



# 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

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

GZ.: A/WBZ/00173/2018  
Hamburg, den 3. Juli 2018

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
10.01.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
204-002  
1503 in der Gemarkung: Altona-Nordwest

**Aufstockung eines 4-geschossigen Mehrfamilienhauses mit 7 WE  
um weitere 2 Obergeschosse + Staffelgeschoss (+5 WE)  
+ Anbau von strassenseitigen Balkonen (über öffentlichem Grund)  
+ Anbau von hofseitigen Balkonen**

### 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).

### 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 ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Altona-Altstadt 17 (festgestellt am 25.04.1986)  

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

WA g IV-VI  
der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die Sanierungsverordnung Altona-Altstadt S 2 (Chemnitzstraße - am 13.9.2005 wurde die VO aufgehoben)  

in Verbindung mit:

dem Baugesetzbuch
- die beigefügten Vorlagen Nummer
  - 8 / 1 Flurkartenauszug / Karte
  - 8 / 3 Lageplan / Neubau
  - 8 / 4 Lageplan / Aufstellflächen Feuerwehr
  - 8 / 5 Grundriss / EG und 1. - 3. OG
  - 8 / 6 Grundriss / 4., 5. und Staffelgeschoss
  - 8 / 7 Ansicht / Nord
  - 8 / 8 Ansicht / Ost
  - 8 / 9 Perspektive
  - 8 / 10 Baubeschreibung
  - 8 / 11 Fragenkatalog

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

### Beantwortung der Einzelfragen

1. **Ist die in der Planung Aufstockung um zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss in der in der Planung dargestellten Kubatur und Dachform genehmigungsfähig?**  
  
Ja. Die Aufstockung um zwei Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss ist grundsätzlich planungsrechtlich zulässig, da dies im bestehenden Bebauungsplan so ausgewiesen wurde (vgl. jedoch Hinweise zur Sozialen Erhaltungsverordnung).
2. **Sind die in der Planung dargestellten straßenseitigen Balkonanlagen genehmigungsfähig?**  
  
Ja, da eine Überschreitung der Baulinien nach § 2 Nr. 11, um bis zu 1,50 m möglich ist (vgl. jedoch Hinweise zur Sozialen Erhaltungsverordnung).
3. **Sind die in der Planung dargestellten hofseitigen Balkonflächen genehmigungsfähig?**  
  
Ja, aus planungsrechtlicher Sicht (vgl. jedoch Hinweise zur Sozialen Erhaltungsverordnung).

### Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

4. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
  - 4.1. Überschreitung der Baulinie:

Die Grundrisse der aufgestockten Geschosse überschreiten (wie schon die bestehenden unteren Obergeschosse) an der nordöstlichen Ecke die Baulinie.

### **Begründung**

Die Befreiung wird erteilt, sie ist städtebaulich vertretbar, da bereits das Bestandsgebäude die Baulinie überschreitet.

5. Folgende planungsrechtliche Ausnahme wird nach § 31 Abs. 1 BauGB erteilt

- 5.1. die straßenseitigen Balkone werden die Baulinie um < 1,50 m überschreiten und in den öffentlichen Raum reichen.

### **Begründung**

Die planungsrechtliche Ausnahme wird erteilt, nach § 2 Abs. 11 der Verordnung über den Bebauungsplan können Balkonen in den in Rede stehenden Ausmaßen zugelassen werden (vgl. jedoch Hinweise zur Sozialen Erhaltungsverordnung).

6. Folgende wegerechtliche Befreiung wird nach § 71 HWG erteilt

- 6.1. das Bauvorhaben sieht in den Obergeschossen um 1,50 m auskragende Balkone in den öffentlichen Raum vor

### **Bedingung**

Eine lichte Höhe über GOK von 3,50m darf nicht unterschritten 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

## **Hinweise zur Sozialen Erhaltungsverordnung**

Obwohl in dem Vorbescheid keine Fragen zu der Sozialen Erhaltungsverordnung gestellt wurden, wird es für sinnvoll gehalten, bereits zu diesem Zeitpunkt das Thema Soziale Erhaltungsverordnung mitzudenken und darauf hinzuweisen, dass im späteren Genehmigungsverfahren für das Bauvorhaben eine gesonderte Genehmigung erforderlich ist. Diese Genehmigung kann nur erteilt werden kann, wenn durch das Bauvorhaben keine nachteiligen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind.

### **Zu Frage 1)**

Im Dachgeschoss des Gebäudes befindet sich vermieteter Wohnraum. Dieser Wohnraum wird durch die geplante Aufstockung baulich verändert und aufgewertet. Diese Maßnahme kann zu erheblichen Mieterhöhungen führen, womit eine Verdrängungsgefahr für die Bewohner und Bewohnerinnen zu befürchten ist.

Damit ist die Aufstockung grundsätzlich nicht genehmigungsfähig, da hierdurch die Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung beeinträchtigt wären.

Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn günstiger Ersatzwohnraum in gleicher Anzahl, Größe und Struktur im Erhaltungsgebiet geschaffen wird und dieser vertraglich gesichert ist.

### **Zu Frage 2 und 3)**

Für die bestehenden Wohnungen gilt: Die Balkone sind genehmigungsfähig, sofern diese erstmalig nachgerüstet oder vorhandene Balkone instandgesetzt werden. Dabei dürfen Balkone eine Größe von max. 5m<sup>2</sup> nicht überschreiten. Ein zweiter Balkon ist für bestehende Wohnungen nicht genehmigungsfähig.

Für zusätzliche Wohnungen (Neubau, ohne Beeinträchtigung von Bestandswohnungen) sieht die Soziale Erhaltungsverordnung keine Beschränkungen vor.

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 Bewohnerinnen und Bewohner vor umfangreichen Modernisierungen und vor Verdrängung geschützt werden sollen. Bauliche Maßnahmen, mit denen erhebliche Mieterhöhungen verbunden sind, widersprechen damit den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung.

## **Hinweis zum Bauordnungsrecht**

Zum Bauordnungsrecht wurden keine Fragen gestellt. Insofern wurden bauordnungsrechtliche Belange außer Acht gelassen.

## **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, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 6 Vollgeschosse