



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

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

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63
Telefax 040 - 427 9 02570
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

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

GZ.: A/WBZ/00078/2022
Hamburg, den 27. Juni 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
10.01.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

206-014
914 in der Gemarkung: Altona Nord
00914 in der Gemarkung: Altona-Nord

Aufstockung und Fassadensanierung eines Mehrfamilienhauses (1 WE)

VORBESCHIED

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

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

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



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- der Durchführungsplan 441

mit den Festsetzungen: W4g Max Bautiefe 12 m
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt

- die Erhaltungsverordnung Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Altona-Altstadt

mit den Festsetzungen: Teilbereich 1

- die beigefügten Vorlagen Nummer

6 / 1	Fragenkatalog
6 / 4	Lageplan / Abstandsflächen
6 / 6	Grundriss / Erdgeschoss
6 / 7	Grundriss / 1. und 2. Obergeschoss
6 / 8	Grundriss / 3. Obergeschoss
6 / 9	Grundriss / 4. Obergeschoss
6 / 10	Grundriss / Dachterrasse
6 / 11	Ansicht Straße / Schnitt Gesimsgeschoss V1
6 / 12	Ansicht Straße / Schnitt Gesimsgeschoss V2
6 / 13	Ansicht Straße / Schnitt Gesimsgeschoss V3
6 / 14	Ansicht Straße / Schnitt Gesimsgeschoss V3
6 / 15	Ansicht Hof
6 / 16	Fotografie / Ansicht Straße / Bestand

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Der Durchführungsplan D441 aus dem Jahr 1960 weist für das betreffende Flurstück 914 w4g innerhalb einer Baugrenze (12 m ab straßenseitiger Flurstücksgrenze) aus. Wird eine Befreiung von der Festsetzung des geltenden Durchführungsplans für die vorgesehene Bebauung auf fünf Vollgeschosse erteilt?**

Nein, diese wird nicht erteilt, siehe hierzu Punkt 11.

2. **Ist die Straßenansicht Variante 1 im Rahmen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig?**

Nein, diese ist nicht genehmigungsfähig, siehe hierzu Punkt 13.

3. **Ist die Straßenansicht Variante 2 im Rahmen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig?**

Nein, diese ist nicht genehmigungsfähig, siehe hierzu Punkt 13.

4. **Ist die Straßenansicht Variante 3 im Rahmen der städtebaulichen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig?**

Nein, diese ist nicht genehmigungsfähig, siehe hierzu Punkt 13.

5. **Wird der Herstellung von hofseitigen Balkonen für die bestehenden Wohnungen zugestimmt?**

In der beantragten Form nur teilweise, d.h. die Balkone im 2. und 3. Obergeschoss, siehe hierzu auch Antwort zu Frage 9

Da für das Gebäude die Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt gilt, gehören gemäß einer repräsentativen Untersuchung Freisitze (Balkone, Loggien, Terrassen) zum gebietstypischen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung. Freisitze, wie Balkone, können somit in dem Erhaltungsgebiet nachträglich errichtet werden. Hierbei ist zu beachten, dass Balkone eine Fläche von max. 4,7 m² nicht überschreiten dürfen.

Die gebietstypische Freisitzfläche wurde durch Berechnung eines arithmetischen Mittelwertes im Erhaltungsgebiet bestimmt.

6. **Wird der Herstellung eines hofseitigen Balkons im 4. OG zugestimmt?**

Nein, siehe hierzu auch die Antwort zu Frage 9

7. **Wird der Sanierung der abgängigen, nicht bauzeitlichen Fenster sowie der Ergänzung abgängiger Bossierung, Faschen, Gesimsen und Fensterbänken an der Straßenfassade zugestimmt?**

Hinweis:

Die Fassaden sind stark sanierungsbedürftig. Alle bautechnischen Ertüchtigungsmaßnahmen haben zudem das gestalterische Ziel, den bauzeitlichen Charakter des Gebäudes wiederherzustellen.

Ja, grundsätzlich wird einer Sanierung und Ergänzung der Fenster, der abgängigen Bossierung, Faschen, Gesimsen und Fensterbänken an der Straßenfassade zugestimmt.

Die Erneuerung von Fenstern ist genehmigungsfähig, insofern eine nachweisliche Abnutzung des entsprechenden Bauteils aufgrund des Alters vorliegt bzw. dessen Funktionsfähigkeit beeinträchtigt ist, und diese nicht über den zeitgemäßen Ausstattungszustand einer durchschnittlichen Wohnung hinaus gehen. Ist dies der Fall können die alten Fenster gegen Doppel - oder Isolierglasfenster (zweifach verglast) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) ausgetauscht werden.

Zur vorgesehenen Fassadensanierungen kann zum jetzigen Zeitpunkt folgender Hinweis gegeben werden: Reine Instandsetzungsmaßnahmen zielen auf den Erhalt des ordnungsgemäßen Zustandes des Gebäudes ab und sind gemäß der Sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungsfrei.

Bei der vorgesehenen energetischen Sanierung der Hoffassade handelt es sich um eine Modernisierungsmaßnahme, deren Kosten auf die Mieten umgelegt werden könnten. Eine Fassadendämmung (Anbringung Wärmedämmverbundsystem - WDVS-) mit einem Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) in Anlehnung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) kann grundsätzlich genehmigt werden, insofern mehr als 10 % des von der Maßnahme betroffenen

Bauteils zu ändern sind, d.h. wenn mehr als 10 % der Fassade nachweislich schadhaft ist.

8. Wird der Herstellung eines Aufzugschachts an der Nordfassade zur Erschließung der neuen Wohneinheit im 4. OG aus städtebaulichen Gesichtspunkten zugestimmt?

Hinweis:

Der neue Aufzug soll die barrierefreie Erschließung der neuen Wohneinheit im 4. OG ermöglichen. Eine Anbindung an die übrigen Wohngeschosse ist nicht geplant.

Aufzüge gehören nicht zum gebietstypischen Ausstattungsstandard einer durchschnittlichen Wohnung im Erhaltungsgebiet Altona-Altstadt. Es besteht somit kein Anspruch auf eine Erteilung einer Genehmigung. Sofern der Aufzug jedoch nur die neue und zusätzliche Wohnung im Dachgeschoss anfährt, sind durch diese Baumaßnahme keine Mietpreissteigerungen für die Bestandsmieter:innen zu befürchten und es kann eine Genehmigung mit Nebenbestimmungen (dass der Aufzug nur die neu errichtete Wohnung anfährt und keine Kosten auf die Mieter:innen umgelegt werden) erteilt werden.

9. Kann eine Abweichung von § 6 HBauO für die Abstandsflächen A2 und A5 auf Flurstück 915 erteilt werden?

Da die geplanten Balkone im 2. und 3. Obergeschoss privilegiert sind, erzeugen diese keine Abstandsflächen.

Im 1. und 4. Obergeschoss muss den Balkonen, die nicht bis an die Grenze gehen, der Nachbarigentümer zustimmen, da der Mindestabstand von 2,50 m nicht eingehalten wird, siehe hierzu Punkt 12

10. Wird der Herstellung einer Terrasse auf dem hofseitigen eingeschossigen Vorbau an der östlichen Grundstücksgrenze zugestimmt?

Da für das Gebäude die Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt gilt, ist eine Terrasse mit einer Fläche von max. 4,7 m² genehmigungsfähig. Einer größeren Terrasse wird nicht zugestimmt, siehe hierzu auch die Antwort zu Frage 5. Eine größere Terrasse würde eine erhebliche bauliche Aufwertung für die Bestandswohnung darstellen. Die Maßnahme wäre damit geeignet, Verdrängungsprozesse in Gang zu setzen und die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nachteilig zu beeinflussen.

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

11. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB nicht erteilt

11.1. für das Überschreiten der Zahl der Vollgeschosse um 1 Vollgeschoss

Begründung

Die Befreiung ist städtebaulich nicht vertretbar.

12. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO nicht zugelassen
 - 12.1. für das Unterschreiten der Mindestdiefe der Abstandsfläche von 2,50 m durch die neuen, hofseitigen, nicht privilegierten Balkone im 1. und 4. Obergeschoss (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichung kann nicht erteilt werden, da die erforderlichen Zustimmungen der Nachbareigentümer nicht vorliegen.

Zulässigkeit des Vorhabens

13. Die Prüfung der Zulässigkeit des Vorhabens hat ergeben, dass folgende Grundanforderungen nicht eingehalten werden:

Zulässigkeit des Vorhabens in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 BauGB:

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Verordnung über die Erhaltung und Gestaltung baulicher Anlagen in Altona-Altstadt (Gebiet zwischen den Straßen Wohlers Allee, Stresemannstraße, Bernstorffstraße und Thadenstraße).

Somit liegt das Grundstück in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 172 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) begründet. Zur Sicherung des besonderen Milieucharakters und der hohen städtebaulichen Qualität stellt die städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für den Geltungsbereich einen Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, Rückbau, Umbau, Nutzungsänderung, sowie für die Errichtung baulicher Anlagen zur Steuerung milieuverträglicher Veränderungen an der Bausubstanz dar.

Das Erhaltungsgebiet zwischen den Straßen Wohlers Allee, Stresemannstraße, Bernstorffstraße und Thadenstraße ist geprägt durch ein vielfältiges Bild gründerzeitlicher Strukturen, die exemplarisch für die verschiedenen Phasen der Industrialisierung stehen und somit einer aus bauhistorischer Sicht bedeutsamen Entwicklungsphasen der Stadt Hamburg.

Das Vorhaben liegt im Teilbereich 1 der Erhaltungsverordnung. Der Teilbereich 1 erstreckt sich über den größten Teil des Geltungsbereichs. Er weist den für die Gründerzeit typischen Geschosswohnungsbau auf, der durch seine geschlossene Bauweise zusammenhängende Blöcke zu den Erschließungsstraßen ausbildet. Die Gebäude sind straßenbegleitend unmittelbar an die Flurstücksgrenzen zur Straße gebaut, sodass das Straßenbild durch den gründerzeitlichen Geschosswohnungsbau maßgeblich bestimmt wird.

Beim Gebäude Thadenstraße 132 handelt es sich um ein solches gründerzeitliches Gebäude. Es ist als für den Erhaltungsbereich prägend einzustufen.

Das Vorhaben plant die Sanierung und Aufstockung des Dachgeschosses. Eingereicht wurden drei Varianten. In allen drei Varianten wird um ein Dachgeschoss als Vollgeschoss aufgestockt. Die Aufstockung besteht aus einem geraden Geschossteil und einem geneigten Dachanteil, der sich in seiner Neigung an der Nachbarbebauung orientiert.

Sowohl Variante 1,2 und 3 sehen ein durchgehendes Fensterband vor, die geneigte Dachfläche ist als geneigte Dachfläche mit harter Dacheindeckung geplant. Die Trauflinie ist geringfügig über der benachbarten Trauflinie vorgesehen.

Das Vorhaben plant in allen drei Varianten u.a. eine straßenseitige Öffnung der als Gesimsgeschoss bezeichneten Fassadenteil mittels eines horizontalen, großformatigen Panorama-Dachfensters bzw. eines durchgehenden Fensterbandes. Im Zusammenhang mit einer früheren Planung an gleicher Stelle hat SL folgende Einschätzung abgegeben:

„Die vollständige Auflösung der hier ansonsten vorherrschenden opaken/massiven Materialität der Dachgeschossfassaden (Ziegel, Putz) zu Gunsten vollständiger Transparenz durch das Errichten einer Stahl-Glas-Konstruktion (...), führt aber zu einem zu großen Bruch mit der für den Erhaltungsbereich an dieser Stelle typischen Architektur. Insbesondere in den Abendstunden und bei einer dann illuminierten Fassade würde das geplante Dachgeschoss als Fremdkörper in der ansonsten homogenen Dachlandschaft eine Beeinträchtigung des Orts- und Straßenbildes darstellen. Der hier angestrebte Grad an Transparenz und der damit einhergehende, bewusste Bruch mit den prägenden stadtgestalterischen Gegebenheiten lassen das Vorhaben als nicht mit den Zielen des Erhaltungsbereichs vereinbar erscheinen.“

Diese Einschätzung hat auch in Bezug auf die nun vorliegende Planung nach wie vor Bestand.

Das nahezu vollständige Öffnen des Gesimsgeschosses im Kontext der gründerzeitlichen Erhaltungsbereichsthematik ist nicht genehmigungsfähig und würde zudem präjudizierende Wirkung für zukünftige Entwicklungen in diesem Bereich haben. Variante 1 und 3 sind somit im Hinblick auf den Grad der Öffnung der Fassade nicht genehmigungsfähig. In Variante 2 lassen sich direkte Bezüge zum Geschoss unterhalb herstellen. Für eine genehmigungsfähige, sich einfügende Variante 2 müssten die Segmente zwischen der jetzt vorgesehenen beinahe durchgängigen Verglasung geschlossen werden, so dass der Öffnungsanteil dem des darunterliegenden Geschoss entspräche.

Rückwärtig wird im Verhältnis zur Fassade der darunterliegenden Geschosse ebenfalls eine großformatige Fensteröffnung geplant. Diese wird grundsätzlich als untypisch an dieser Stelle beurteilt; typisch sind schmalere, stehende Fensterformate. Jedoch kann diese großformatige Fensteröffnung als alleinstehendes Gestaltungselement zugelassen werden, da der grundsätzlich Eindruck einer Lochfassade sowohl in der Etage als auch im gesamten erhalten bleibt.

Auf dem Dachgeschoss ist eine Dachterrasse vorgesehen. Die Geländer der Dachterrasse sind von der rückwärtigen Attika aus 1,50 m eingerückt. Dieser Abstand muss auch straßenseitig eingehalten werden.

Eine Genehmigung nach § 173 BauGB kann nicht in Aussicht gestellt werden.

Hinweis

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

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH