



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 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

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

GZ.: A/WBZ/01410/2016

Hamburg, den 14. Oktober 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
22.02.2016

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

207-011
127 in der Gemarkung: Sternschanze

Ausbau des Dachgeschosses mit einer Wohnung, Anbau rückseitiger Balkone und Wohnflächenerweiterung

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, 155 Große Bergstraße

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB), städtebauliche Erhaltungsverordnung

Begründung

Die Genehmigung wird erteilt, da die Anforderungen an den Erhaltungsbereich eingehalten werden und die Änderung der baulichen Anlage die städtebauliche Gestalt des Gebiets nicht beeinträchtigt (§ 172 Abs. 3 BauGB)

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

Begründung

Die Zustimmung zu dem Vorbescheid wird aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung Sternschanze unter dem Vorbehalt erteilt, dass

- a. eine Mieterbeteiligung durchgeführt, dokumentiert und die Dokumentation den Fachämtern Bauprüfung sowie Stadt- und Landschaftsplanung als auch den Mietern unmittelbar danach zur Kenntnis gegeben wird,
- b. sich aus der Mieterbefragung keine Hinweise ergeben, dass die beantragten Maßnahmen den Zielen der Sozialen Erhaltungsverordnung Sternschanze widersprechen und
- c. die Eigentümerin sich zu folgenden Maßgaben gemäß Verpflichtungserklärung verpflichtet:
 - Die mit dem geplanten Dachgeschossausbau einhergehenden Kosten sowie die Kosten für die damit verbundenen Verlegungen der Mieterabstellräume in das Kellergeschoss werden nicht auf die Bestandsmieter umgelegt.
 - Der hofseitige Anbau kann nur durchgeführt werden, wenn die Kosten für die Maßnahme (inkl. Modernisierungumlage nach BGB) nicht auf die Bestandsmieter umgelegt werden und es zu keinen Mieterhöhungen für die Bestandsmieter kommt.
 - Die geplante energetische Sanierung des Gebäudes darf nicht höherwertiger als die Mindestanforderungen der derzeit gültigen EnEV sein.
 - Die mit dem geplanten Anbau der hofseitigen Balkone einhergehenden Kosten (inkl. Modernisierungumlage nach BGB) werden auf die Bestandsmieter mit einem Pauschalbetrag von höchstens 18 € umgelegt.

Nach Abschluss der Baumaßnahmen hat die GbR Werner Bartelsstraße 39 unaufgefordert eine Kopie der angepassten Mietverträge den Fachämtern Bauprüfung sowie Stadt- und Landschaftsplanung vorzulegen

Begründung:

Die Belegenheit Bartelsstraße 39 liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung Sternschanze, die gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB am 22. März 2013 im Hamburgischen Gesetz- und Verordnungsblatt Nr.10 veröffentlicht worden ist. Anliegen der Verordnung ist es, die Struktur der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze 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 Bezirksamt geht davon aus, dass die beantragten Umbaumaßnahmen unter Einhaltung der Auflagen insgesamt keine nachteilige Auswirkung auf die Zusammensetzung der Bevölkerungsstruktur haben werden. Für die Bestandmieter werden nach unserer Kenntnis keine erheblichen Mieterhöhungen entstehen. Für das Bauantragsverfahren muss der Antragsteller die Dokumentation einer Mieterbefragung nachreichen. Eine Anhörung der Mieter durch das Amt findet ggf. noch statt.

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan St. Pauli 34

mit den Festsetzungen: WA g, IV - Gebäudetiefe:12,00m, Erhaltungsbereich
in Verbindung mit: der Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977 in der Fassung vom 19.12.1986

- die Erhaltungsverordnung Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung im Stadtteil Sternschanze

- der Bebauungsplan Sternschanze 6 (Textplan)

mit den Festsetzungen: Regulierung der Gastronomie: nur noch ausnahmsweise zulässig
in Verbindung mit: dem Baugesetzbuch

- die beigefügten Vorlagen Nummer

S - 1	Antrag
S - 31	unterschriebene Verpflichtungserklärung
1 / 14	Flurkartenauszug
1 / 15	Lageplan
1 / 16	Abstandsflächenplan
1 / 17	Grundriss / Kellergeschoss
1 / 18	Grundriss / Erdgeschoss
1 / 19	Grundriss / 1.Obergeschoss
1 / 20	Grundriss / 2.Obergeschoss
1 / 21	Grundriss / 3.Obergeschoss
1 / 22	Grundriss / Dachgeschoss Bestand
1 / 23	Grundriss / Dachausbau
1 / 24	Schnitt 1-1
1 / 25	Schnitt 2-2
1 / 26	Ansicht Bestand
1 / 27	Ansicht Planung
1 / 28	Ansicht Hof Bestand
1 / 29	Ansicht Hof Planung
1 / 30	Ansicht Seite Bestand
1 / 31	Ansicht Seite Planung
1 / 32	Nachweis / Vollgeschoss
1 / 33	Baubeschreibung

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Frage 1:**
Ist das Bauvorhaben in seiner, in Plänen und Beschreibung aufgeführten Form zulässig?

Antwort

Das Bauvorhaben, Ausbau des Dachgeschosses mit einer Wohnung, Wohnflächenerweiterung an der Rückseite und Anbau rückseitiger Balkone, ist in der dargestellten Art und Weise zulässig.

2. **Frage 2:**
Ist das Bauvorhaben mit den Satzungen der sozialen Erhaltungsverordnung vereinbar?

Antwort

Ja das ist es. Die Genehmigung nach § 173 BauGB wurde unter Nr. 2 dieses Bescheides erteilt. (siehe oben)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
- 3.1. für das Überschreiten der hinteren Baugrenze mit den Balkonen um 0,5 m

Begründung

Die Abweichung ist städtebaulich vertretbar da sie geringfügig ist.

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude

Transparenz in HH