



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/02014/2022
Hamburg, den 28. April 2022

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
08.03.2022

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

204-007
792 in der Gemarkung: Altona Nordwest

Aufstockung des Bestandsgebäudes um ein weiteres Vollgeschoss und ein Dachgeschoss mit Errichtung von 3 Nutzungseinheiten zu Wohnzwecken

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 Bebauungsplan Altona-Altstadt 17 (festgestellt am 25.04.1986)

mit den Festsetzungen: WA g zwingend IV
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977
- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt
- die Verordnung Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
- die beigefügten Vorlagen Nummer

9 / 1 Lage- und Höhenplan
9 / 2 Grundriss / Querschnitt / Ansicht Straße

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Handelt es sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal?**

Ja, es handelt sich bei dem Gebäude um ein Baudenkmal.

2. **Ist das Gebäude Teil eines Denkmalschutz-Ensembles?**

Ja, das Gebäude ist Teil eines Denkmalschutz-Ensembles.

3. **Ist eine Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, wie in den Bauvorlagen dargestellt, aus stadtplanungsrechtlicher Sicht genehmigungsfähig?**

Eine Aufstockung auf vier Vollgeschosse plus Dachgeschoss würde grundsätzlich der Ausweisung des Bebauungsplans entsprechen, *städtebaulich* wäre das Vorhaben daher zulässig. Zur weiteren Zulässigkeit siehe Antwort zu Frage Ziffer 4.

Zudem liegt die Belegenheit Hospitalstraße 69-73 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*innen sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

Das geplante Vorhaben umfasst die Austockung des bestehenden Mehrfamilienhauses um ein weiteres Vollgeschoss und ein Dachgeschoss sowie den Ausbau dieser Aufstockung zu 3 Wohneinheiten.

Ein Dachausbau wäre aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig, sofern es sich hierbei lediglich um Schaffung von zusätzlichem Wohnraum handelt, bzw. von der Baumaßnahme kein Bestandswohnraum betroffen ist. Sollten durch die Errichtung der neuen Wohnungen Abstellräume für die

bestehenden Wohnungen im jetzigen Dachgeschoss wegfallen, müssen diese an einer anderen Stelle ersetzt bzw. nachgewiesen werden.

Da durch das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu befürchten sind, ist dieses aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung genehmigungsfähig.

Hinweis hierzu:

Sollten im Zuge der Aufstockung oder außerhalb auch Maßnahmen an den Bestandswohnungen (Sanierung, Modernisierung, o.ä.) beabsichtigt sein, wird darauf hingewiesen, dass im Geltungsbereich einer Sozialen Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung bedürfen.

4. **Ist eine Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss, wie in den Bauvorlagen dargestellt, aus denkmalschutzrechtlicher Sicht genehmigungsfähig?**

Nein, eine Aufstockung um ein Vollgeschoss und ein Dachgeschoss ist aus *denkmalschutzrechtlicher* Sicht *nicht* genehmigungsfähig.

5. **Ist eine Wohnnutzung in insgesamt 3 Wohneinheiten für die Erweiterung zulässig?**

Da die Aufstockung aus denkmalschutzrechtlicher Sicht nicht genehmigungsfähig ist, ist auch die Wohnnutzung in insgesamt 3 Wohneinheiten nicht möglich. Städtebaulich wären 3 Wohnungen zulässig, siehe auch Antwort zu Frage Ziffer 3.

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