



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
M/BP

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/04488/2014
Hamburg, den 13. April 2017

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
08.12.2014

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstücke

113-007
2234 in der Gemarkung: St. Georg Nord

Gebäudesanierung mit Balkonen und Wintergärten incl. Dachgeschossausbau

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:
Mo, Di, Do
von 09:00 bis 15:00 Uhr
Mi - geschlossen
Fr von 09:00 bis 12:00 Uhr
Bauberatung findet nur nach
Terminvereinbarung statt.

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

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 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Begründung

Das Bestandsgebäude bildet im ausgewiesenen Erhaltungsbereich ein in der Gestaltung zusammenhängendes Ensemble mit vergleichbaren Gebäuden im Hinblick auf das zur Straße mit seiner Traufe ausgerichtete Schräg- oder Satteldach. Bei zahlreichen Gebäuden im Bestand setzen Gauben direkt über einer durchgehenden Traufe an.

Aus den genannten Gründen werden gemäß § 172 BauGB keine Bedenken gegen die beantragten Gauben vorgetragen. Diese fügen sich in die ortsbildprägende Bebauung ein.

2. Genehmigung nach § 8 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals.

Begründung

Bei dem Gebäude Koppel 66 handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 05. April 2013 (HmbGVBl S. 142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal, Ensemble, Gartendenkmal). Gemäß § 8 DSchG sind Veränderungen in der unmittelbaren Umgebung, soweit sie erheblich beeinträchtigen, genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Die Gauben sind min. 70 cm von der Fassade zurückzusetzen, um das benachbarte Denkmal in seinem Erscheinungsbild nicht erheblich zu beeinträchtigen.

3. Genehmigung nach § 173 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB) - Soziale Erhaltungsverordnung St. Georg nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB

Begründung

Das Gebäude liegt im Geltungsbereich der Sozialen Erhaltungsverordnung St. Georg nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB. Ziel der Sozialen Erhaltungsverordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen.

Bei der Maßnahme besteht die Befürchtung einer Verdrängungsgefahr, da die Maßnahme zu einer nicht nur geringfügigen Mieterhöhung führen kann. Die Voraussetzungen für die Genehmigung nach § 173 Abs. 1 BauGB sind somit nicht gegeben, es besteht – mit Ausnahme der Herstellung eines Wärmedämmverbundsystems und der Austausch von Fenstern im Rahmen einer

Anpassung an die Mindestanforderungen der EnEV - kein Rechtsanspruch gemäß § 172 Abs. 4 BauGB auf die Genehmigung.

Die Nebenbestimmungen übernehmen den Schutz der Ziele der Sozialen Erhaltungsverordnung, der sonst über eine Versagung des Genehmigungsantrags erreicht würde.

Nebenbestimmung

Der Eigentümer darf sämtlichen zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandenen Mietern des Gebäudes Koppel 68 mit unbefristeten Mietverträgen nicht wegen Eigenbedarfs und Hin-derung an einer wirtschaftlichen Verwertung bis zum 22.09.2026 kündigen, sofern nicht andere gesetzliche Regelungen darüber hinausgehen.

Der Eigentümer darf von den zum Zeitpunkt der Genehmigung vorhandenen Mietern des Gebäudes Koppel 68 mit unbefristeten Mietverträgen keine Mieterhöhungen für den Anbau von Balkonen und Wintergärten an dem Gebäude nach § 559 BGB und/oder §§ 588 ff. BGB als wohnwertverbessernde Merkmale oder aufgrund der zusätzlich geschaffenen Wohnfläche verlangen. Die mit den Bestandsmietern mietvertraglich vereinbarte Wohnfläche gilt für deren Anteil in den Nebenkostenabrechnungen weiter.

Die oben genannten Verpflichtungen sind über Zusatzvereinbarungen zu den bestehenden Mietverträgen mit jedem Mieter einzeln zu vereinbaren und den Mietverträgen beizufügen. Mögliche Rechtsnachfolger sind an die Zusatzvereinbarungen gem. § 566 BGB zu binden (z.B. falls eine Wohnung verkauft wird). Sollten einzelne Mieter eine entsprechende Vereinbarung nicht unterzeichnen, gelten die o.g. Verpflichtungen davon unabhängig.

Die vorhandenen Mieter sind frühzeitig und umfassend über Zeitpunkt, Dauer und Umfang der Maßnahmen und in welcher Weise die Wohnung durch die geplanten Maßnahmen verändert wird und wie sich diese Maßnahmen künftig auf den Mietgebrauch einschließlich etwaiger Verwendungen der Mieterinnen und Mieter auswirken, entsprechend den gesetzlichen Regelungen in §§ 555 b) ff. BGB, zu informieren sowie ggf. im erforderlichen Umfang bei Umsetzung der Maßnahmen zu unterstützen.

Der Wintergarten ist in den zum Zeitpunkt der Umsetzung der Maßnahme vermieteten Wohnungen durch eine Tür vom bestehenden Zimmer zu trennen, es sei denn, es wird eine anderweitige Vereinbarung mit dem jeweiligen Mieter getroffen.

Die Fassadendämmung sowie neue Fenster dürfen die Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung nicht überschreiten (vgl. § 172 Abs. 4 Satz 3 Nr. 1a BauGB).

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan

St. Georg 26

mit den Festsetzungen: WB g, (VI); (IV); WB (I) g, GRZ 0,8, (GH) +4,5; (A); (E), Baulinien, Baugrenzen

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 3	Flurkartenauszug
0 / 5	Berechnung / Grund- u. Wohnfläche
0 / 11	Baubeschreibung
0 / 15	Grundrisse, Ansichten, Schnitt Bl. 1/1 v. 27.12.2016, M. 1:100, 1:500
0 / 16	Lageplan Feuerwehraufstellflächen M. 1:200

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

Ausübung des Ermessens

4. Unter Berücksichtigung stadtgestalterischer Aspekte werden gemäß § 12 (2) HBauO seitens M/SL keine Bedenken gegen die straßenseitig beantragten Gauben vorgetragen. Diese werden als ortsbildverträglich und damit stadtgestalterisch vertretbar eingestuft.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

5. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 5.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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 zum Bescheid
###

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 4

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude