



# 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/07762/2021

Hamburg, den 01. Dezember 2021

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
31.08.2021

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstück

###  
206-014  
2309 in der Gemarkung: Altona Nord

### Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Grundstück

### VORBESCHEID

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 Durchführungsplan 441

mit den Festsetzungen:                      bleibende Fläche für besondere Zwecke (Stift); unbebaubare Fläche; G3g  
in Verbindung mit:                      dem Baugesetzbuch

- die Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt
- die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen in Altona-Altstadt
- die Verordnung über die Bestimmung der Freien und Hansestadt Hamburg als Gebiet mit einem angespannten Wohnungsmarkt nach § 201a des Baugesetzbuchs
- die beigegefügte Vorlage Nummer

13 / 2                      Flurkartenauszug / Karte

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

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann einem Abbruch des Gebäudes auf dem Grundstück Thadenstraße 118a, 22767 Hamburg-Altona, Flurstück 2309 Gemarkung Altona-Nord, unter Berücksichtigung der umgebenden Baudenkmäler, wie z. B. dem Reventlowstift, zugestimmt werden?**

Nein, einem Abbruch kann **nicht** zugestimmt werden.

Aus denkmalschutzrechtlicher Sicht bestehen gegen den Abbruch keine Bedenken. Denkmalschutzrechtliche Belange wären aufgrund des gesetzlichen Umgebungsschutzes der umliegenden Denkmäler nur im Falle eines Neubaus relevant.

Auch bezüglich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung wäre ein Abbruch aus folgendem Grund möglich:

Das Bestandsgebäude 118a fügt sich in seiner Gestalt, Kubatur und Höhe in die bestehende Bebauung ein. Es nimmt die Kleinteiligkeit und Maßstäblichkeit der Umgebung auf und ergänzt die bestehenden baulichen Strukturen. Es schließt an die prägenden Bestandsgebäude an, diese bleiben dabei in ihrer prägenden Kubatur und Gestalt ausreichend freigestellt und erhalten. Das Gebäude Thadenstraße 118a selbst aus den 80er Jahren ist jedoch nicht prägend für den Erhaltungsbereich.

Das Ortsbild, die Ensemblewirkung sowie die Stadtgestalt würden durch den Abbruch grundsätzlich nicht beeinträchtigt. Die Standsicherheit und der Erhalt der angrenzenden schützenswerten Bebauung insbesondere auf den Flurstücken 887 und 2240 wäre sicher zu stellen und die Brandwände entsprechend herzurichten.

Aus folgendem Grund kann dem Abbruch dennoch **nicht** zugestimmt werden:

Die Belegenheit liegt 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. Bewohnerinnen und Bewohner sollen somit nicht durch bauliche Maßnahmen und die in der Regel damit einhergehenden Mieterhöhungen aus dem Wohngebiet verdrängt werden können.

Das Vorhaben ist erhaltungsrechtlich relevant, da das Gebäude Thadenstraße 118a bewohnt ist und der Abbruch das Ziel und den Zweck der Sozialen Erhaltungsverordnung beeinträchtigen kann.

Durch den Abbruch der baulichen Anlagen auf dem Grundstück würde den Bewohner:innen ihre Wohnunterkunft ersatzlos entzogen werden. Die betroffenen Bewohner:innen sind im Sinne der Sozialen Erhaltungsverordnung auch nicht weniger schützenswert, nur weil sie in ihrer Wohnunterkunft betreut und gepflegt werden. Die zumeist älteren Bewohner:innen sind Teil der schützenswerten Wohnbevölkerung. Für diese Bewohner:innen ist ihr vertrautes Wohnumfeld besonders wichtig. Durch den Abbruch würden sie ihren Lebensmittelpunkt verlieren und hätten es schwer, geeigneten Wohnraum in dem Erhaltungsgebiet wieder zu finden, womit die Gefahr besteht, aus dem Erhaltungsgebiet verdrängt zu werden. Dies widerspricht dem Ziel und Zweck der Sozialen Erhaltungsverordnung, nämlich die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus städtebaulichen Gründen zu erhalten und damit der Verdrängung von Bewohner:innen aus dem Erhaltungsgebiet entgegenzuwirken.

Deshalb kann für das Vorhaben keine Genehmigung nach § 173 Absatz 1 in Aussicht gestellt 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: Beseitigung (Abbruch)

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 4

Transparenz in HH