



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 - ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/02583/2021

Hamburg, den 9. September 2021

Verfahren
Eingang

Vereinfachtes Genehmigungsverfahren nach § 61 HBauO
12.03.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

203-022
803 in der Gemarkung: Altona-Südwest

Sanierung der Rückfassade, Ergänzung eines Wärmedämmverbundsystems und Erneuerung der Balkonanlage

GENEHMIGUNG

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

Es wird darauf hingewiesen, dass diese Genehmigung nicht die gegebenenfalls notwendige Einholung anderer öffentlich - rechtlicher Zulassungsentscheidungen ersetzt.

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



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:
S1, S11, S2, S3, S31 Altona
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

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 BauGB
(Städtebauliche Erhaltungsverordnung)

Begründung

Das Grundstück befindet sich in einem städtebaulichen Erhaltungsbereich nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1. Durch die Verordnung wird die Erhaltungswürdigkeit des Gebiets festgestellt und die Genehmigungsbedürftigkeit baulicher Veränderungen nach § 173 Absatz 3 des Baugesetzbuches (BauGB) begründet. Zur Sicherung des besonderen Milieucharakters und der hohen städtebaulichen Qualität stellt die städtebauliche Erhaltungsverordnung nach § 172 BauGB für den Geltungsbereich einen Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, den Rückbau, den Umbau, die Nutzungsänderung, sowie für die Errichtung baulicher Anlagen zur Steuerung milieuverträglicher Veränderungen an der Bausubstanz dar.

Geplant sind die Erneuerung von Bestandsbalkonen und Ergänzung weiterer Balkone und die Dämmung der Fassade.

Dabei sollen die Balkone als Kragbalkone ausgeführt werden, die rückwärtige Fassade in Ihrer Gestalt und Materialität mit Feinputz, unter Wiederherstellung der Gesimsbänder und der Balkonausbildung entsprechend den Stabgeländern des Bestandes wieder hergestellt werden. Damit bleibt das besondere Orts- und Stadtbild an dieser Stelle mit Ergänzung und geringfügiger Veränderung der Tiefe der Balkone erhalten.

2. Genehmigung nach §173 Absatz 1 BauGB
(Soziale Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt)

Begründung

Die Belegenheit Königstraße 26 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.

Die Baumaßnahme sieht die Ergänzung der Rückfassade mit einem Wärmedämmverbundsystem und die Erneuerung der Balkonanlage vor. Die Rückfassade weist Schäden auf, es gibt immer wieder Probleme mit Kondensat und nachfolgend Schimmelbildung. Um weitere Folgeschäden zu vermeiden, ist nun die Dämmung der Rückfassade gemäß den Mindestanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) geplant. Die Maßnahme dient somit der

Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen des GEG, vgl. § 172 Abs. 4 Nr. 1a BauGB.

Die Balkonanlage mit 4 Balkonen befindet sich in einem veralteten, abgängigen Zustand. Sie soll ersetzt werden. Darüber hinaus sollen nun 2 weitere Wohnungen einen Balkon erhalten. Die Balkongrößen wurden zusammen mit dem Denkmalschutzamt erarbeitet und in dieser Art vorgegeben. 2 der 6 Balkone werden mit 9 m² deutlich größer als sonst ortsübliche Balkone sein. Der Bauherr hat sich verpflichtet, dass Balkone, die über 6 m² groß sind, sich in keinerlei Form auf die Mietkostenberechnung auswirken werden. Die Fläche, die über die 6 m² liegt, wird weder bei der Nettokaltmiete noch bei der Nebenkostenabrechnung berücksichtigt werden. Die Verpflichtung gilt für Bestands- und Neuvermietungen. Vor diesem Hintergrund wird das Bauvorhaben aus Sicht der Sozialen Erhaltungsverordnung Altona-Altstadt genehmigt.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Altona-Altstadt 39 (festgestellt am 22.12.1989)
mit den Festsetzungen: MK g V, Erhaltungsbereich
Baunutzungsverordnung vom 15.09.1977

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

1	Antrag
13 / 1	Flurkartenauszug
13 / 2	Lageplan
13 / 3	Grundriss / Ansichten
13 / 4	Erklärung Balkonanlage
13 / 5	Relevante Informationen gem. Sozialer Erhaltungsverordnung
13 / 9	Antrag / Befreiung - Begründung
13 / 10	Antrag / Befreiung - Begründung
13 / 11	Antrag / Abweichung - Begründung
13 / 14	Grundriss 2./3.OG Archivunterlagen
13 / 17	Antrag / Befreiung - Begründung
13 / 18	Lageplan - Abstandsflächen
13 / 19	Grundriss, Schnitt, Ansichten
13 / 20	Baubeschreibung
13 / 22	Fassadenschnitt
13 / 23	Außenwandaufbau
13 / 25	Nachbarl. Vereinbarung

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt

- 3.1. für das Überschreiten der Baugrenze um 1,50 m durch die Balkone auf der Gebäuderückseite.

Begründung

Die Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der Baugrenze um 1,50 m durch die Balkone auf der Gebäuderückseite wird erteilt.

- 3.2. für das Überschreiten der Baugrenze um 0,18 durch das WDVS auf der Gebäuderückseite.

Begründung

Die Befreiung nach § 31 Absatz 2 BauGB für das Überschreiten der Baugrenze um 0,18 m durch das WDVS auf der Gebäuderückseite wird erteilt.

4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 4.1. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von nicht privilegierten Balkonen zu dem benachbarten Flurstück 804 (Königstraße 22-24) von 2,50 m um 1,50 m und für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 5,70 m um 4,70 m.

Begründung

Die Abweichungen nach § 69 Absatz 1 HBauO für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von nicht privilegierten Balkonen zu dem benachbarten Flurstück 804 (Königstraße 22-24) von 2,50 m um 1,50 m und für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 5,70 m um 4,70 m werden erteilt. Eine Nachbarzustimmung liegt vor.

- 4.2. für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von nicht privilegierten Balkonen zu dem benachbarten Flurstück 1371 (Königstraße 28) von 2,50 m um 1,50 m und für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 5,70 m um 4,70 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

Begründung

Die Abweichungen nach § 69 Absatz 1 HBauO für das Unterschreiten der Mindestdtiefe der Abstandsfläche von nicht privilegierten Balkonen zu dem benachbarten Flurstück 1371 (Königstraße 28) von 2,50 m um 1,50 m und für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 5,70 m um 4,70 m werden erteilt. Eine Nachbarzustimmung liegt vor.

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 (BauVorIVO) 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
Merkblatt Baumschutz auf Baustellen

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

Transparenz in HH