

Städtebaulicher Vertrag
gemäß § 11 BauGB

zwischen

der Freien und Hansestadt Hamburg

vertreten durch das **Bezirksamt Hamburg-Nord**
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
Kümmelstraße 6
20249 Hamburg

- nachfolgend „**Stadt Hamburg**“-

und

ABR Beethovenstraße GmbH & Co. KG
Rathausstraße 4
20095 Hamburg
vertreten durch die Geschäftsführer

████████████████████

██████████

- nachfolgend „**Eigentümerin zu 1**“ -

sowie

KG Alstertor Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.
Alstertor 16
20095 Hamburg
vertreten durch Einzelprokuristen

████████████████████

- nachfolgend „**Eigentümerin zu 2**“ -

- nachfolgend beide gemeinsam auch „**die Eigentümer**“ -

- nachfolgend alles zusammen „**die Vertragsparteien**“ -

§ 1

Vertragsgegenstand

1. Die Eigentümerin zu 1 ist die Eigentümerin des Flurstücks 7302, eingetragen im Grundbuch / Wohnungsgrundbuch von Barmbek, Blatt 23319 (Anlage 1). Die Eigentümerin zu 2 ist Eigentümerin des Flurstücks 1113, eingetragen im Grundbuch von Barmbek, Band 120, Blatt 5205 (Anlage 2).
2. Die Eigentümer beabsichtigen auf den genannten Flurstücken gemeinsam die Errichtung eines Gebäudekomplexes mit insgesamt 27 Wohneinheiten. Dieser soll bestehen aus einem im Osten grenzständigen Gebäude mit 18 Wohneinheiten auf dem Flurstück der Eigentümerin zu 1 („Haus 1“) und einem im Westen grenzständigen Gebäude mit 9 Wohneinheiten auf dem Flurstück der Eigentümerin zu 2 („Haus 2“). Die Eigentümer beabsichtigen, die Bauanträge für Haus 1 und Haus 2 zeitnah zu stellen.
3. Für diese Bebauung hat die Stadt Hamburg am 08.08.2024 den Bauvorbescheid, Gz. N.WBZ.100781-2023 erteilt (nachfolgend „Bauvorbescheid“) (Anlage 3). Mit dem Bauvorbescheid wurde u.a. die planungsrechtliche Befreiung gemäß § 31 Abs. 2 BauGB für die Errichtung des Gebäudekomplexes außerhalb der festgesetzten Bau Grenzen (Baukörperausweisung) (§ 23 BauNVO) erteilt. Diese Befreiung wurde gemäß Ziffer 9.1 des Bauvorbescheids unter der Bedingung erteilt, dass vor Bauantragsstellung ein Städtebaulicher Vertrag mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgeschlossen wird, der einen Anteil von mindestens 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorsieht und die beiden Baukörper auf den zwei Flurstücken gemeinsam und gleichzeitig realisiert werden.
4. Durch diesen Vertrag wird die vorstehend unter 3 beschriebene Bedingung aus dem Bauvorbescheid erfüllt und werden die Voraussetzung für die Erteilung der entsprechenden Bauanträge geschaffen sowie Regelungen zur Errichtung geförderten Wohnungsbaus nach den Richtlinien der Hamburgischen Investitions- und Förderbank (nachfolgend „IFB“) getroffen.
5. Dieser Vertrag ersetzt nicht die erforderlichen öffentlich-rechtlichen Genehmigungen zur Durchführung des Vorhabens.

§ 2

Bestandteile des Vertrags

Anlage 1 Grundbuchauszug – Flurstück 7320

Anlage 2 Grundbuchauszug – Flurstück 1113

Anlage 3	Bauvorbescheid vom 08.08.2024, Gz. N.WBZ.100781-2023
Anlage 4	Bebauungsplan Barmbek-Süd 5
Anlage 5	Muster Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB

§ 3

Sicherung der Errichtung öffentlich geförderten Wohnraums

1. Nach geltendem Planrecht, dem Bebauungsplan Barmbek-Süd 5 (Anlage 4), liegen die für die Bebauung vorgesehenen Flächen auf den Flurstücken 7320 und 1113 außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche. Mit dem Bauvorbescheid wurde die hierfür erteilte Befreiung u.a. unter der Bedingung erteilt, dass ein Städtebaulicher Vertrag, der einen Anteil von mindestens 30 % öffentlich geförderten Wohnungsbau vorsieht, geschlossen wird. Die demnach erforderlichen Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau sollen im Rahmen des hiesigen Bauvorhabens ausschließlich im Haus 2 auf dem Flurstück 1113 errichtet werden.
2. Die Eigentümerin zu 2 verpflichtet sich daher für den Fall der Realisierung des Bauvorhabens, zur Sicherung des in Absatz 1 genannten Ziels 9 Wohneinheiten als öffentlich geförderten Wohnungsbau des 1. oder 2. Förderweges zu errichten. Die Eigentümerin zu 2 ist dabei an die jeweils bei Antragstellung geltenden Förderrichtlinien „Neubau von Mietwohnungen“ der IFB gebunden. Die ordnungsgemäße Beantragung der Förderung (Anlage 5: Muster Bestätigung der Förderwürdigkeit durch die IFB) und der Förderbescheid sind der Stadt Hamburg vor Baubeginn einzureichen.
3. Die in vorstehendem Absatz 2 Satz 1 genannte Verpflichtung steht unter dem Vorbehalt der Förderzusage der IFB. Sollte diese aus Gründen, die nicht der Eigentümerin zu 2 zuzurechnen sind, nicht erteilt werden, kann die Verpflichtung auch dadurch erfüllt werden, dass die unter Absatz 2 genannten Wohneinheiten für einen Zeitraum von 30 Jahren nach Fertigstellung im Wege unbefristeter Mietverträge
 - a. nur dem Personenkreis zum Bezug bereitgestellt werden der nach der Förderrichtlinie durch die Belegungsbindung begünstigt werden soll und
 - b. nur der Mietpreis gefordert wird, der den Regelungen der Förderrichtlinie über die Mietpreisbindung entspricht sowie
 - c. nur solche Mieterhöhungen vorgenommen werden, die den Regelungen der Förderrichtlinie über Mieterhöhungen entsprechen.

§ 4

Sicherung der gemeinsamen und gleichzeitigen Realisierung der Baukörper

1. Die Befreiung zur Errichtung des Gebäudekomplexes erfolgte zudem unter Bedingung, dass die Gebäudekörper auf den beiden Flurstücken gemeinsam und im Wesentlichen gleichzeitig realisiert werden, um einen städtebaulichen Missstand zu vermeiden.
2. Die Eigentümer verpflichten sich deshalb, den jeweiligen Bauantrag für ihr Flurstück gleichzeitig bzw. maximal im Abstand von einer Kalenderwoche durch denselben vorlageberechtigten Architekten zu stellen.
3. Die Eigentümer verpflichten sich ferner die Bau- und Planungsleistungen der äußeren Gebäudehülle gemeinsam auszuschreiben und dasselbe Bauunternehmen mit der Ausführung der äußeren Gebäudehülle zu beauftragen. „Äußere Gebäudehülle“ i.S.d. Regelung meint den Rohbau der Gebäude zuzüglich Fassade (inkl. Fenster und Außentüren) und Dach; insbesondere der Innenausbau ist nicht Bestandteil der äußeren Gebäudehülle. Im Übrigen sind die Eigentümer frei, die weiteren Bau- und Planungsleistungen getrennt voneinander auszuschreiben, zu vergeben und ausführen zu lassen.
4. Die Eigentümer verpflichten sich, den Bau der Gebäude gleichzeitig bzw. fast gleichzeitig zu beginnen und abzuschließen.

§ 5

Vertragsstrafen

1. Verletzt die Eigentümerin zu 2 schuldhaft eine ihr nach diesem Vertrag obliegende Verpflichtung, ist die Stadt Hamburg, jeweils nach schriftlicher Aufforderung unter Setzung einer angemessenen Frist berechtigt, eine einmalige Vertragsstrafe i.H.v. bis zu [REDACTED] je Wohnung zu verlangen.
2. Verletzen die Eigentümer schuldhaft eine ihnen nach § 4 Abs. 2 bis 3 obliegende Verpflichtungen, ist die Stadt Hamburg, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Frist berechtigt, eine einmalige Vertragsstrafe i.H.v. bis zu [REDACTED] je Pflichtverstoß des jeweiligen Eigentümers von ihm zu verlangen.
3. Die Eigentümer unterwerfen sich hinsichtlich der vereinbarten Vertragsstrafe für die sie jeweils treffende Pflichtverletzung der sofortigen Vollstreckung nach Maßgabe des Hamburgischen Verwaltungsvollstreckungsgesetzes vom 04.12.2012 in der jeweils gültigen Fassung.
4. Weitere Vertragsstrafen und Ansprüche der Stadt Hamburg sind ausgeschlossen.

§ 6

Veräußerung der Grundstücke, Rechtsnachfolge

1. Die Eigentümer verpflichten sich jeweils, die in diesem Vertrag vereinbarten Pflichten und Bindungen an ihre jeweiligen Rechtsnachfolger mit Weitergabeverpflichtung weiterzugeben.
2. Die Eigentümerin zu 1 beabsichtigt das Haus 1 gemäß den Regelungen des WEG in Wohnungs- bzw. Teileigentum aufzuteilen. Im Falle einer Aufteilung nach WEG durch die Eigentümerin zu 1 werden die Rechte und Pflichten aus diesem Vertrag nicht auf die WEG-Erwerber übertragen, sondern bleiben bei der Eigentümerin zu 1. Die Eigentümerin zu 1 ist verpflichtet, in den jeweiligen Grundstückskaufverträgen Regelungen und Gestattungen aufzunehmen, die ihr auch weiterhin die Erfüllung der Pflichten aus diesem Vertrag ermöglicht.
3. Die Eigentümer haften der Stadt Hamburg für die Erfüllung ihrer jeweiligen Verpflichtungen neben ihrem jeweiligen Rechtsnachfolger als Gesamtschuldner mit diesem, soweit die Stadt Hamburg den jeweiligen Eigentümer nicht aus seiner Haftung ausdrücklich schriftlich entlässt. Die Stadt Hamburg wird die Eigentümer jeweils aus dieser Haftung mit ihren jeweiligen Rechtsnachfolgern entlassen, soweit sie nicht berechtigte Gründe gegen die Person des jeweiligen Rechtsnachfolgers geltend macht und dieser sich schriftlich verpflichtet, den Verpflichtungen aus diesem Vertrag nachzukommen.

§ 7

Kostentragung

1. Die Planungsbegünstigte trägt sämtliche im Zusammenhang mit der Durchführung dieses Vertrages bereits bei Unterzeichnung entstandenen sowie weiteren entstehenden Vorbereitungs-, Planungs- und Umsetzungskosten einschließlich erforderlicher Notariats- und Übertragungskosten.
2. Dieser Vertrag ist gebührenpflichtig. Zur Abgeltung des Verwaltungsaufwands ist nach § 1 Abs. 1 Nr. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 der Baugebührenordnung vom 23. Mai 2006 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt, Seite 261) in der jeweils geltenden Fassung eine Gebühr zu entrichten. Sie ist auf [REDACTED] festgelegt. Dieser Betrag ist innerhalb von acht Wochen nach Veröffentlichung dieses Vertrages im Transparenzportal (§ 13 Absatz 1) fällig. Ein entsprechender Gebührenbescheid wird separat erstellt und versendet. Bei verspäteter Zahlung ist ein Säumniszuschlag i.H.v. 9 Prozentpunkten über dem Basiszinssatz zu leisten.

§ 8

Veröffentlichung nach dem HmbTG

1. Dieser Vertrag inklusive seiner Anlagen unterliegt dem Hamburgischen Transparenzgesetz (HmbTG) und wird nach Maßgabe der Vorschriften des HmbTG im Informationsregister veröffentlicht werden. Zudem kann er Gegenstand von Auskunftsanträgen nach dem HmbTG sein.
2. Der Planungsbegünstigten ist bekannt, dass eine Veröffentlichung dieses Vertrages gegenüber Dritten im Rahmen des Rechts auf öffentliche Zugänglichmachung gemäß HmbTG durch die FHH ohne besondere Zustimmung der Planungsbegünstigten sowie der von ihr beauftragten Dritten und ohne zusätzliche Kosten möglich ist. § 7 HmbTG bleibt unberührt.
3. Die Planungsbegünstigte ist gemäß § 7 Absatz 3 HmbTG verpflichtet, die Dokumente in geeigneter Form zu kennzeichnen, welche nach ihrer Einschätzung Betriebs- und Geschäftsgeheimnisse enthalten und das Geheimhaltungsinteresse darzulegen.

§ 9

Nebenbestimmungen

1. Sämtliche Änderungen und Ergänzungen dieses Vertrags einschließlich der Bestandteile und Anlagen nach § 2 bedürfen des Einvernehmens der Vertragsparteien und der Schriftform, sofern nicht durch Gesetz eine andere Form vorgeschrieben ist. Nebenabreden bestehen nicht.
2. Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen dieses Vertrages nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem erstrebten rechtlichen und wirtschaftlichen Zweck der unwirksamen Bestimmungen möglichst weitgehend entsprechen. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren gesetzlichen Regelungen widersprechen.
3. Die Vertragsparteien sind darin einig, dass die hier getroffenen Vereinbarungen der Realisierung des bezeichneten Vorhabens dienen sollen. Sie verpflichten sich gegenseitig, diese Vereinbarung, soweit erforderlich, mit Wohlwollen und nach den Regeln über Treu und Glauben auszufüllen bzw. zu ergänzen.
4. Der Vertrag ist 6-fach ausgefertigt. Die Stadt Hamburg, die Eigentümerin zu 1 und die Eigentümerin zu 2 erhalten je zwei Ausfertigungen.

5. Erfüllungsort und Gerichtsstand für alle Streitigkeiten aus diesem Rechtsverhältnis ist, soweit zulässig, ist Hamburg.

Hamburg, den 20.03.2026



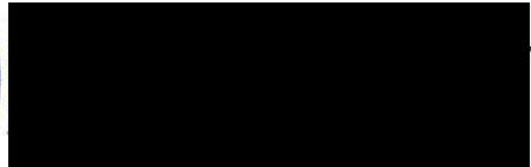
Freie und Hansestadt Hamburg



(Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt)



Hamburg, den 19.03.2026



ABR Beethovenstraße GmbH & Co. KG



Hamburg, den 18.3.26



KG Alstertor Grundstücksverwaltungsgesellschaft mbH & Co.



Amtsgericht

Hamburg-Barmbek

Grundbuch

von


Barmbek

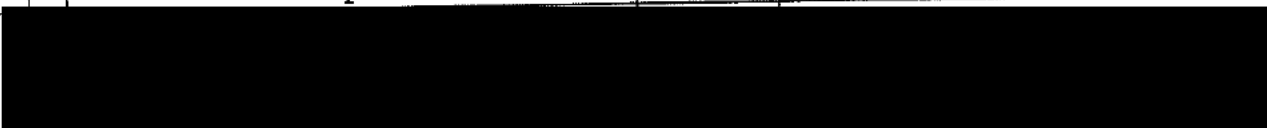
Blatt 23319

(Wohnungsgrundbuch)

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		
		a		b	c/d	e	ha	a
1	2	3				4		
[Redacted Content]								

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer d. Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m ²
		a		b	c/d	e	4		
1	2	3				4			

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. d. Grundstücke		Zur lfd. Nr. d. Grundstücke	
5	6	7	8
			

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
			

Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
4	5	6	7

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer d. Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10

Dieses Blatt ist bei der Umstellung auf EDV an die Stelle
des Blattes Barmbek Blatt 5205 getreten.
Im bisherigen Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.
Freigegeben zum 17.06.1997. Silbernagel

Amtsgericht Hamburg

Grundbuch

von

Barmbek

Band 120 Blatt 005205

Dieses Blatt ist bei der Umstellung
gemäß § 70a GBVerf auf das Loseblatt-
Grundbuch an die Stelle des bisherigen
Blattes mit der gleichen Bezeichnung
getreten.

Die im bisherigen Blatt enthaltenen
Rötungen sind schwarz, insbesondere
als schwarze Unterstreichung, sicht-
bar.

Eingetragen am 18. Dez. 1991

[Handwritten signatures]

Blatt Nr. ⁴²¹ 205

Amtsgericht Hamburg.

Grundbuch

VON

B A R M B E C K

Band 120 Blatt 5205

Dieses Blatt ist an die Stelle des geschlossenen Blattes Barmbek Band 31 Blatt 1519 getreten. Eingetragen am 20. Juli 1938.

Kulpius *Naack*

Die Übereinstimmung des vorstehenden Inhalts dieses Bestandsverzeichnisses (dieser Abteilung) mit dem bisherigen Inhalt wird bescheinigt.

Hamburg, den 18. Dez. 1938

Kulpius *Naack*

Das Grundbuchblatt mit den Seiten 44n bis 46o ist aus dem aufgetrennten festslen Band Nr. 18o des Grundbuchs

von Barmbek

vollständig hierher umgeholt worden.

Hamburg, den 22. NOV. 1983

Stabelke

442

Drutt

Bestands

Laufende Nummer der Grundstücke	Mietpreis laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Verwaltungsbezirk)	Karte	Messung:		Beschaffenheit und Lage	ha	a	qm
				a	b				
1	2	3				4			

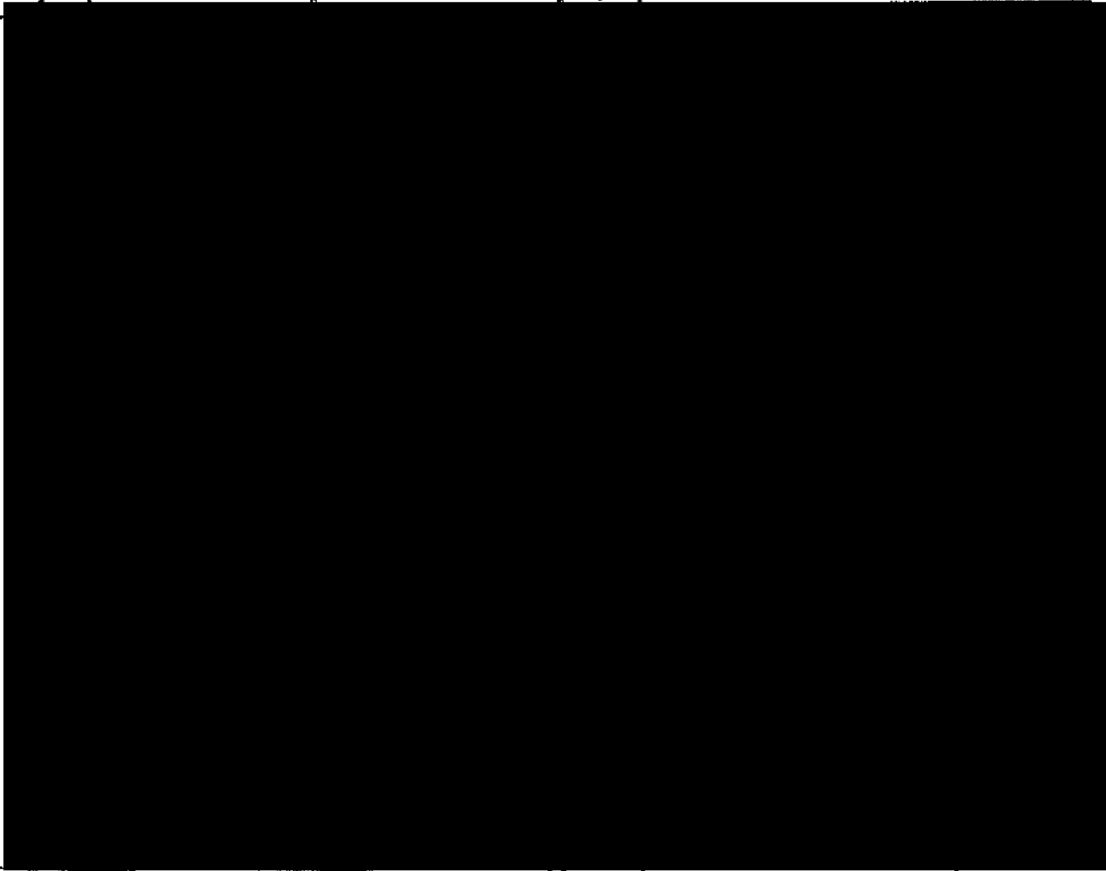


--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

442

Barmbek Blatt 5205

Bestand und Aufzeichnungen		Abbildungen	
zur laufenden Nummer der Grundstücke		zur laufenden Nummer der Grundstücke	



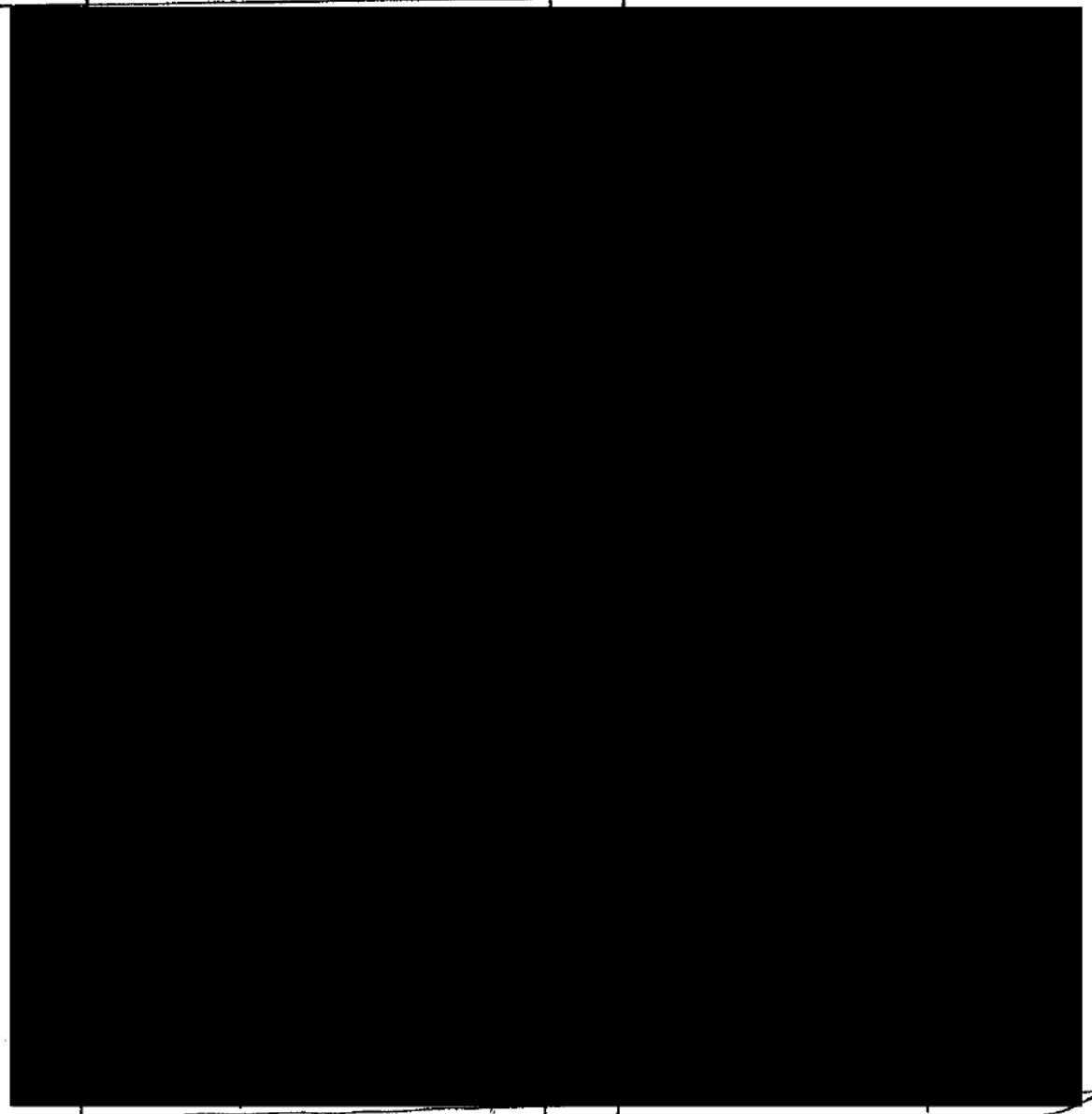
Barmbek - Blatt 5205		443	
----------------------	--	-----	--

444

Blatt Nr.

Erste Abteilung

Zeifrade Stummer der Eintragungen	Eigentümer	Erste Stummer by Grundbes in Gedacht aufgeht	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4



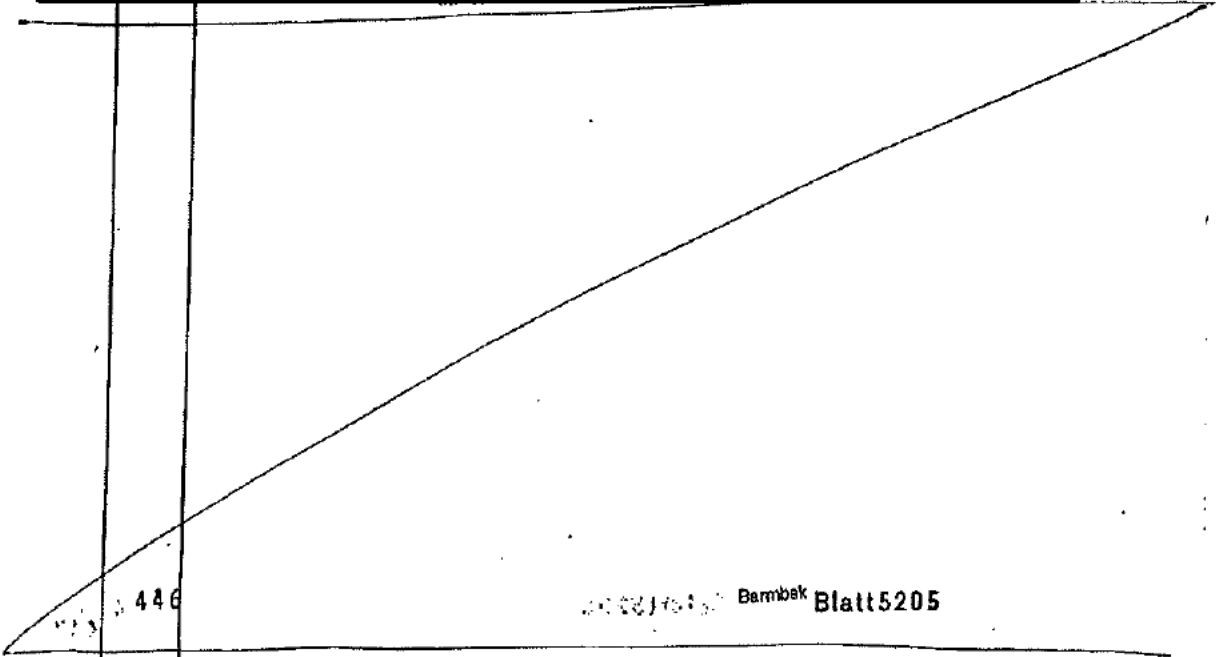
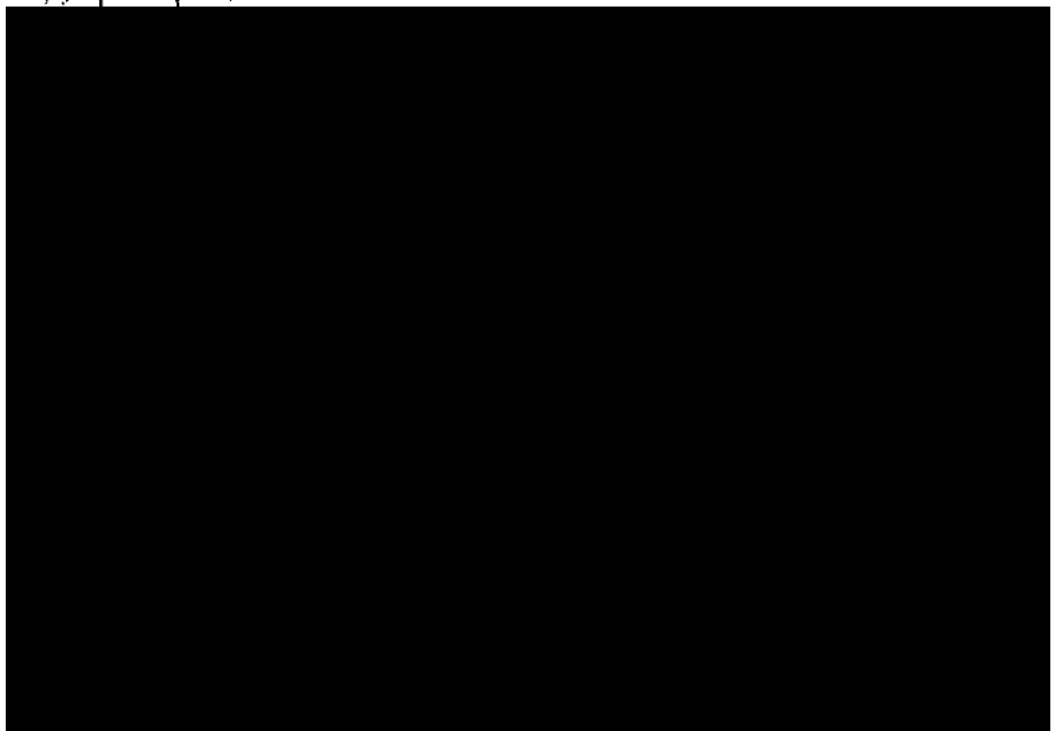
444			Barmbek Blatt 5205
-----	--	--	--------------------

446

Blatt 5205

Zweite

Kaufende Stumme bei Eintragungen	Kaufende Stumme bei Eintragungen in Kaufm. Vertrag	Lafen und Beschränkungen
1	2	3



446

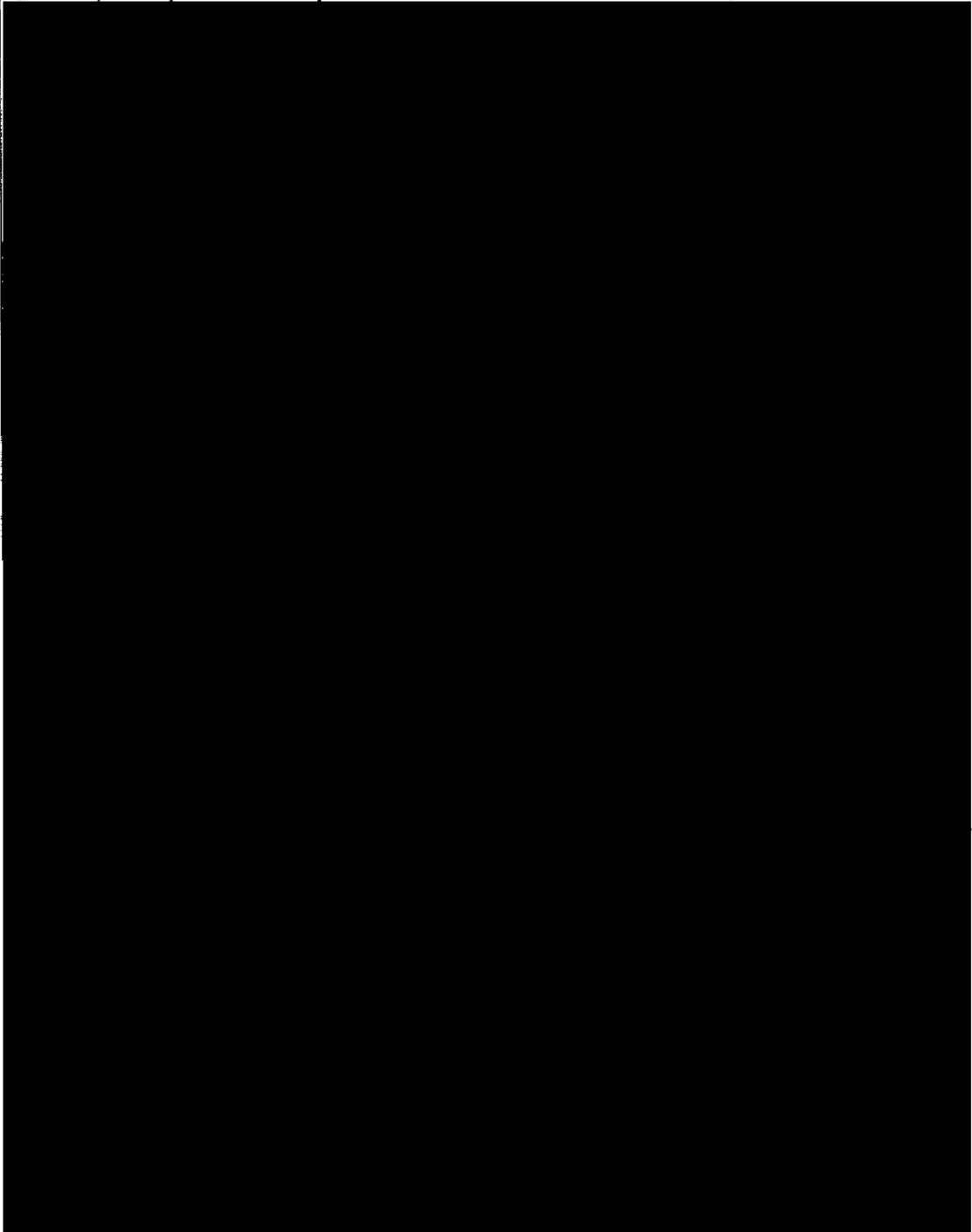
Barmbek Blatt 5205

448

Blatt No. _____

Dritte

Eintragsnummer der Eintragungen	Eintragsnummer bei Abgleich der Einträge im Verzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4



Anschließend Eintragungsraum gesperrt
im Hinblick auf nachfolgende Eintragung

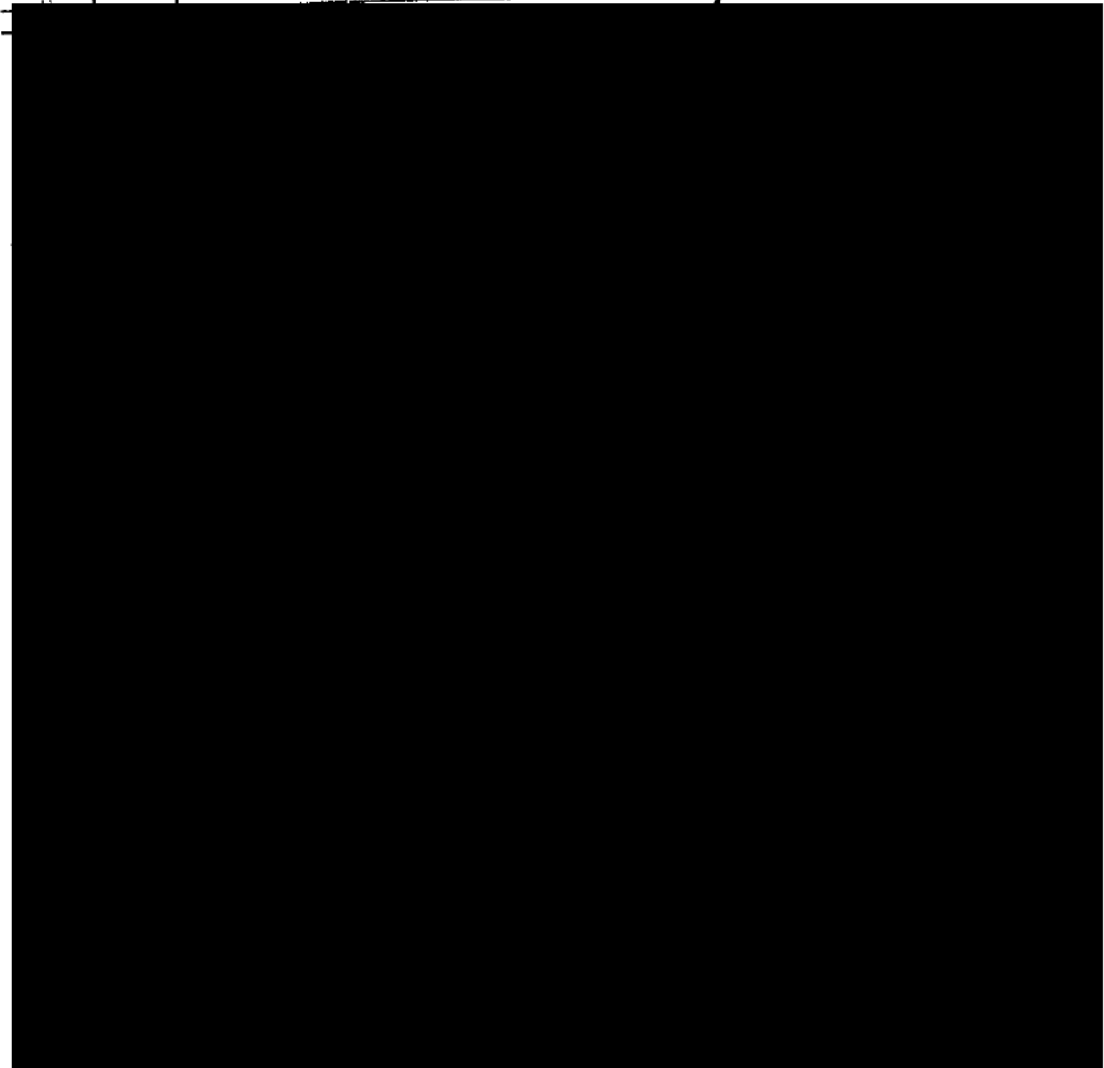
450

Blatt Nr. _____

Dritte

2

Zustande Stummer der Eintragung	Zustande Stummer der Eintragung in Verband angehört	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
--	---	--------	---



Die Übereinstimmung des vor-
stehenden Inhalte dieses Be-
standsverzeichnisses (dieser
Abteilung) mit dem bisherigen
Inhalt wird bescheinigt.
Hamburg, den 18. Dez. 1991

[Handwritten signature]

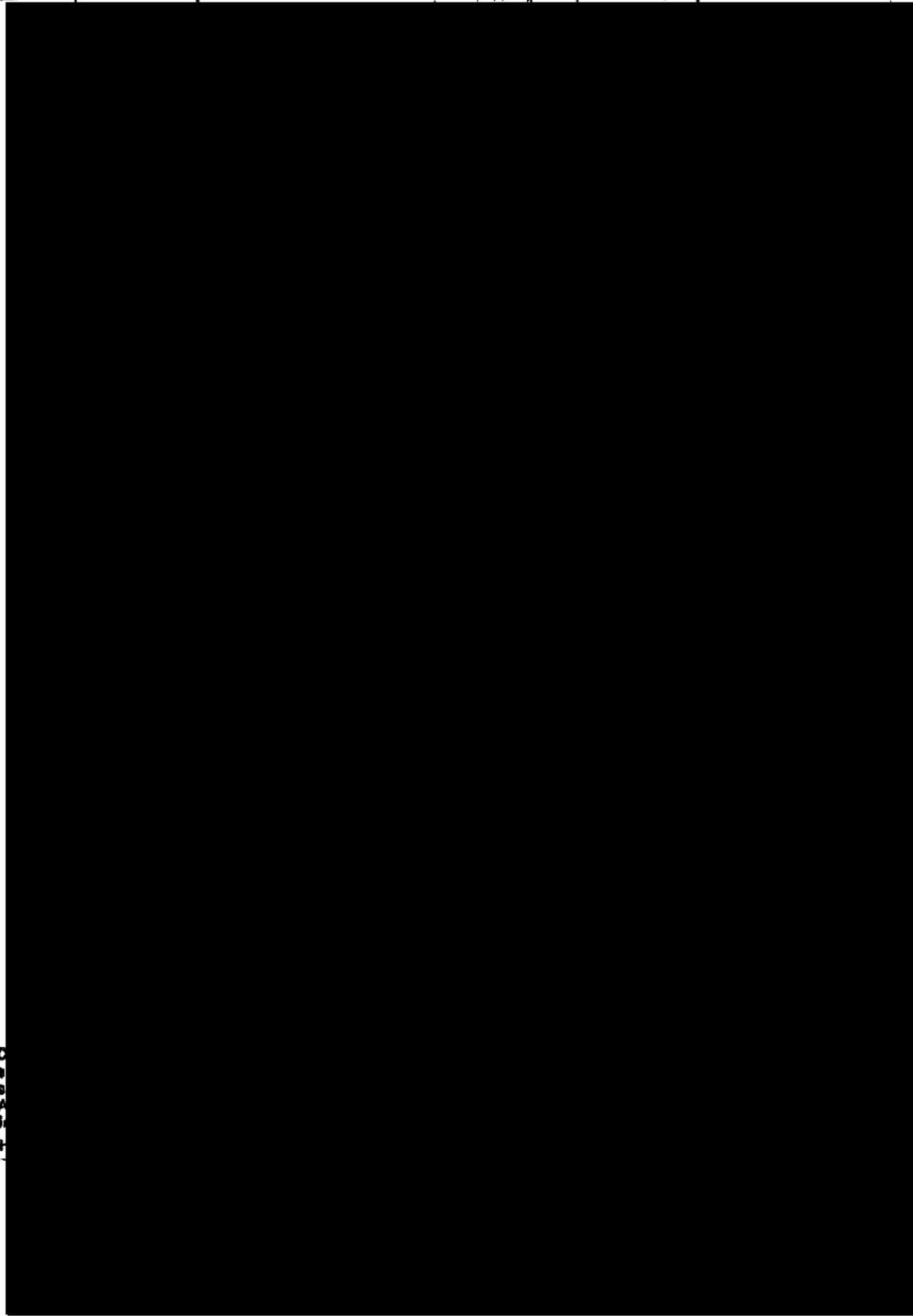
450

Anschließender Eintragungsraum gesperrt
im Hinblick auf nachfolgende Eintragung

Barmbek Blatt 5205

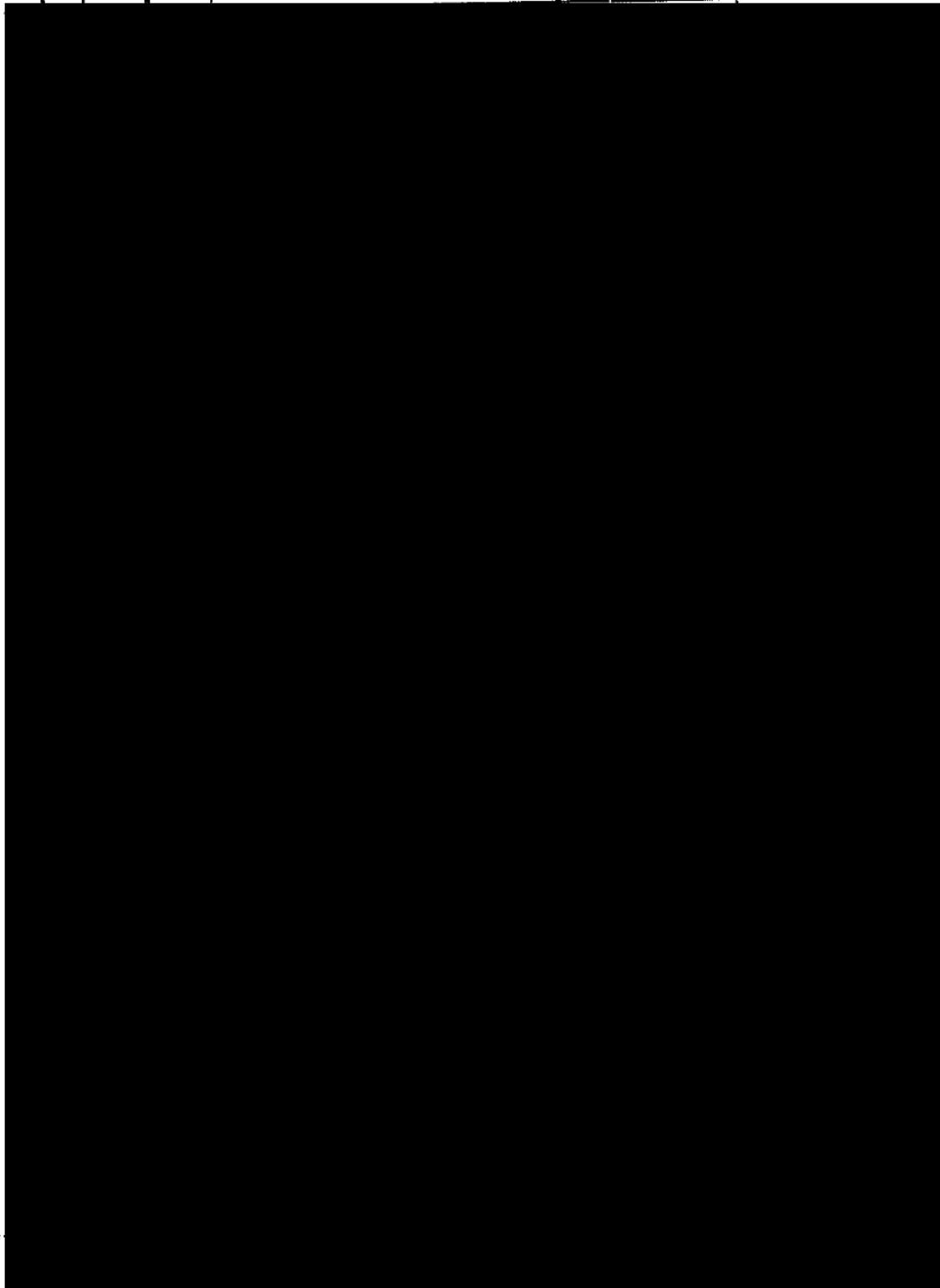
Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
[REDACTED]			

Veränderungen			Löfungen		
Zufoende Nummer der Spalte 1	Betrag		Zufoende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10



0
1
2
3
4
5
6
7
8
9

Veränderungen			Löfungen		
Kaufnr. Stummer der Spalte 1	Betrag		Kaufnr. Stummer der Spalte 1	Betrag	
1	2	3	4	5	6





Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20249 Hamburg



Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfung
Bauprüfung Barmbek-Dulsberg-Uhlenhorst-Hohenfelde - WBZ23
Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 42804-6810
Telefax 040 42790-4848
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner 



GZ.: N-WBZ-100781-2023

Hamburg, 8. August 2024

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 12.09.2023

Grundstück
Belegenheit Desenißstraße 0
Baublöcke 420-004
Flurstück 1113, 5265 in der Gemarkung: Barmbek

Neubau eines Wohngebäudes

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

Bebauungsplan
mit den Festsetzungen:

Barmbek-Sued5
W4g, Baugrenzen
BPVO 1962



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

Beantwortung der Einzelfragen

1. Frage Nr. 1: Ist die Kubatur und städtebauliche Figur, wie in den Plänen und Berechnungen dargestellt, stadtplanerisch genehmigungsfähig?

Ja.

Der neu positionierte Baukörper (überarbeitete und am 21.05.2024 nachgereichte Bauvorlagen) fügt sich in die städtebauliche Umgebung ein. Im Straßenraum nimmt er die gegenüberliegende blockrandschließende Bebauung auf und bildet einen ruhigen Wohnhof aus. Dabei orientiert sich der neue Baukörper an der Höhe und Gestaltung der hofumgebenden Bebauung. Das typische Satteldach wird modern interpretiert und als Walmdach ausgeführt, wodurch sich das Vorhaben selbstverständlich in die Blockstruktur einfügt.

Das geplante Gebäude (östlicher Gebäudeteil Haus 2) greift in den Schutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m) der nach Hamburgischen Baumschutzverordnung geschützten Bestandsbäume (Baum Nr. 8, 9 und 10) ein. Die Bäume wurden z.T. mit erhaltungswürdig eingestuft und bilden eine Baumgruppe. Des Weiteren ist eine Bestandshecke (Hainbuchenhecke) auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1113 und eine Birke die nach Hamburgischen Baumschutzverordnung geschützt sind von dem geplanten Gebäude betroffen. Durch die geplanten Terrassen und Balkone kommt es ebenfalls zu Beeinträchtigungen und Eingriffen in den Schutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m) des Straßenbaumes (gem. Baumkataster D078-11 Spitz-Ahorn).

Zur Realisierung des geförderten Wohnraumes, kann für die Bäume Nr. 8, 9 und 10 sowie eine Bestandshecke (Hainbuchenhecke) auf dem östlich angrenzenden Flurstück 1113 und eine Birke (südlich des Bestandsgebäudes) eine Ausnahmegenehmigung nach § 6 der Hamburgischen Baumschutzverordnung unter Ersatzaufgaben in Aussicht gestellt werden. Der Ersatzbedarf wird vom Fachbereich Stadtgrün im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

Durch die geplanten Terrassen und Balkone kommt es zu Eingriffen in den Schutzbereich (Kronentraufe + 1,5 m) des Straßenbaumes (gem. Baumkataster D078-11 Spitz-Ahorn). Der Baum ist zwingend vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Mit Einreichung des Bauantrags ist die Baumverträglichkeit nachzuweisen. Kann die Baumverträglichkeit nicht nachgewiesen werden, ist auf die Balkone zu verzichten. Für geplante Gebäude (westlicher Gebäudeteil Haus 1) siehe obige Stellungnahme sinngemäß (betroffener Straßenbäume hier: Baumkataster D078-41 und D078-10 beide Spitz-Ahorn). Die Bäume sind zwingend vor sämtlichen Beeinträchtigungen zu schützen. Bezüglich der angrenzenden Bestandsgebäude ist sicherzustellen, dass gesunde Wohnverhältnisse gewahrt werden. Dafür ist es erforderlich, dass die Abstandsflächen der neuen Baukörper nicht in die Bestandsgebäude fallen. Eine Überlappung der Abstandsflächen ist möglich, da in den Bereichen keine Aufenthaltsräume vorhanden oder geplant sind.

2. Frage Nr. 2: Ist die Bebauung im dargestellten Maße außerhalb der im geltenden Bebauungsplan ausgewiesenen Baugrenzen genehmigungsfähig?

Ja.

Das Vorhaben ist einer planungsrechtlichen Befreiung gemäß §31 (3) BauGB zugänglich. Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 5 sieht auf dieser Fläche zwar kein originäres Bau Feld vor. Gleichwohl ist in die Betrachtung einzubeziehen, dass die damalige B-Planung zwischen der offenen Baustruktur der 60er/70er Jahre und der bestehenden straßenbegleitenden Bebauung an der Adolf-Schönfelder Straße und Desenißstraße vermitteln wollte. Im Bereich der Adolf-Schönfelder Straße und Desenißstraße ist diese straßenbegleitenden, blockrandähnliche Bebauung zu finden. Das Vorhaben fügt sich in diese gegebene Struktur ein. Eine Teil-Errichtung von nur einer Gebäudehälfte bis zur Grundstücksgrenze würde einen städtebaulichen Missstand

erzeugen und wäre demnach nicht einfügungsverträglich und stünde öffentlichen sowie nachbarlichen Belangen entgegen. Der Antragsteller und der östliche Nachbar haben dafür Sorge zu tragen, eine gemeinsame Planung und Umsetzung des kompletten Gebäudes auf beiden Grundstücken sicher zu stellen.

3. Frage Nr. 3: Ist die angestrebte GRZ von 0,47 für das Flurstück 5265 und die GRZ von 0,45 für das Flurstück 1113 genehmigungsfähig?

Ja.

Die GRZ orientiert sich an den Werten des §17 BauNVO. Bezogen auf die innerstädtische Lage weist das Vorhabengrundstück eine angemessene GRZ auf. Eine Einschränkung der Freiflächengestaltung oder Gartennutzung ist nicht gegeben, da sich das Vorhaben weitgehend auf einer bisherigen Parkplatzfläche befinden. Somit sind die Auswirkungen auf die natürliche Funktion des Bodens geringfügig.

4. Frage Nr. 4: Ist die angestrebte GFZ von 1,68 für das Flurstück 5265 und die GFZ von 1,84 für das Flurstück 1113 genehmigungsfähig?

Ja.

Die GFZ überschreitet die Orientierungswerte des §17 BauNVO. Dies resultiert aus der zustimmungsfähigen Überschreitung der GRZ und der städtebaulich gewünschten Geschossigkeit. Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse bleiben gewahrt. Die ggf. entstehenden Bedürfnisse des ruhenden Verkehrs sollen in der Tiefgarage befriedigt werden. Aufgrund der innerstädtischen Lage und der sehr guten Infrastruktur sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Mobilität der neuen und bestehenden Bewohner zu erwarten. Auch die nachbarlichen Belange werden durch ausreichend Abstand zu dem umgebenden Gebäudebestand berücksichtigt.

5. Frage Nr. 5: Können zur Realisierung des Neubaus die Bäume Nr. 2, 8, 9 und 10 gem. Bezeichnung des Baumgutachtens entfernt werden?

Ja, zum Teil (8, 9, und 10) und mit Auflagen (siehe Antwort zur Frage 1).

Durch die Umplanung (Verzicht auf TG) kann auf eine Fällung des Baumes 2 verzichtet werden.

6. Frage Nr. 6: Ist die Herstellung einer Grundstückszufahrt zur Tiefgarage des Hauses zwischen den Straßenbäumen Nr. 11 und 12 gem. Bezeichnung des Baumgutachtens wie im Erdgeschossgrundriss dargestellt genehmigungsfähig?

Durch die Umplanung und den damit verbundenen Verzicht auf die Tiefgarage ist diese Frage gegenstandslos geworden.

7. Frage Nr. 7: Ist die Anleierung des östlichen Baukörpers aus dem Straßenraum wie im technischen „Lageplan mit Abstandsflächen“ skizziert genehmigungsfähig?

Nein.

Auch wenn die Aufstellfläche auf der Straße unter Berücksichtigung des ruhenden Verkehrs als sichergestellt angesehen werden kann, ist eine richtlinienkonforme Anleierung des linken Balkonstranges an Haus 2 in der dargestellten Form nicht möglich. Unter Zugrundelegung des maximalen Winkels von 65° zu der Anleierstelle ist der Leiterkorridor in einer Breite von 2 m sicherzustellen. Dieses ist zum einen aufgrund naturschutzrechtlicher Belange nicht möglich, zum anderen ist der Abstand der Balkone untereinander zu gering, als dass die Rettungskorbpositionierung an der Schmalseite möglich wäre.

8. Frage Nr. 8: Welcher Stellplatzschlüssel findet für den bestehenden Parkplatz Anwendung?

Seit der Änderung der Hamburgischen Bauordnung im Jahr 2013 besteht bei der Errichtung von Wohngebäuden keine Nachweispflicht mehr für Stellplätze. Die Bauherrinnen und Bauherren entscheiden in eigener Verantwortung darüber, wie viele Stellplätze bei Wohnungsneubauten in angemessenem Umfang herzustellen sind. Bei der Genehmigung der auf dem Grundstück in den 1950'ern / 1960'ern errichteten Wohnungen und Gewerbeeinheiten (zweigeschossiger Gebäudeteil Beethovenstraße 66 und Erdgeschoss Nr. 64) sind als Auflage nach Reichsgaragenverordnung erforderliche Stellplätze in den Altgenehmigungen verankert. Die Verpflichtung zur Vorhaltung der insgesamt 24 Stellplätze für die Wohnungen wurde mit den Änderungsbescheiden (952-2024-BG61 und 953-2024-BG61 vom 13.05.2024) aufgehoben.

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

9. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 9.1 für die Errichtung eines viergeschossigen Wohnhauses außerhalb der festgesetzten Baugrenzen (Baukörperausweisung) (§ 23 BauNVO).

Begründung

Die Befreiung kann erteilt werden da die Voraussetzungen des § 31 Abs. 2 BauGB gegeben sind. Das Gebäude fügt sich städtebaulich in die Umgebung ein, da es die Höhe und Kubatur der Bestandsgebäude aufnimmt. Der Grundzug der Planung ist nicht betroffen, da die Festsetzungen in diesem Bereich ausschließlich bestandsbezogen sind und der B-Plan nur für andere Bereiche eine grundsätzliche Überplanung vorsieht. Eine städtebauliche Auseinandersetzung hat für den betroffenen Bereich nicht stattgefunden. Das Bauvorhaben wäre aber auch nach § 31 Abs. 3 BauGB genehmigungsfähig, da es sich hier um einen Einzelfall durch den Zuschnitt der Grundstücke und die direkte Lage an der Straße handelt.

Bedingung

Die Befreiung wird unter der Bedingung erteilt, dass vor Bauantragstellung ein städtebaulicher Vertrag mit dem Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung abgeschlossen wird, der einen Anteil von mind. 30 % öffentlich gefördertem Wohnungsbau vorsieht und die beiden Baukörper auf den zwei Flurstücken gemeinsam und gleichzeitig realisiert 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

Anlage

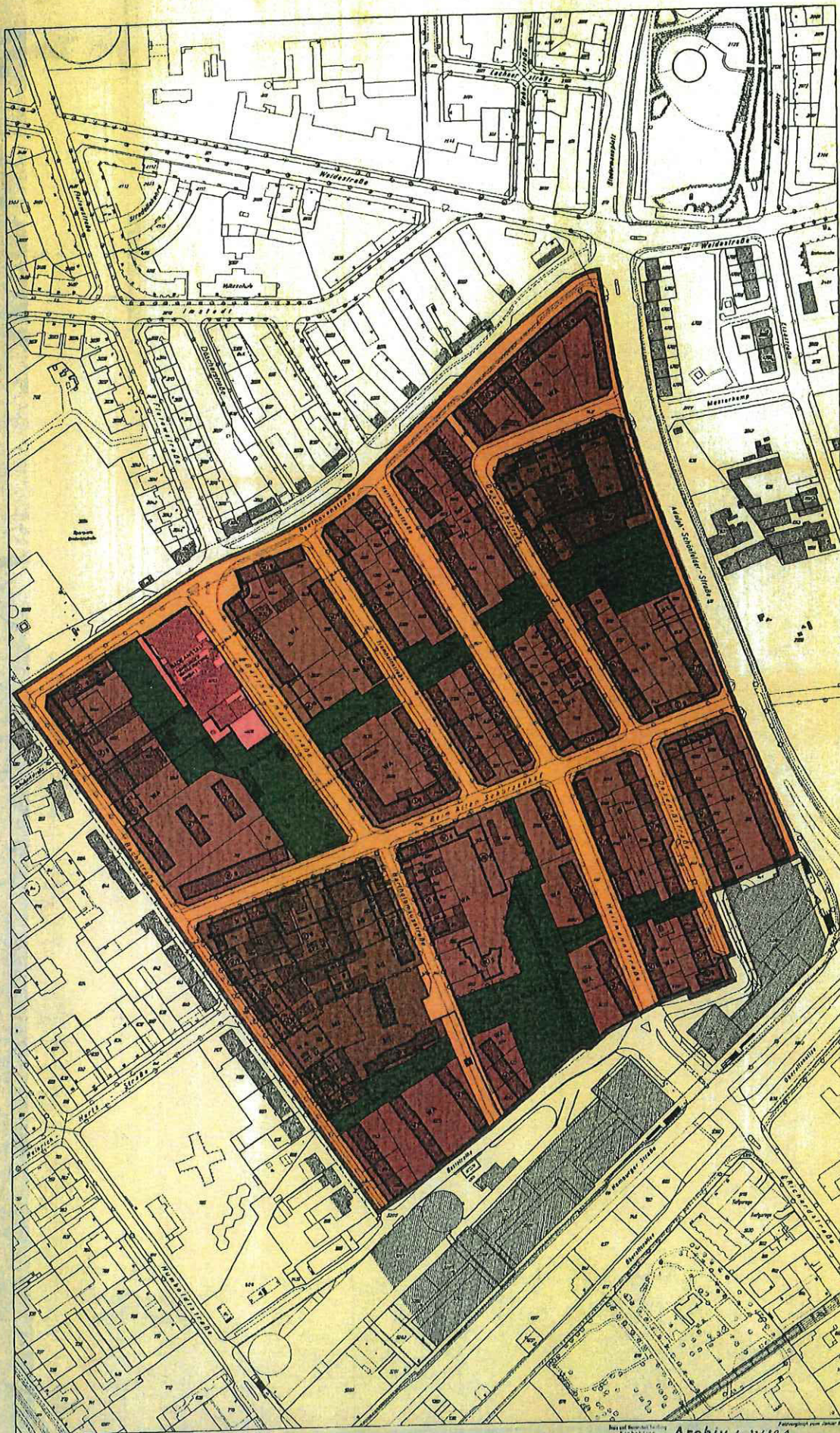
STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

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:	Errichtung
Art der beantragten Anlage:	Gebäudeklasse 5
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Reines Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	4 Vollgeschoss(e)

BEBAUUNGSPLAN BARMBEK-SÜD 5



GRENZE DES BÄUMIGEN GELTUNGSBEREICHES
 DES BEBAUUNGSPLANS
 BAUKLINIE
 BAUKREISE
 STRASSENVERKEHRSLINIE
 BODENRICHUNG SONNENLICHT VERHINDERNDEN
 ANSCHLÜSSEN UNTERSCHIEDLICHER NUTZUNGS
 AUSKRÄGELN

ALLGEMEINE VERKEHRSLINIE
 NACHRICHTLICHE
 ZAHLEN DER VOLLMERKURSE
 ALS HOCHTÜRME
 ZWISCHEN
 GRUNDSTÜCKEN
 GESCHOSSENBREITEN
 GESCHOSSENBREITEN
 FLÄCHEN FÜR BARREN UNTER ERDZEICHEN
 BAUGRUNDSTÜCKE FÜR DEN GEMEINDEBANK

KENNZEICHNUNGEN
 VORGESEHENE BODENANLAGEBESTIMMUNG
 VORHANDENE BAUTEN

HINWEIS
 HINZUGESCHRIEBEN BEI DER BAUUNTERNEHMUNG
 BEI DER FASSUNG VOM 28. NOVEMBER 1928
 (BAUVERORDNUNG S. 107)



Anhang des dem Gemeindefiskus übergebenen Bebauungsplans
 vom 12. Juli 1927
 11
 Für die Ausführung des Bebauungsplans gilt nachstehende
 Bestimmung:
 Gegenüber dieser Bestimmung sind auch auf den nachstehenden
 Blättern die von dem Bauherrn zu erfüllenden Bedingungen
 mit Rücksicht auf die örtlichen Verhältnisse anzugeben.

1:1000
FREIE UND HANSESTADT HAMBURG
BEBAUUNGSPLAN
BARMBEK-SÜD 5
 BEZIRK HAMBURG-NORD ORTSTEIL 420

Gesetz
über den Bebauungsplan Barmbek-Süd 5

Vom 10. Juli 1972

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Barmbek-Süd 5 für den Geltungsbereich Bachstraße — Beethovenstraße — Adolph-Schönfelder-Straße — Südgrenzen der Flurstücke 305 und 639 der Gemarkung Barmbek — Desenißstraße — Heitmannstraße — Bostelreihe (Bezirk Hamburg-Nord, Ortsteil 420) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zu-

ständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gilt nachstehende Bestimmung:

Garagen unter Erdgleiche sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ausgefertigt Hamburg, den 10. Juli 1972.

Der Senat

Gesetz
über den Bebauungsplan Wandsbek 43

Vom 10. Juli 1972

Der Senat verkündet das nachstehende von der Bürgerschaft beschlossene Gesetz:

§ 1

(1) Der Bebauungsplan Wandsbek 43 für den Geltungsbereich Wandsbeker Allee — Wandsbeker Marktstraße — Rüterstraße — Schädlerstraße — Südgrenze des Flurstücks 1507 der Gemarkung Wandsbek — Witthöfftstraße — Schloßstraße (Bezirk Wandsbek, Ortsteil 507) wird festgestellt.

(2) Das maßgebliche Stück des Bebauungsplans wird beim Staatsarchiv zu kostenfreier Einsicht für jedermann niedergelegt. Ein Abdruck des Plans kann beim örtlich zuständigen Bezirksamt kostenfrei eingesehen werden. Soweit

zusätzliche Abdrucke beim Bezirksamt zur Verfügung stehen, können sie gegen Kostenerstattung erworben werden.

§ 2

Für die Ausführung des Bebauungsplans gilt nachstehende Bestimmung:

Garagen unter Erdgleiche sind auch auf den nicht überbaubaren Teilen von Baugrundstücken zulässig, wenn Wohnruhe und Gartenanlagen nicht erheblich beeinträchtigt werden.

Ausgefertigt Hamburg, den 10. Juli 1972.

Der Senat

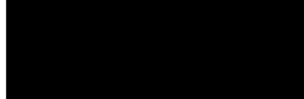
Besenbinderhof 31 20097 Hamburg
Telefon (040) 24 84 6 - 0
www.ifbh.de

IFB · Postfach 10 28 09 · 20019 Hamburg

KG Alstertor
Grundstücksverwaltungs-Gesellschaft m.b.H & Co.
Alstertor 16

20095 Hamburg

Ihr/e Ansprechpartner/in:



Antragsnummer n.n.
(bei Schriftwechsel/Zahlung bitte angeben)

Sprechzeiten Mo. - Do. 8.00 - 16.30 Uhr
Fr. 8.00 - 14.00 Uhr
außerhalb dieser Zeiten nach Vereinbarung

Hamburg, den 25.09.2025

Belegenheit: Desenißstraße (n.n.); Hamburg-Nord
Flurstück: 7326 und 1113; Gemarkung: Barmbek
Betreff: Förderungswürdigkeit

Sehr geehrte Damen und Herren,

nach Prüfung der uns zum oben genannten Bauvorhaben eingereichten Unterlagen, insbesondere dem Planungssatz vom 08.08.2025 und der Liste der Wohnungen vom 23.09.2025 bestätigen wir Ihnen gerne die Einhaltung der technischen Bestimmungen der Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau 2025 mit:

9 Wohnungen (Mietwohnungen im 2. Förderweg)

Sie können nunmehr einen Antrag auf Bewilligung von Förderungsmitteln für dieses Bauvorhaben bei uns stellen. Bitte beachten Sie, dass eine Aktualisierung der Förderungswürdigkeitserklärung erforderlich wird, sofern zum Zeitpunkt Ihrer Antragstellung die oben genannte Förderrichtlinie keine Gültigkeit mehr haben sollte.

Über die Gewährung von Förderungsmitteln werden wir erst nach Vorlage vollständiger Antragsunterlagen und abschließender Klärung der mit dem Bewilligungsverfahren verbundenen Fragen und im Rahmen verfügbarer Mittel entscheiden können. Insofern möchten wir Sie darauf aufmerksam machen, dass aus dieser Mitteilung kein Rechtsanspruch auf Bewilligung öffentlicher Mittel hergeleitet werden kann.

Gebäudeplanung und -ausstattung

Für die Anforderungen an die Gebäudeplanung und -ausstattung gilt die Förderrichtlinie Mietwohnungsneubau in der jeweils geltenden Fassung. Abweichungen von diesen Vorgaben sind im Einzelfall zulässig, sofern in dieser Mitteilung und/oder in den beigefügten abgestimmten zeichnerischen Unterlagen einer Abweichung aus wohnungspolitischen Gründen ausdrücklich zugestimmt werden kann.

Gemäß vorgelegter Planung sollen:

- 1x 1 - Personenwohnungen
- 8x 2 - Personenwohnungen

errichtet werden. Diesem Wohnungsschlüssel und den Wohnungsgrößen wird zugestimmt.

Die am 25.09.2025 von uns abgestempelten zeichnerischen Unterlagen sind Ihnen per Mail zugegangen und sind Bestandteil dieser Mitteilung. Eventuelle Grüneintragungen in den Planunterlagen sind zu berücksichtigen.

Bindungen aus der Förderung

Es gelten die allgemeinen Belegungsregelungen des Amtes für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung (WSB).

Förderungskenndaten

Anzahl der Wohnungen 2. Förderweg	9 WE
Ungeprüfte förderungsfähige Wohnfläche	456,38 m ² , zul. 530,00 m ²
Zahl der Wohnungen barriere-reduzierte Grundausstattung	---
Zahl der Wohnungen barriere-reduzierte Grundausstattung einschl. Freisitz	---
Kompaktwohnungen 45-40 m ² *	---
Kompaktwohnungen 40-35 m ² *	1
Kompaktwohnungen 35-30 m ² *	---
Zahl der Aufzugsanlagen **	---
Zahl der Stationen je Aufzug	---
Zahl der Komfort-Fahrrad-Stellplätze (Fahrradabstellraum)	---
Zahl der Komfort-Fahrrad-Stellplätze (Individualabstellraum)	---
Zahl der Komfort-Fahrrad-Stellplätze (Außenraum)	---
Kompaktes Bauvorhaben 52,5-47,5 m ²	ja
Kompaktes Bauvorhaben 47,5-37,5 m ²	---
Kompaktes Bauvorhaben 37,5-30,0 m ²	---
Energetischer Standard	gesetzlicher Mindeststandard
Nachhaltige Dämmstoffe (ungeprüft)	---
Zertifikate Nachhaltiges Bauen	---
Holzbauförderung	---
Wettbewerbsverfahren	---
Vollsteinförderung (ungeprüft)	1.230 m ²

* Die Angaben zu Kompaktwohnungen basieren auf ungeprüften Wohnflächen und werden mit den zur Bewilligung bzw. nach Aufmaß festgestellten Wohnflächen abgeglichen und ggf. angepasst.
Bei der Wohnung 2.2 handelt es sich um Kompaktwohnungen der Kategorie 40 - 35 m².

Artenschutz an Gebäuden

Es wird empfohlen, die Installation von Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter bei allen Bauvorhaben vorzusehen. Erfordernis, Umfang und Art der Nistmöglichkeiten werden in einem Leitfaden der Behörde für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft vorgeschlagen.

Weitere Hinweise

Bauaufsichtliche oder sonstige öffentlich, rechtliche Genehmigungen werden durch diese Mitteilung nicht ersetzt. Sollten sich durch ein noch erforderliches Baugenehmigungsverfahren Änderungen hinsichtlich Wohnungsanzahl, Wohnfläche, Zugänglichkeit und Zuschnitt der Wohnungen ergeben, bitten wir darum, uns die geänderten Pläne erneut vorzulegen.

Mit freundlichen Grüßen

Hamburgische Investitions- und Förderbank



- 2.) Amt für Wohnen, Stadterneuerung und Bodenordnung WSB 112
- 3.) BA Hamburg-Nord, Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt