



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###
E-Mail ###

GZ.: N/WBZ/00924/2021
Hamburg, den 21. Juni 2022

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
11.03.2021

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstücke

418-006
939, 963 in der Gemarkung: Uhlenhorst

**Energetische Sanierung von sieben Mehrfamilienhäusern und einer Gewerbeeinheit.
WDVS mit Klinkerriemchen, Ersatz und Ergänzung Balkone, Erneuerung
Dacheindeckung, Einbau Abluftanlage**

GENEHMIGUNG

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

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



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

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 BauGB

Das Vorhaben liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung „Barmbek-Süd“ nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 Baugesetzbuch (BauGB), in Kraft seit dem 12.12.2020. Ziel der Verordnung ist es, die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung in Geltungsbereich der Verordnung durch die Einführung eines zusätzlichen Genehmigungsvorbehaltes bei Anträgen auf Rückbau, bauliche Änderungen und Nutzungsänderungen bestehender Wohngebäude, sowie bei Begründung von Wohnungs- und Teileigentum aus besonderen städtebaulichen Gründen zu sichern. Beantragt sind bauliche Änderungen, für die eine Genehmigung nach § 173 BauGB erforderlich ist.

Vorgesehen ist eine energetische Sanierung mit Dämmung der obersten Geschossdecke, der Kellerdecke und der Fassaden mit Wärmedämmverbundsystem und Austausch der Fenster und Haustüren, der Austausch der vorhandenen Balkonstränge bzw. Ergänzung der fehlenden Balkone, Erneuerung der Dachdeckung mit Unterkonstruktion und der Dachentwässerung, Erneuerung der Heizungsanlage und Einbau einer Lüftungsanlage sowie die mit diesen Maßnahmen verbundenen Arbeiten, wie Vorbereitung, Gerüststellung, Wiederherstellung bzw. Neugestaltung der Außenanlagen etc. Es handelt sich um die Änderungen einer baulichen Anlage i. S. des 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1 BauGB. Die Genehmigung nach § 173 BauGB wird erteilt.

Begründung:

Die Prüfung der Antragsunterlagen hat ergeben, dass Planungen vorliegen, die der Umsetzung der Sozialen Erhaltungsverordnung entsprechen. Die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung ist durch die Maßnahme nicht gefährdet. Das Vorhaben löst keine negative Vorbildwirkung für das Verordnungsgebiet aus.

Die Bündelung der geplanten Energieeinsparmaßnahmen, der Gebäudehülle sowie der geplanten haustechnischen Anlagen, führen im Zusammenhang mit Fördermaßnahmen und dem nachgewiesenen geringem zukünftigen Energieverbrauch zu Mietkosten, welche die Kosten zur Herstellung des energetischen Mindeststandards des Gebäudeenergiegesetzes oder der Energieeinsparverordnung vom 24. Juli 2007 (BGBl. I S. 1519) die zuletzt durch Artikel 257 der Verordnung vom 19. Juni 2020 (BGBl. I S. 1328) geändert worden ist, entsprechen bzw. unterschreiten. Somit bestehen keine Bedenken im Sinne des § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB.

Die neuen Balkone fügen sich in das gebietstypische Maß für Barmbek-Süd ein, die gemäß der Repräsentativuntersuchung zur Überprüfung der Anwendungsvoraussetzungen einer Sozialen Erhaltungsverordnung für das Gebiet Barmbek-Nord/Barmbek-Süd/Jarrestadt ermittelt wurden. Alle geplanten Maßnahmen wurden seitens der Genossenschaft bezüglich ihrer Gewichtung in Modernisierungs- und Instandsetzungskosten aufgeschlüsselt. Daraus ergeben sich Auswirkungen auf die Miethöhe der bestehenden

Mietverhältnisse, die mit einer Umlegung von 1,30 €/m² beziffert sind (Vorlage 44/32). Die Maßnahmen und die entstehenden Kosten sind plausibel dargelegt und mit den Zielen der sozialen Erhaltungsverordnung vereinbar.

2. **Sondernutzungserlaubnis nach § 19 Abs. 1 des Hamburgischen Wegegesetzes** (HWG) vom 22. 01.1974 in der geltenden Fassung für die Überbauung öffentlicher Wegefläche durch ein WDVS gemäß Anlage 44 / 9.

Nebenbestimmung

Die Erlaubnis ist befristet vom 15.08.2021 bis 14.08.2051.

Folgende naturschutzrechtliche Genehmigungen werden erteilt:

3. Fällung des Grünanlagenbaumes:
1 Spitz-Ahorn (Nr. 29), südlich des Bestandsgebäudes, mit einem Stammdurchmesser von ca. 60 cm

Begründung

Der Baum kann bei der Gebäudesanierung des Bestandsgebäudes nicht erhalten werden.

Nebenbestimmung

Bedingung: Der Wert des Grünanlagenbaumes Nr. 29 ist durch einen Baumsachverständigen nach der Methode KOCH zu ermitteln und beim Fachbereich Stadtgrün einzureichen. Die Ersatzpflanzung erfolgt durch den Fachbereich Stadtgrün.

Ausführungsfrist: vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

4. Schnittmaßnahmen und Abgrabungen im Wurzelbereich an den Grünanlagenbäumen Nr. 26, 27 und 28 (öffentliche Grün- und Erholungsanlage, Flurstück 1106):
3 Eiben (Nr. 26, 27, und 28), südlich des Bestandsgebäudes mit einem Stammdurchmesser von ca. 40 cm, 25 cm und 50 cm

Begründung

Zur Herstellung der Baufreiheit und um unkontrollierbare Schäden an den Bäumen zu vermeiden sind die Maßnahmen erforderlich und fachgerecht durchzuführen.

Nebenbestimmung

Ausführungsfrist der Schnittmaßnahmen: vom 01.10. bis zum 28.02. eines Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

5. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für die Rodung der Hecke (Flurstück 939):
Berberitzen Hecke (ohne Nummer), östlich des Bestandsgebäude, mit einer Gesamtlänge von ca. 87,0 m, zu roden

Begründung

Für die Umsetzung der Gebäudesanierung und Umgestaltung der Außenanlage ist die Rodung der Hecke notwendig. Zur Kompensation des Gehölzverlustes ist die Pflanzung von 87,0 m heimischer Hecke notwendig. Die Maßnahme ist geeignet, aber auch erforderlich um den Eingriff auszugleichen.

Nebenbestimmung

Ausführungsfrist: vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

6. Ausnahmegenehmigung nach § 4 der Verordnung zum Schutz des Baumbestandes und der Hecken in der Freien und Hansestadt Hamburg (Baumschutzverordnung) in der geltenden Fassung für die Schnittmaßnahmen an den Bäumen (Flurstück 939):
Ahorn (Baum Nr. 10), einzelne Äste zum Gebäude um ca. 1,50 m einzukürzen
Birke (Baum Nr. 15), einzelne Äste zum Gebäude um ca. 1,50 m einzukürzen

Begründung

Für die Umsetzung der Gebäudesanierung/Baufreiheit ist die Schnittmaßnahme an den Bäumen notwendig.

Nebenbestimmung

Ausführungsfrist der Schnittmaßnahmen: vom 01.10. bis 28.02. eines jeden Jahres innerhalb der Gültigkeit der Baugenehmigung.

Planungsrechtliche Grundlagen

| | |
|----------------------|---|
| Teilbebauungsplan | 335 mit den Festsetzungen: von jeglicher Bebauung freizuhaltende Vorgartenfläche Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung |
| Baustufenplan | Barmbek-Süd mit den Festsetzungen: W4g Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung |
| Erhaltungsverordnung | Soziale Erhaltungsverordnung Barmbek-Süd |

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

| | |
|---------|---|
| 44 / 33 | Grundriss / Untergeschoss, Erdgeschoss |
| 44 / 34 | Grundriss / 2. + 3. Obergeschoss |
| 44 / 35 | Grundriss / Regelgeschoss, Dachgeschoss |
| 44 / 36 | Ansichten Giebel + Schnitt |
| 44 / 37 | Ansichten Straße + Hof |
| 44 / 38 | Nachweis / Müllvolumen |
| 44 / 41 | Lageplan - Außenanlagen |

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.
Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

7. Folgende planungsrechtliche Befreiung wird nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 7.1. die Überbauung der im Teilbebauungsplan 335 als von jeglicher Bebauung freizuhaltend ausgewiesene Vorgartenfläche mit Vordächern und sechs Mülleinhausungen (§ 13 BPVO).

Begründung

Die nun vorliegende Überarbeitung der Müllstandorte und Fahrradabstellanlagen entspricht im Wesentlichen den Gesprächsergebnissen: Die Mülleinhausungen werden begrünt, wodurch die künftigen Standorte gut in das Straßenbild integriert werden. Der Zugang zu den Müllbehältern geht nun von der bereits versiegelten Erschließungsfläche aus, so dass die Hecke weitgehend erhalten bleibt.

Bedingung

Entsprechend dem eingereichten Außenanlagenplan werden die im Bestand vorhandenen Kellerniedergänge rückgebaut. Eine vorgärtnerische Gestaltung mit entsprechend differenzierter Bepflanzung wird vorgenommen. Die Versiegelung ist auf das erforderliche Maß zu begrenzen, die Müllcontainer entsprechend der Ausführungen einzugrünen.

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. für die Bekleidung der Außenwand über die Brandwände hinaus mit einer normalentfallbaren Perimeterdämmung im Sockelbereich (§ 28 Abs. 7 HBauO)

Begründung

Die Schutzziele des § 28 HBauO, insbesondere die wirksame Verhinderung der Brandausbreitung werden gewährleistet, wenn als Bedingung aufgenommen wird, dass oberhalb des Sockels ausschließlich nichtbrennbare mineralische Dämmung eingesetzt wird. Brandschutztechnische Bedenken aufgrund der §§ 3 (1) und 17 HBauO bestehen dahingehend nicht.

9. Folgende naturschutzrechtliche Befreiung wird nach § 67 Abs. 1 BNatSchG erteilt

- 9.1. für die Schnittmaßnahmen an den Bäumen Nr. 10, 15, 26, 27, 28, der Fällung von Baum Nr. 29 und die Rodung der 87,0 m Hecke für den Zeitraum ab sofort bis zum 31. Juli 2022.

Begründung

Die Rodungen der Hecken, die Fällung der Bäume und die Schnittmaßnahmen sind zur Herstellung der Baustelleneinrichtung/Baufreiheit notwendig.

Aufschiebende Bedingung

10. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn

- 10.1. Öffentliche Grün- und Erholungsanlage:
vor Baubeginn vom Antragsteller, für den Grünanlagenbaum (Baum Nr. 29) eine Wertermittlung nach der Methode Koch vorgelegt wurde. Mit der Wertermittlung ist ein öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger (ö.b.u.v.) für Baumpflege zu beauftragen.
- 10.2. Eine Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme zur Werterstattung und einschließlich anfallender Verwaltungsgebühren ist vom Antragsteller vorzulegen.
- 10.3. Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg – Nord –Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –
- 10.4. Nach Eingang der Werterstattung kann durch den Antragssteller die Fällung inkl. Stubbenrodung veranlasst werden.
- 10.5. Vor Baubeginn ist die beauftragte Fachfirma (ö.b.v. Baumpflege) und die ausführende Fachfirma vor Durchführung der Schnittmaßnahmen (Bäume Nr. 26, 27 und 28) der Grünanlagenbäume dem Fachbereich Stadtgrün zur Prüfung und Freigabe zu benennen.
- 10.6. Der Fachbereich Stadtgrün ist über den Termin der Schnittmaßnahmen mindestens 7 Tage vorher zu informieren.

- 10.7. Straßenbäume:
vor Baubeginn die Beauftragung einer Baumpflege-Fachfirma für die baumpflegerische Begleitung der Baumaßnahme (Erdarbeiten im Bereich der Straßenbäume, hier: Fahrradbügel, Polymerbetonrinne) beim Fachbereich Stadtgrün nachgewiesen wurde. Über die baumfachliche, bauaufsichtliche Begleitung der Bauausführung und die baumpflegerischen Maßnahmen ist ein Abnahmeprotokoll durch den Baumsachverständigen zu führen und zeitnah der Bauaufsichtsbehörde vorzulegen.
- 10.8. vor Baubeginn vom Antragsteller eine Verpflichtungserklärung zur Kostenübernahme für die erstmalige Schnittmaßnahme (für die Anleiterstellen der Feuerwehr ist ein dauerhafter Korridor von 2,0 m Breite erforderlich) sowie für wiederkehrende Schnittmaßnahmen an den Straßenbäumen vorgelegt wurde.
Zuständige Dienststelle: Bezirksamt Hamburg – Nord –Management des öffentlichen Raumes – Stadtgrün –
- 10.9. Nach Vorlage der Kostenübernahmeerklärung sowie einer Terminabstimmung werden die Rückschnittmaßnahmen an den Straßenbäumen zu Lasten des Antragstellers im Genehmigungszeitraum vom 01.10. bis 28.02. durch den Fachbereich Stadtgrün veranlasst.
- 10.10. vor Baubeginn der Nachweis der Nichtbetroffenheit von wild lebenden Tieren durch ein tierökologisches Fachgutachten im zeiträumlichen Zusammenhang mit der Maßnahme (max. 3 Tage vor Beginn der Rodungsarbeiten, Fällung, Schnittmaßnahmen), erbracht wird. Insbesondere ist darzulegen, dass die Verbotstatbestände nach § 39 und § 44 BNatSchG nicht berührt werden. Bei dem vorliegendem Grundstück ist durch gegebene Strukturen (Gehölze, o.ä.) von einer artenschutzrechtlichen Relevanz auszugehen.
- 10.11. Das Gutachten ist vorab per Mail zur Prüfung und Freigabe direkt an den Fachbereich Stadtgrün unter Angabe des Geschäftszeichens des Bauantrages zu senden (mr@hamburg-nord.hamburg.de).

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

11. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
- 11.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.
Auf eine standsicherheitliche Prüfung der Balkone durch einen Prüfstatiker kann verzichtet werden, soweit die durch Vorstellbalkone lediglich horizontale Lasten in das Gebäude selber eingeleitet werden.

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

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
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, Errichtung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 4 Vollgeschosse

Transparenz in HH