.	In Zusammenhang mit einer energetischen Ertüchtigung ist es empfehlenswert auf der Kellerdeckenunterseite eine Dämmung anzubringen. Die vorhandenen Installationen sollten in die Dämmung eingefasst werden.		
05.2	Regenfallrohre	Die Regenrohre weisen einen baualterstypischen Zustand auf.	In Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung sollten diese erneuert werden.		

07.2	Fenster	Bestandfenster (Holz) Bj.83 teilweise Schäden an der Dichtung; Erneuerung nötig	Die Bestandsfenster müssen erneuert werden, da ihre Funktionseigenschaft eingeschränkt ist. Gleichzeitig stellen Sie eine hohe energetische Verlustquelle dar, mit gleichzeitiger Einschränkung des Wohnkomforts für den Mieter. Die Einschränkung des Wohnkomforts ergibt sich aufgrund der schlechten energetischen Qualität einhergehend mit einer Wärmeabstrahlung im Bereich des Fensters. Wenn die Fenster ausgetauscht werden, ist es empfehlenswert Fenster mit Dreifachverglasung und einem dementsprechend hohen energetischen Komfort einzubauen. Dies sollte in Zusammenhang mit einer energetischen Erneuerung der Fassade erfolgen. Die neuen Fenster werden in Anlehnung an das ursprüngliche Erscheinungsbild der Fassade mit nur geringen Fensterabmessungen eingebaut. Bedingt durch die neue Wandstärke sitzen die geplanten Fenster weiter außen als die bestehenden.		
					
07.3	Hausüren	Die Haustüren weisen einen hohen Abnutzungszustand auf und sind zum Teil beschädigt. Es sind sowohl Vollholztüren wie auch Glasüren im Einsatz. Die Türen sind undicht.	Es wird empfohlen die Türen auszutauschen.		
07.4	Garagentor	Das Garagentor besteht aus einem Vollholztür mit einer oberseitigen Verglasung. Beide Elemente weisen einem dem Baualter geschuldeten Gebrauchszustand auf.	Das Garagentor sollte ausgetauscht werden, um den dahinter liegenden Kellerbereich in den kalten Monaten nicht auskühlen zu lassen. Die Auskühlung erfolgt zum einen durch Undichtheiten, wie aber auch durch die schlechte Isolierungsqualität des Garagentors.		


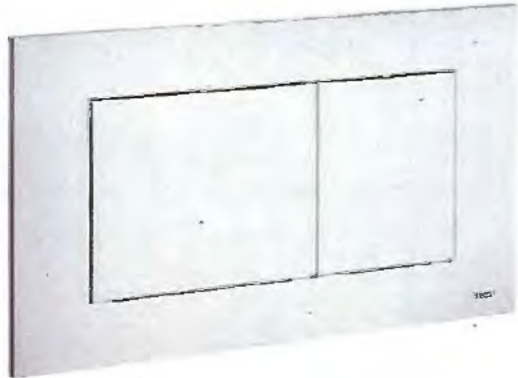


11. Apr	Wärmeversorgungsanlage / Heizungsanlage	Bestandsheizung für Raumwärme Gasgebläsebrenner Bj. 1996. Funktionsfähigkeit eingeschränkt, muß ausgetauscht werden.	Der vorhandene Gasgebläsebrenner ist alleinig für die Raumwärme zuständig. Die Heizungstechnik weist hohe energetische Verluste sowohl bei der Herstellung der Wärmeenergie wie auch bei der Verteilung auf. Es wird dringend empfohlen den Heizungskessel zu erneuern.		
11.6	Wärmeverteilnetz (Heizungsverteilungen VL & RL)	Das bestehende Wärmeverteilnetz ist unterhalb der Kellendecke, wie auch in Stelgeschächten zu den Wohnungen angeordnet. Die Dämmung der Rohrleitungen entspricht nicht mehr den gesetzlichen Vorgaben. Die Rohrleitungsführung ist unstrukturiert. Die Deckendurchdrüche entsprechen nicht den bauphysikalischen Vorgaben (Wärme, Brand & Schall)	Es wird empfohlen die Rohrleitungen komplett zu erneuern und Sie in diesem Zusammenhang auf den bauphysikalischen heutigen Stand zu ertüchtigen. Weiterhin ist eine strukturierte Leitungsführung empfehlenswert.		
					
11.7	Raumheizflächen (Heizkörper in den Wohnungen)	Die Bestandsheizkörper bestehen aus alten Rippenheizkörper. Der Zustand ist baualterstypisch (Korrosion, Abplatzungen,...)	Die Platzierung, Regelung (Ventile) und Wärmeübergabeart entspricht nicht mehr den heutigen Möglichkeiten. Es wird in Zusammenhang mit einer energetischen Sanierung empfohlen die Heizkörper auszutauschen.		
					
12.3	Lüftungsanlage Bestand "Berliner Lüftung" (39 WE) gefangene Bäder im Bestand	Sichtprüfung zeigt teilweise zerstörte Lüftungsschächte	Die alten Lüftungsschächte sind nicht mehr zeitgemäß da Sie eine unkontrollierbare energetische Leckage darstellt. Weiterhin ist in Zusammenhang der Erneuerung der Fenster ein Lüftungskonzept erforderlich (Vorgabe GEG) da die Luftdichtheit der Gebäudehülle durch die Fenstererneuerung verbessert wird (Hinweis: Lüftungskonzept). Erneuerung Lüftungsschacht aufgrund Strangsanieurung erforderlich.		

13.4	Sanitärobjekte	Die Sanitärobjekte weisen starke Abnutzungserscheinungen auf. Warmwasser wird über Boiler hergestellt.	Es empfiehlt sich im Zusammenhang mit dem Eingriff in den Bädern zwecks der Versorgungsstrangsanierung, die Sanitärobjekte zu erneuern.		
					
14.2	Elektrik	Es befinden sich Unterverteiler sowohl in den Treppenhäusern, wie auch in den Wohnungen. Der technische Standard ist Überholungsbedürftig. Darüberhinaus stellen die Wandschränke mit der Elektroverteilung eine Brandlast dar und sind nach aktuellen Recht in einem notwendigen Treppenhaus nicht zulässig.	Die vorhandene Elektroinstallation entspricht nicht mehr dem technischen Standard und muss erneuert werden.		
					
20.3	Grundleitungen Abwasser+Regenwasser	Nicht einsehbar.	Abwasser & Regenwasserleitungen verlaufen z.T. unterhalb des Gebäudes. Revisionsfähigkeit nicht gegeben. Zustand muß per Druckprüfung kontrolliert werden. Instandhaltung erforderlich.		
20.4	Grundleitungen Versorgung (Strom, Trinkwasser)	Hauptanschlüsse Elektro veraltet. Trinkwasser auch.			




Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Bad/HLS	Fliesen	30x60, Materialpreis 20€/m ² brutto, durchgefärbtes Feinsteinzeug rektifiziert/kalibriert bzw. 15x15 in Anlehnung an Erstellungszeit z.B. V&B o.g.	
	Duschtasse	Mineralguss Duschtasse direkt verklebt auf Estrich Aufbauhöhe ca. 3cm z.B. Hüppe EasyStep Ideal Standard Ultra Flat S V&B Squaro Infinity o.g.	
	Amaturen	Mittelklasse-Segment mit klaren Formen: Einhebel-Waschtischmischer ca. 100 mm Abstand, 5 l/min Einhebel-Brausemischer Aufputz Handbrause ca. 150mm 9 l/min mit CoolStart z.B.: Hans Grohe Logis o.g.	
	Keramic	Waschtisch eckig mit Flaschensiphon WC mit offenen Spülrand z.B.: V&B Ideal Standard o.g.	






Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
	Vorwand- module/ Spülkasten	Markenhersteller Drückerplatte eckig flach (wie TECEnow) z.B. Geberit TECE o.g.	 
	Heizflächen	Planheizkörper, Badheizkörper mit Ventilgarnitur und evtl. Mittelanschluss (Deutsche Qualitätsprodukt, Markenprägung nicht notwendig) z.B. Kermi Zehnder o.g.	 






Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Elektro	Schalterprogramm	Reinweiß glänzend eckig mit schmalem Blendrahmen z.B.: Gira E2 Gira Flächenschalter Busch Jäger Future Linear Jung LS 990 o.g.	
	Durchlauf-erhitzer	Stiebel Eltron DHB ST evtl auch als LCD-Variante	

057





Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Beläge	Wohnung	PVC-Plankenware, Materialpreis 17€/m ² brutto, mit Vollholz Kiefer-Sockelleiste weiß lackiert z.B.: Moduleo Vinyl Classic Oak 24837 Select o.g.	
	Fensterbänke	Innen: Gussmarmor/Agglomarmor Mirco Weiß Außen: Aluminium eloxiert/foliiert/gebpulvert	
	Flure/ Treppenraum/ Fahrstuhl	Naturstein/ Quarzkoposit/Agglo	



Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Beläge	Keller/ Haustechnik/ etc.	staubbinder Anstrich mit Sockelausbildung	
	Dachterrasse	Betonwerkstein auf Stelzlager, Kiesbett o.ä.	
	Balkon	Betonoberfläche versiegelt als Fertigteil, Konenlöcher geschlossen	

058

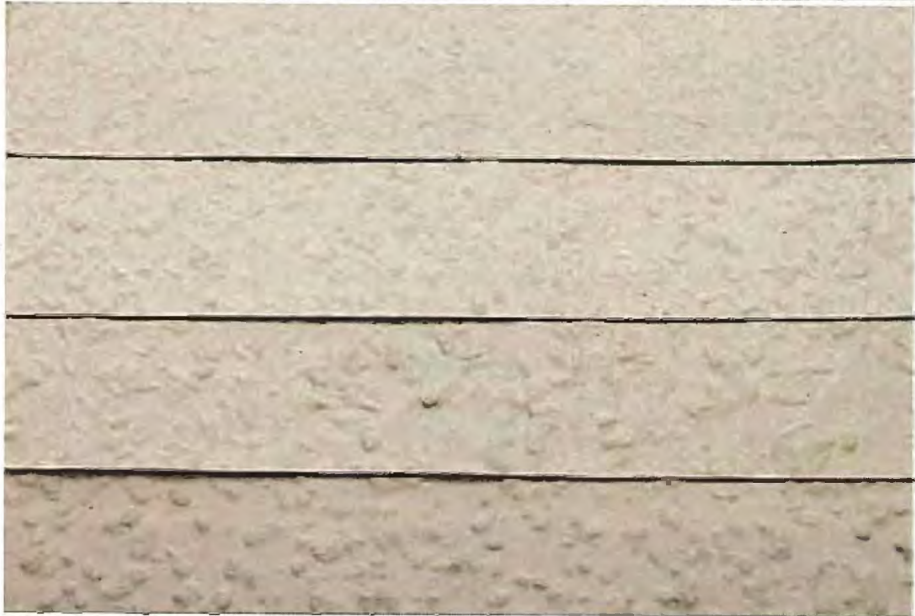



Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Umwährung	Treppengeländer innen	Edelstahlhandlauf	
	Balkongeländer außen	verzinkte Stahlkonstruktion, Tennwandfüllung	
	Trennwände	Faserzementplatten (Brandschutz)	



Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Wand- & Deckenbeläge	Keller- & Nebenräume	unverputztes Mauerwerk bzw. Betonwand, Fehlstellen und Übergänge geschlossen, deckend weiß gestrichen.	
	Wände Treppenraum, Flure	Beton-Hohlwandelemente, Übergänge und Fehlstellen ausgebessert und auslaufend gespachtelt, deckend weiß gestrichen.	



Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
	Wände Wohnungen	Gipsspachtelputz (MW), Aqua-Protect in den Nassräumen, Trockenbauplatten Übergänge gespachtelt, Fleckspachtelung, Raufaser fein, Anstrich deckend. Bei entsprechender Oberflächenqualität ist zu erwägen, ob die Raufaser komplett entfallen kann.	
	Decken Wohnungen, Flure, Treppenräume und Treppenunter- sichten	Filigrandeckenstöße gefüllt und auslaufend gespachtelt, Fehlstellen ausgebessert, und deckend weiß gestrichen.	



Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Fassade	Klinker	Der Klinker orientiert sich qualitativ am Bestand	

Fenster

Kunststofffenster mit Renolitfolierung außen;
völlig verdecktliegende Einhand DK-Beschläge,
drei Dichtebenen ohne Durchdringung von
Metallteilen, Terrassen- und Balkontüren mit
Hohlgriff und Schnäpper in massiver Alu-
Ausführung verdeckt gefestigt. Wartungsarbeiten
an den Fenstern für die Dauer der Gewährleistung.
EG Sicherheitsausstattung in in Anlehnung an
RC2N



Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Küchen	Rückwand	Fliesen, 30x60, Materialpreis 20€/m² brutto, durchgefärbtes Feinsteinzeug rektifiziert/kalibriert	
	Geräte	Backofen mit Umluftfunktion, Cerankochfeld, Umlufthaube, Kühlschrank, Platzhalter für Waschmaschine und Geschirrspüler.	Robuste einfache, schlichte Markenqualität (z.B. BSH-Gruppe o.vgl.) ohne Markenprägung (Geräte von z.B. VIVA etc.)
Innentüren	Korpora	Unter- und Oberschränke, weiß o.ä., Arbeitsplatte HPL	Robuste Griffe in dauerhafter und Pflegeleichter Ausführung. Robuste einfache, schlichte Markenqualität ohne Markenprägung.
	Wohnraumtüren	Röhrenspantüren, CPL, weiß als Umfassungszarge, Kanten gerundet, Gehrungsform-Drücker VA, in den Bädern mit WC-Garnitur	 



Raum/Ort	Bauteil	Qualität	Bild
Funktionstüren	WET	Evtl. Pilotprojekt mit Daloc	
	Nebenräume	Evtl. ebenfalls Daloc.	





Mieter	Adresse
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 94
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 96
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 96
[REDACTED]	Eimsbüttler Chaussee 96
[REDACTED]	Eimsbüttler Chaussee 98
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 96
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 96
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 98
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 98
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 94
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbüttler Chaussee 94
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 94
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 96
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 98
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 98
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 94
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 96
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 96
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 98
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 98
[REDACTED]	Doormannsweg 27
[REDACTED]	Eimsbütteler Chaussee 94
Summe vermietet	

Leerstände

Doormannsweg 27

Eimsbütteler Chaussee 94

Eimsbüttler Chaussee 94

Eimsbütteler Chaussee 98

Doormannsweg 27/Eimsb. Ch.

Adresse	Beschreibung	Stockwerk	Anzahl der Zimmer	Debitor-name	Datum Einzug	Datum Auszug	Gesamt m²	Miete	Miete /m²	Nebenkosten	Nebenk. /m²	Brutto Betrag
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Gastronomiefäche		0	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	1	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	4	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	1	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	1	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	4	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	1	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	1	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	1	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	1	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	EG	3	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	2	NN								
Eimsbüttler Chaussee 94-98												
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	2. OG	1	Leerstand								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	3	Leerstand								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	3. OG	2	Leerstand								
Eimsbüttler Chaussee 94-98	Wohnung	1. OG	2	Leerstand								
Eimsbüttler Chaussee 94-98												
Eimsbüttler Chaussee 94-98												
Eimsbüttler Chaussee 94-98												
Eimsbüttler Chaussee 94-98												