



# 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/07879/2020

Hamburg, den 17. September 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
11.09.2020

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
205-020  
1027 in der Gemarkung: Altona Nordwest

### Aufstockung von einem Wohn- und Geschäftshaus (+ 8 WE)

### VORBESCHEID

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).

### Grundlage der Entscheidung



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 sind

- der Durchführungsplan 11 A  
  
mit den Festsetzungen: W4g  
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch
- der Bebauungsplan Altona-Altstadt 40 (festgestellt am 02.10.1990)  
  
mit den Festsetzungen: Textlicher Bebauungsplan  
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die Gestaltungsverordnung Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt

- die beigegeführten Vorlagen Nummer

1	Antrag
6 / 1	Flurkartenauszug / Karte
6 / 2	Erläuterungsbericht / mit Fragenkatalog
6 / 3	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 4	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 5	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 6	Antrag / Ausnahme - Begründung
6 / 7	Antrag / Befreiung - Begründung
6 / 8	Deckblatt / Foto
6 / 11	Dokumentation Bestand / Lageplan Baurecht
6 / 28	Lageplan Bestand
6 / 29	Abstandsflächen Bestand
6 / 31	Grundriss / Erdgeschoss Bestand
6 / 32	Grundriss / 1.Obergeschoss Bestand
6 / 33	Grundriss / 2.Obergeschoss Bestand
6 / 34	Grundriss / 3.Obergeschoss Bestand
6 / 35	Grundriss / 4.Obergeschoss Bestand
6 / 36	Grundriss / 5.Obergeschoss Bestand
6 / 37	Berechnung / BGF Bestand
6 / 38	Ansicht Louise-Schröder-Straße Bestand
6 / 39	Ansicht Unzerstraße Bestand Bestand
6 / 40	Schnitt A-A Bestand
6 / 41	Schnitt B-B Bestand
6 / 42	Isometrie Aufstockung
6 / 60	Visualisierung Materialität Aufstockung
6 / 61	Lageplan
6 / 62	Abstandsflächen
6 / 63	Lageplan Feuerwehr Variante 1
6 / 64	Lageplan Feuerwehr Variante 2
6 / 65	Grundriss / Erdgeschoss
6 / 66	Grundriss / 1.Obergeschoss
6 / 67	Grundriss / 2.Obergeschoss
6 / 68	Grundriss / 3.Obergeschoss
6 / 69	Grundriss / 4.Obergeschoss
6 / 70	Grundriss / 5.Obergeschoss
6 / 71	Grundriss / 6.Obergeschoss
6 / 72	Grundriss / Kellergeschoss
6 / 73	Berechnung / BGF Plan
6 / 75	Ansicht Louise-Schroeder-Straße
6 / 76	Ansicht Unzerstraße
6 / 77	Schnitt A-A
6 / 78	Schnitt B-B
6 / 79	Berechnung / Flächen
6 / 80	Antrag / Befreiung - Begründung

6 / 81	Schnitt C-C Straßenprofil Unzerstraße
6 / 82	Aufstockung / Ansicht
6 / 83	Schnitt C-C
6 / 84	Lageplan

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Erhöhung der baulichen Nutzung auf Flur 1027 von einer GFZ von 2,39 auf eine GFZ von bis zu 2,51 zugestimmt ?**

Ja.

2. **Wird der Lage und Kubatur der 1-bis 2-geschossigen Aufstockung an der Louise- Schroeder-Straße zugestimmt ?**

Unter den gemäß Pkt. 11.1 sowie 6 dieses Bescheides genannten Bedingungen ja, siehe Befreiung Pkt. 11.1.  
Rettungswege nach § 31 Hamburgische Bauordnung (HBauO) sind nachzuweisen.

3. **Wird der Lage und Kubatur der 1-geschossigen Aufstockung an der Unzerstraße zugestimmt ?**

Unter den unter Pkt. 11.2 genannten Bedingungen ja, siehe Befreiung Pkt. 11.2.  
Im Bauantragsverfahren ist ein Absetzen des obersten Geschosses, z.B. durch Rücksprung in der Fassade, zu prüfen.

4. **Wird der dargestellten Geschossigkeit mit VI Vollgeschossen + Staffel an der Louise-Schroeder-Straße und V Vollgeschossen an der Unzerstraße zugestimmt ?**

Unter den unter Pkt. 11.1 und 11.2 genannten Bedingungen ja, siehe Befreiungen Pkt. 11.1 und 11.2.

5. **Wird der Feuerwehraufstellfläche gem. Variante 1 inkl. Rückschnitt der beiden Straßenbäume zugestimmt ?**

**Nein.**

Für die Winterlinden an der Louise-Schroeder-Straße wird keine Genehmigung nach der Baumschutzverordnung für einen Rückschnitt oder eine Fällung in Aussicht gestellt. Die öffentlichen Straßenbäume sind zu erhalten und im Bestand zu sichern. Infolgedessen ist die beantragte Feuerwehraufstellfläche gemäß Bauvorl 63 **nicht genehmigungsfähig.**

### Hinweise:

Bau- und anlagebedingte Beeinträchtigungen sowie baubedingte Eingriffe in den Habitus der Bäume sind zu vermeiden. Die dargestellten Kronentraufen der Straßenbäume entsprechen nicht der Realität. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind stimmige Antragsunterlagen sowie ein Baumgutachten einzuzreichen, aus dem hervorgeht, in welchem Umfang Maßnahmen zum Schutz der Bäume vorgesehen sind.

6. **Wird alternativ der Feuerwehraufstellfläche gem. Variante 2 und der Errichtung eines außenliegenden Fluchttreppenhauses auf der Hofseite zugestimmt ?**

**Der Alternativplanung gemäß Variante 2 und somit der Planung der Rettungswege nach § 31 HBauO kann auf der Grundlage der vorgelegten Unterlagen ebenfalls nicht zugestimmt werden.**

Eine Genehmigung gemäß Variante 2 kann nur unter folgenden Bedingungen in Aussicht gestellt werden:

- 6.1. Planung der Rettungswegsituation über einen Laubengang gemäß HBauO und BPD 5 –2012 BTA
- 6.2. Der weiteren Rettungswegführung über eine Außentreppe kann nur zugestimmt werden, wenn diese gemäß dem BPD 5 –2012 BTA ausgeführt wird. **In diesem Einzelfall** wird von Seiten der Feuerwehr einer Unterbrechung der Außentreppe und der Rettungswegführung über das Dach (Kinderspielplatz) zugestimmt. Aus Sicht der Feuerwehr ist die Rettungswegführung über das Dach kurz zu halten, sodass die Treppenspindel, die bis zum Erdboden geht, weiter südlich zu platzieren ist.
- 6.3. Weiterhin kann die Rettungswegführung nur akzeptiert werden, wenn der Rettungsweg bis an die öffentliche Verkehrsfläche geführt wird. Es ist ein entsprechender Nachweis zu führen.
- 6.4. Bei der Errichtung des 2. Rettungsweges über das Dach ist die HBauO sowie der BPD 05-2012 BTA zugrunde zu legen.
  - Für den geplanten Rettungsteg als 2. Rettungsweges auf der Dachfläche muss die Begehrbarkeit, die Tragfähigkeit sowie der entsprechende Feuerwiderstand nachgewiesen werden. Für die Dachfläche unter dem Rettungsteg muss eine entsprechende Feuerwiderstandsfähigkeit gemäß der Gebäudeklasse nachgewiesen werden.
  - Der 2.Rettungsweg auf dem Dach muss zu jeder Jahres u. Tageszeit sowie bei Regen, Schnee oder Hitze sicher begehbar sein.
  - Die Sicherung des gesamten 2. Rettungsweges auf dem Dach mit einer Absturzsicherung laut BPD 3-2013 ist zu prüfen bzw. einzuplanen.
- 6.5. Auf dem Grundstück und auf den Nachbargrundstücken befinden sich nach der Baumschutzverordnung geschützte Bäume. Die Errichtung einer außenliegenden Wendeltreppe im Innenhof als 2. baulicher Rettungsweg wird unter der Voraussetzung in Aussicht gestellt, dass der vorhandene Baumbestand geschützt und erhalten wird. Im Bereich der geplanten Wendeltreppe sind die Arbeiten wurzelschonend durchzuführen und die Gründung mit Punktfundamenten herzustellen. Die Lage von Wurzeln ist von einer Fachfirma für Baumpflege durch Spülung bzw. durch Handschachtung im Vorwege festzustellen.
- 6.6. Für die im Zusammenhang mit dem Vorhaben beabsichtigten bau- bzw. zustandsbedingten Kronenpflegemaßnahmen und Eingriffe in den Wurzelbereich von Bäumen, ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens ein entsprechender Antrag auf Ausnahmegenehmigung nach der Baumschutzverordnung zu stellen. Die abschließende Prüfung erfolgt im Bauantragsverfahren.

**7. Wird dem Rückbau der Staffelgeschosse aus den 1950er Jahren und der Wiederherstellung der beiden entfallenden Wohnungen gem. sozialer Erhaltungsverordnung zugestimmt ?**

Die Belegenheit Louise-Schroeder-Straße 25 liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt, die gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB mit ihrer Veröffentlichung im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr. 37, S. 291, 292 am 16.7.2014 rechtswirksam in Kraft getreten ist. Anliegen der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Altona-Altstadt aus städtebaulichen Gründen zu erhalten. Bewohner sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

Das geplante Vorhaben sieht die Aufstockung des Bestandsgebäudes vor. Die beiden Gebäuderiegel an der Louise-Schroeder-Straße und an der Unzerstraße sollen aufgestockt werden. Das niedrige Staffelgeschoss (4. OG) zu Unzerstraße soll durch ein Vollgeschoss ersetzt werden. Das 5. OG des Gebäudeteils zu Louise-Schroeder-Straße soll zu einem Vollgeschoss ausgebaut und auf der Straßenecke soll ein weiteres Staffelgeschoss (6. OG) entstehen. Durch die geplante Aufstockung sollen 9 neue Wohnungen entstehen, wobei dadurch 2 Bestandswohnungen (WE 21 im 4. OG und WE22 im 5. OG) sowie den Bestandswohnungen zugewiesenen Abstellflächen im 4. OG entfallen würden.

Eine Aufstockung ist aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung mit einem Neubau vergleichbar, denn hierbei handelt es sich um Schaffung von zusätzlichem Wohnraum. Diese Maßnahme wäre daher aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig sofern hierdurch Bestandswohnraum unverändert bleibt, bzw. ein adäquater Ersatz für die entfallenden Wohnungen und Abstellflächen nachgewiesen werden kann. Die wegfallenden Abstellräume werden im Untergeschoss bereits nachgewiesen.

Dem Vorhaben könnte nur dann zugestimmt werden, wenn für die entfallenden Wohnungen vergleichbarer Ersatzwohnraum neu geschaffen wird, d.h. die gleiche Anzahl von Wohnungen muss in vergleichbarer Größe, Struktur und Mietpreis wiederhergestellt werden und diese Absicht gesichert wird (z.B. vertraglich oder grundbuchlich). Aus dem Bauantrag soll nachvollziehbar werden, welche 2 neugeplanten Wohnungen als Ersatzwohnungen, für die o. g. Verpflichtungen gelten, festgelegt worden sind. Des Weiteren sind den betroffenen Bewohner\*innen Ausweichwohnungen für die Zeit der Baumaßnahme zur Verfügung zu stellen; es ist ihnen ein Rückkehrrecht für die Ersatzwohnungen einzuräumen.

**Weitere Hinweise:**

Sollten im späteren Genehmigungsverfahren weitere bauliche Maßnahmen für die Bestandswohnungen geplant sein, wird vorsorglich der Hinweis gegeben, dass diese Änderungen genehmigungspflichtig sind und keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung haben dürfen. Das bedeutet, dass die Bewohner\*innen vor umfangreichen Modernisierungen und vor Verdrängung geschützt werden sollen. Bauliche Maßnahmen, mit denen erhebliche Mieterhöhungen verbunden sind, widersprechen damit den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung. Darüber hinaus gilt im räumlichen Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt auch eine Umwandlungsverordnung. Damit unterliegt auch die Begründung von Wohnungs(teil)eigentum einer Genehmigung. Denn gerade eine Umwandlung von Mietwohnungen in

Eigentumswohnungen erhöht den Verdrängungsdruck auf die Wohnbevölkerung, die auf das Erholungsgebiet angewiesen ist.

8. **Wird der Nutzung der 1-2-geschossigen Aufstockung in der Ausweisung "Kerngebiet" gem. B-Plan Altona-Altstadt 40 für bis zu 5 Wohneinheiten zugestimmt ?**

Unter den gemäß Pkt. 6 dieses Bescheides genannten Bedingungen ja, siehe Ausnahme Pkt. 12 dieses Bescheides.

9. **Wird dem Nachweis der Kinderspielfläche von 100 qm für bis zu 9 neue Wohneinheiten zugestimmt ?**

Ja.

Eine abschließende Prüfung kann erst im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

Die Art der Kinderspielfläche ist detailliert zu planen (s. auch Bauprüfdienst 1/2012), weiterhin ist die sichere Bespielbarkeit nachzuweisen (Erschließung, Absturzsicherungen)

10. **Wird der Schaffung neuer Wohneinheiten ohne Stellplätze gem. § 48 Abs. (1a) HBauO zugestimmt ?**

Nur hinsichtlich der Kraftfahrzeuge. Gemäß § 48 (1.a) HbauO gilt die Verpflichtung zur Herstellung oder zum Nachweis von Stellplätzen für Kraftfahrzeugen abweichend von Absatz 1 nicht für Wohnungen oder Wohnheime. Der Mehrbedarf an notwendigen Fahrradstellplätzen für die Wohnungen ist gemäß § 48 HBauO nachzuweisen.

**Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

11. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

11.1. für die Überschreitung der im Durchführungsplan festgesetzten Geschossigkeit (G5g) um 1 Vollgeschoss + Staffel (Louise-Schroeder-Straße)

Die im Durchführungsplan festgesetzte Geschossigkeit wird bereits durch die Bestandsbebauung überschritten (VI). Die Planung sieht vor, das bestehende Dachgeschoss durch ein neues Vollgeschoss zu ersetzen und um ein Staffelgeschoss zu ergänzen (VI+).

**Begründung**

Unter den genannten Bedingungen bestehen aus stadtplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

**Bedingungen**

11.1.1. Mögliche technische Anlagen sind im Gebäude unterzubringen, auf Unterbringung auf den Dachflächen ist zu verzichten.

11.1.2. Die Aufbauten müssen stimmig an die bestehende Bebauung anschließen und sich in das Gesamtbild einfügen. In Farbigkeit und Materialität müssen

sie im Sinne einer ruhigen Gesamtanmutung in gleicher Materialität an den Bestand anschließen.

11.1.3. Fassade, Gestalt, Materialität und Farbigkeit sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens abzustimmen und zu bemustern.

11.1.4. Altonaer Klimaschutzkonzept:

In Bezug auf die Nachhaltigkeit sind die Anforderungen aus dem am 28.02.2019 beschlossenen Integrierten Klimaschutzkonzept Altona und dem Hamburger Klimaschutzgesetz (HmbKliSchG) zu beachten.

11.1.5. Die Dachflächen sind im Sinne des Altonaer Klimaschutzkonzeptes extensiv mit einem Substrataufbau von 12cm zu begrünen.

11.1.6. Anforderungen:

Eine anteilige Begrünung der Fassaden ist gewünscht, diese ist zu prüfen und vor dem Bauantragsverfahren mit den Fachbereichen Stadtplanung und Bauprüfung abzustimmen.

11.1.7. Städtebauliche Anforderungen:

Alle Haupt- und Nebenanlagen (wie Müllstandplätze Fahrradabstellanlagen etc.) sind auf dem Grundstück nachzuweisen, insbesondere die Kinderspiel- und Freizeitflächen für die neu zu herzustellenden Wohnungen.

11.2. für die Überschreitung der im Durchführungsplan festgesetzten Geschossigkeit (W4g) um 1 Vollgeschoss auf V (Unzerstraße)

Die im Durchführungsplan festgesetzte Geschossigkeit wird bereits durch die Bestandsbebauung überschritten. (V). Die Planung sieht vor, das bestehende Dachgeschoss durch ein neues Vollgeschoss zu ersetzen (V).

### **Begründung**

Unter den genannten Bedingungen bestehen aus stadtplanerischer Sicht keine Bedenken. Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar.

### **Bedingungen**

11.2.1. Siehe Bedingungen unter Pkt. 1.11

11.2.2. Ein Absetzen des obersten Geschosses, z.B. durch Rücksprung in der Fassade, ist im Bauantragsverfahren zu prüfen.

11.3. für die Überschreitung der im Durchführungsplan festgesetzten Baugrenze durch eine Fluchttreppe im Hinterhof (gem. Lageplan Feuerwehr Variante 2).

Die hintere Baulinie des Durchführungsplans wird bereits durch den bestehenden Anbau überschritten. Die geplante Fluchttreppe schließt an den 1-geschossigen Anbau an und überschreitet die hintere Baugrenze zum Innenhof.

### **Begründung**

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### **Hinweis:**

**Pkt. 6 dieses Bescheides ist zu beachten.**

12. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt
- 12.1. für die Zulassung von Wohnnutzung im Kerngebiet gem. BauNVO (1977) für 5 Wohneinheiten.

Das Wohn- und Geschäftsgebäude wird seit der Errichtung in den Obergeschossen als Wohngebäude genutzt. In der geplanten Aufstockung im als Kerngebiet MK5g ausgewiesenen südlichen Baukörper werden 5 Wohneinheiten neu geplant.

### **Begründung**

Die Grundzüge der Planung werden nicht berührt, die Abweichung ist städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar.

### **Nebenbestimmungen und Hinweise**

13. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Brandschutzkonzept vorzulegen. U.A. ist der Nachweis der Herstellung der Rettungswege nach § 31 HBauO zu erbringen.
14. Ich weise darauf hin, dass das Vorhaben in der Hauptsache nach planungsrechtlichen Gesichtspunkten beurteilt wurde. Eine bauordnungsrechtliche Prüfung kann erst nach Vorlage eines endgültigen Bauantrages erfolgen. Auflagen, die sich erst bei der näheren Prüfung des Bauantrages ergeben, bleiben vorbehalten.

### **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

Transparenz in HH

## **Anlage**

### **STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG**

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

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH