



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Altona

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



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt

Fachamt Bauprüfung
A/WBZ2

Jessenstraße 1 - 3
22767 Hamburg

Telefon 040 42811-6363

Telefax 040 4279-02570

E-Mail [zentrum-wirtschaft-bauen-umwelt
@altona.hamburg.de](mailto:zentrum-wirtschaft-bauen-umwelt@altona.hamburg.de)

Ansprechpartnerin

Zimmer

Telefon

E-Mail

GZ.: A-WBZ-100095-2023

Hamburg, 28. Oktober 2024

Verfahren	Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
Bezug	
Eingang	15.05.2023
Grundstück	
Belegenheit	
Baublöcke	211-011
Flurstück	1719 in der Gemarkung: Ottensen

Fassadensanierung eines denkmalgeschützten Gebäudes, Neubau von 2 Balkonen

GENEHMIGUNG

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

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



Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service
Zentrum oder beim Sachbearbeiter
Terminvergabe per E-Mail oder
telefonisch

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

Termine im Fachamt Bauprüfung nur
nach Vereinbarung

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

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

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

Begründung

Das Grundstück Bahrenfelder Straße 224-230 liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB, die am 23. März 2016 in Kraft getreten ist (vgl. HmbGVBl. Nr. 11, S. 98-100). Ziel der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Ottensen aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohner*innen sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

Das Vorhaben sieht die energetische Sanierung des denkmalgeschützten Gebäudes und den Einbau von zwei Balkonen im Dachgeschoss vor. Zwei Wohnungen im Dachgeschoss, die bisher keine Balkone hatten, sollen um jeweils einen Balkon ergänzt werden. Grundsätzlich genehmigungsfähig ist der Ersteinbau bzw. die Erneuerung vorhandener Freisitze bis zu einer im jeweiligen Gebiet durchschnittlichen Grundfläche, sofern Freisitze in dem jeweiligen Gebiet der Sozialen Erhaltungsverordnung bereits überwiegend verbreitet sind und es sich nicht um eine besonders kostenaufwändige Maßnahme handelt. Balkone gehören im Erhaltungsgebiet Ottensen zum gebietstypischen Ausstattungsstandard einer Wohnung. Gebietstypisch bedeutet, dass mindestens 2/3 der Wohnungen im Erhaltungsgebiet ein bestimmtes Ausstattungsmerkmal aufweisen. Für den "gebietstypischen Balkon" wurde eine Größe von max. 6 m² ermittelt. Die beantragten Balkone haben mit ca. 3 m² eine angemessene Größe für das Erhaltungsgebiet und dürfen somit nachgerüstet werden.

Die geplanten energetischen Maßnahmen umfassen den Austausch der vorhandenen Kunststofffenster gegen Holzfenster, die erstmalige Dachdämmung und die Anbringung eines WDVS an die hofseitige Fassade. Energetische Maßnahmen sind in Sozialen Erhaltungsgebieten grundsätzlich genehmigungsfähig, wenn eine Anpassung an den im Erhaltungsgebiet üblichen Ausstattungsstandard erreicht werden soll oder die energetischen Modernisierungsmaßnahmen zur Anpassung an die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG)/ Energieeinsparverordnung (EnEV) dienen. Dies bedeutet, ein WDVS mit einem U-Wert, der nicht besser als 0,24 W/m²K ist bzw. Fenster mit einem U-Wert über 1,3 W/m²K sind nach § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB genehmigungsfähig. Damit soll einer Verdrängung durch bauliche Aufwertungsmaßnahmen entgegengewirkt und das Milieu in dem Gebiet geschützt werden. Im Rahmen der Vollständigkeitsprüfung wurden Angaben zu den geplanten energetischen Maßnahmen sowie zu den aktuellen Nettokatmieten und der geplanten Kostenumlage nach Fertigstellung der Baumaßnahmen nachgefordert. Der Antragsteller hat nachgewiesen, dass die hofseitige Fassade schadhaft ist und Risse aufweist. Laut nachgereichten Antragsunterlagen sollen höherwertige Elemente eingebaut (die angegebene U-Werte übersteigen die Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes-GEG). Daher besteht für die geplante Maßnahme kein Rechtsanspruch auf Genehmigung nach

§ 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB. Dennoch kann in Hinblick auf die klimatische bzw. energetische Bilanz (z.B. Heizkosteneinsparung) der Einbau von 3-fach verglasten Fenstern

und die Anbringung einer höherwertigen Wärmedämmung sinnvoll sein. Für Maßnahmen zum besseren Klimaschutz kann die Genehmigung im Ermessenswege erteilt werden, wenn hierdurch die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung nachweislich nicht beeinträchtigt werden. Hierbei muss berücksichtigt werden, dass mit der Maßnahme keine Verdrängungsprozesse in Gang gesetzt werden dürfen. Dies kann im begründeten Einzelfall durch eine Begrenzung von Mietpreissteigerungen, beispielsweise im Zuge einer Inanspruchnahme öffentlicher Fördermittel, erreicht werden. Ebenfalls kann die Genehmigung erteilt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die beantragte Maßnahme nicht gefährdet wird. Laut nachgereichten Antragsunterlagen betragen die aktuellen Nettokatmieten der Bestandswohnungen zwischen 9,00 €/m² und 13,50 €/m². Laut Antragsteller sind zwei von den insgesamt fünf Bestandswohnungen unbefristet vermietet (die Wohnung im 1. OG, Eingang Bahrenfelder Straße 230 und die Wohnung im 1. OG rechts, Eingang Bahrenfelder Straße 224), die restlichen drei Wohnungen seien nur befristet vermietet gewesen und sollen nach Fertigstellung der Baumaßnahmen neuvermietet werden. Der Antragsteller hat sich verpflichtet, die beiden Bestandsmieten nach der Fertigstellung der Maßnahme nicht zu erhöhen, bzw. die höherwertigen energetischen Modernisierungen nicht auf die Bestandsmieten umzulegen (vgl. Bauvorlage Nr. 25). Er hat zudem einen Nachweis erbracht, die betroffenen zwei Mieter*innen über die geplanten Modernisierungsmaßnahmen und den Verzicht auf die Modernisierungsumlage auf ihre Mieten informiert zu haben (vgl. Bauvorlage Nr. 33). Für die Neuvermietung ist eine Modernisierungsumlage von 1 €/m² vorgesehen (vgl. Bauvorlage Nr. 25). Mit dieser Begrenzung von Mietpreissteigerung kann noch günstiger Wohnraum weiterhin gesichert werden. Durch die Genehmigung mit Nebenbestimmungen soll die höherwertige energetische Fassaden- und Dachdämmung sowie die dreifach verglasten Fenster ermöglicht werden, ohne dass die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung gefährdet wird. Es wurde daher eine Lösung gefunden, wie das Ziel erreicht werden kann, einerseits die Modernisierungsmaßnahmen zur energetischen Ertüchtigung des Wohnbestandes durchzuführen und andererseits den preisgünstigen Wohnraum zu erhalten.

Zusammenfassend wird das geplante Vorhaben aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung Ottensen genehmigt, da durch die geplanten Maßnahmen insgesamt keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur zu erwarten sind und keine Fakten geschaffen werden, die die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung nachteilig berühren.

Nebenbestimmung

Die Genehmigung kann unter der Bedingung erteilt werden, dass die Kosten für höherwertige energetischen Modernisierungsmaßnahmen gemäß Bauvorlagen Nr. 25 und Nr. 33 nicht auf die Bestandsmieten umgelegt werden und die Modernisierungsumlage für die Neuvermietung gemäß Bauvorlage Nr. 25 auf maximal 1 €/m² begrenzt wird.

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

Begründung

Das obengenannte Grundstück liegt 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 in Bezug [REDACTED] Ortsbild dar. Das Bestandsgebäude ist im Sinne des Erhaltungsbereichs prägend. Geplant ist,

das denkmalgeschützte, zweigeschossige Bestandsgebäude zu sanieren, sowie der Neubau von zwei Loggien an der rückwärtigen Dachfläche. Sämtliche Maßnahmen erfolgen in Abstimmung mit dem Denkmalamt.

Die geplanten Maßnahmen stellen keine Beeinträchtigung des Ortsbildes oder der Stadtgestalt dar. Loggien in der Dachfläche können grundsätzlich als für die hier prägende Architektur untypisch eingestuft werden. Seitlich an der hohen Bestandsgaube werden ansetzende Balkone errichtet, die auf stadtgestalterisch gelungene Weise in die Gesamtkomposition der großen zentralen Gaube integriert werden. Zudem setzen weder die Bestandsgaube noch die Balkone direkt auf der Traufe auf. Es verbleibt eine Ziegelreihe zwischen Traufe und Balkonunterkante. Abschließend kann auch zugutegehalten werden, dass die gesamte Maßnahme auf der straßenabgewandten Gebäudeseite geplant ist. Angesichts der gelungenen Gesamtplanung/ Gesamtkomposition kann auch den eigentlich untypischen Balkonen in der Dachfläche als mit den Zielen des Erhaltungsbereichs kompatibel zugestimmt werden.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Ottensen 43
mit den Festsetzungen: MKg, GH 11,5, DE, städtebauliche ErhVO
 BauNVO 1990
Soziale ErhVO Ottensen

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- 0005 Flurkarte [Matthias_Pruns_24052023_131150834.pdf]
- 0007 Lageplan [Matthias_Pruns_24052023_131151890.pdf]
- 0008 Grundriss EG [Matthias_Pruns_24052023_131152368.pdf]
- 0025 Schreiben vom 02.10.2023 + Antworten der Nachforderungen [Matthias_Pruns_04102023_093427_2.pdf]
- 0026 Mietaufstellung [Matthias_Pruns_04102023_093429_3.pdf]
- 0032 Schreiben vom 05.02.2024-Nachreichung-Dipl. -Ing. Sebastian Selk [Matthias_Pruns_09022024_070830_2.pdf]
- 0033 Schreiben -Mieterhöhung-Grundlos GmbH [Matthias_Pruns_09022024_070833_3.pdf]
- 0047 Maß der baulichen Nutzung, Baubeschreibung [24 08 26 Ma%DF d.pdf]
- 0049 Grundriss DG [GP.03_a Grundriss DG.pdf]
- 0050 Schnitte [GP.05_b Schnitte.pdf]
- 0051 Ansicht Straße - Westen [GP.06_a Ansicht Strasse _ Westen.pdf]
- 0052 Ansicht Hofseite - Osten [GP.07_a Ansicht Hofseite _ Osten.pdf]
- 0053 Merkblatt Innutzungnahme, [Merkblatt Innutzungnahme.pdf]

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

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

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

[Redacted Signature]

[Redacted Name]

[Redacted Title]

[Redacted Address Line 1]

[Redacted Address Line 2]

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:	Gebäudeklasse 3
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	2 Vollgeschosse