Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Eimsbüttel

# Städtebaulicher Vertrag

gemäß § 11 BauGB

zu dem [redacted] in der Gemarkung Eimsbüttel

zwischen der **Freien und Hansestadt Hamburg**
vertreten durch das Bezirksamt Eimsbüttel
dieses vertreten durch
das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
[redacted]
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

-nachfolgend „FHH" genannt-

und [redacted]

-nachfolgend „Eigentümer" genannt-

[redacted]

**Präambel**

1. Mit diesem Vertrag soll eine zügige, den städtebaulichen Zielen und sozialen Erhaltungszielen der FHH entsprechende Realisierung des Bauvorhabens „Umbau und Aufstockung eines Wohngebäudes mit gewerblich genutztem Sockel" gemäß den in **Anlage 4** enthaltenen Bauantragsunterlagen sichergestellt werden.

2. Zu den in Ziffer 1 genannten Zielen der FHH gehört insbesondere die Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung durch die Sicherung preiswerter Mietwohnungen im Kontext des Neubauvorhabens sowie durch den Schutz bestehender Wohnungsmieter vor Verdrängung.

3. Der Eigentümer beabsichtigt, das bestehende dritte Obergeschoss der Bebauung des Grundstücks des [redacted] in der Gemarkung Eimsbüttel abzubrechen und durch einen Neubau des dritten Obergeschosses zu ersetzen sowie zusätzlich um zwei weitere Geschosse aufzustocken (nachstehend „Bauvorhaben" genannt, siehe **Anlage 4**).

4. Von den vier bestehenden Wohneinheiten des Gebäudes sind drei vermietet (siehe **Anlage 5**). Die Wohneinheit WE4 im dritten Obergeschoss wird rückgebaut. Die durch den Abbruch wegfallende Wohneinheit WE4 wird im Neubau durch eine in Größe und Struktur vergleichbare Mietwohnungen ersetzt und der entsprechende Mietzins gemäß Mietenspiegel gesichert (Ersatzwohnraum).

5. Das Wohnungsmietverhältnis der abzubrechenden Wohnung endet zum 31.12.2026 (siehe **Anlage 5.1**).

6. Der derzeitige Mieter der Wohneinheit WE4 bezieht künftig die Wohneinheit WE5 in der [redacted] als selbstgenutztes Wohneigentum. Entsprechend ist ein Rückkehrrecht gesichert.

7. [redacted]

8. Für das Bauvorhaben liegt beim Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Bauprüfung ein Bauantrag unter Gz [redacted] eingegangen am 30.09.2025 vor.

9. Für den Bereich des Bauvorhabens gilt der Durchführungsplan D139 vom 22.12.1954, der für das Grundstück M4g ausweist. Den Vertragsparteien ist bekannt, dass möglicherweise planungsrechtliche Befreiungen gemäß § 31 Abs. 2 BauGB als Voraussetzung für die Realisierung erforderlich werden.

10. Für das Bauvorhaben gilt die Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.2 BauGB (im Folgenden „Erhaltungsverordnung"). Ziel der Verordnung ist der Erhalt der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen. Die bestehende Wohnbevölkerung in Eimsbüttel ist zu einem großen Teil auf preiswerte Mietwohnungen angewiesen. Mit diesem Vertrag wird sichergestellt, dass die in der Präambel genannten Ziele der Erhaltungsverordnung eingehalten werden.

11. Grundlage und Voraussetzung für die Erteilung der im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens für den Rückbau erforderlichen Genehmigung

auf der Grundlage der Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 BauGB ist der Abschluss dieses öffentlich-rechtlichen Vertrags. Mit diesem Vertrag soll die Umsetzung des Abbruchs und des Neubauvorhabens in einem zeitlich festgelegten Rahmen sowie im Interesse der oben genannten städtebaulichen Zielsetzungen der Freien und Hansestadt Hamburg unter Beachtung der Angemessenheit von Leistung und Gegenleistung sichergestellt werden.

12. Die Bestimmungen der Präambel sind Bestandteil dieses Vertrages.

## § 1 Gegenstand des Vertrages

(1) Der räumliche Geltungsbereich dieses städtebaulichen Vertrags umfasst das [redacted] in der Gemarkung Eimsbüttel, das derzeit mit einem viergeschossigen Mehrfamilienhaus in der [redacted] bebaut ist. Der Geltungsbereich ist in **Anlage 1** rot umrandet dargestellt.

(2) Gegenstand dieses Vertrages ist, auf der Grundlage der in der Präambel genannten Ziele,

- sicherzustellen, dass die FHH in die Lage versetzt wird, eine auf der Grundlage des § 172 Abs. 1 Satz 1 BauGB gesetzlich erforderliche Genehmigung zum Abriss der bestehenden baulichen Anlagen zu erteilen durch die Regelung der dafür von dem Eigentümer zu erbringenden angemessenen Gegenleistungen (§ 56 VwVfG, § 11 BauGB).
- die Regelung einer zügigen Realisierung des Abbruch- und Neubauvorhabens nach Erteilung der o.g. Baugenehmigungen,
- die Gewährleistung sowohl der Schaffung von Ersatzwohnraum als auch der Sicherung eines dem Mietenspiegel entsprechenden Mietzinses (vgl. Ziffer 4 der Präambel).

## § 2 Bestandteile des Vertrages

Bestandteile dieses Vertrages sind nachfolgende Anlagen:

| | |
|---|---|
| Anlage 1: | Auszug aus dem Liegenschaftskataster mit Kennzeichnung des betreffenden Flurstücks |
| Anlage 2: | Planzeichnung zum Durchführungsplan D139 vom 22.12.1954 |
| Anlage 3: | Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd vom 18.04.2018 |
| Anlage 4: | Bauantrag unter [redacted] Antrag auf „Umbau und Aufstockung eines Wohngebäudes mit gewerblich genutztem Sockel", eingegangen am 30.09.2025 |
| Anlage 5: | Liste bestehender Mietverhältnisse |
| Anlage 5.1: | Aufhebungsmietvertrag WE4, [redacted] |
| Anlage 5.2: | Mietvertrag WE4, [redacted] |
| Anlage 6: | Erklärung Übertragung Eigentumsrechte |

## § 3 Herstellungsfrist

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, mit dem Abbruch nicht vor Erteilung der Baugenehmigung für das Neubauvorhaben zu beginnen. Die Abbrucharbeiten sind innerhalb von 6 Monaten nach Bestandskraft der Genehmigung zu dem Bauantrag gemäß **Anlage 4** und nach Bestandskraft ggf. weiterer erforderlicher Genehmigungen sowie nach Umsetzung bzw. Auszug des letzten Mieters abzuschließen.

(2) Der Eigentümer verpflichtet sich weiter, nach Beendigung der Abbruchmaßnahmen des dritten Obergeschosses gemäß § 3 (1) unverzüglich mit der Errichtung des Neubauvorhabens gemäß **Anlage 4** zu beginnen und dieses innerhalb von 24 Monaten nach Abschluss der Abbrucharbeiten fertig zu stellen. Die Herstellung von Außenanlagen unterliegt nicht der vorgenannten Pflicht. Sie richtet sich nach § 3 (3) dieses Vertrages.

(3) Die Herrichtung von Außenanlagen und Begrünungsmaßnahmen sind spätestens 6 Monate nach Fertigstellung der Hochbaumaßnahmen abzuschließen.

(4) Für die in den Absätzen 1 bis 3 genannten Fristen tritt in folgenden Fällen eine Fristhemmung ein, durch die sich die dort genannten Fristen um den Zeitraum der Hemmung verlängern:

1) Solange die Bautätigkeit infolge höherer Gewalt oder anderer für den Eigentümer unabwendbarer Umstände ruhen muss; als solche gelten insbesondere auch baubehindernder Frost, Streik oder baubehindernde Bürgerproteste.

2) Solange die baulichen Maßnahmen nicht begonnen werden können oder nach Baubeginn unterbrochen werden müssen, weil Dritte die Baugenehmigung mit Rechtsmitteln angegriffen haben und Behörde oder Gericht die Vollziehung der Baugenehmigung ausgesetzt haben.

3) Solange und soweit der Beginn der Baumaßnahme durch die Wahrnehmung von Mieterrechten unmöglich ist.

(5) Der Eigentümer hat fristhemmende Umstände unverzüglich der FHH über das Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Grindelberg 62-66, 20144 Hamburg unter Bezugnahme auf die unter Absatz 4 genannten Fallgruppen schriftlich anzuzeigen und substantiiert zu begründen. Die Beweislast trägt im Zweifel der Eigentümer.

## § 4 Nettokaltmiete Ersatzwohnraum

(1) Der Eigentümer verpflichtet sich, den geschaffenen Ersatzwohnraum der zukünftigen WE4 für einen Zeitraum von sieben Jahren als Mietwohnung vorzuhalten und zu vermieten. Die Höhe der Nettokaltmiete richtet sich nach dem einschlägigen Hamburger Mietenspiegel. Gemäß dem Mietenspiegel aus dem Jahr 2025, bezogen auf die Baualtersklasse bis zum 31.12.1918 und die entsprechende Wohnfläche, beträgt die maximale Nettokaltmiete ohne Heizungs- und Betriebskosten 16,95 €/m²; der Mittelwert liegt bei 12,54 €/m².

(2) Die Eigentümerin ist verpflichtet, der Freien und Hansestadt Hamburg (Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) den

Nachweis über die Höhe der Nettokaltmiete gemäß der Verpflichtung in § 4 (2) dieses Vertrages jährlich unaufgefordert und in schriftlicher Form zum Stichtag 31.12. vorzulegen. Die Vorlage hat innerhalb einer Frist von vier Wochen nach dem Stichtag zu erfolgen.

## § 5 Grundstücksveräußerung

(1) Bis zur vollständigen Erfüllung der Bauverpflichtung gemäß diesem Vertrage ist die Abtretung von Rechten aus diesem Vertrag und die vollständige oder teilweise Grundstücksveräußerung durch den Eigentümer ausgeschlossen.

(2) Im Übrigen verpflichtet sich der Eigentümer die Rechte und Pflichten aus diesem öffentlich-rechtlichen Vertrag bei einer vollständigen oder teilweisen Veräußerung ihres Grundstücks nach Erfüllung der Bauverpflichtung und vor Begründung von Wohnungs-/Teileigentum nach Ziffer 1 mit Weitergabeverpflichtung auf den oder die neuen Eigentümer zu übertragen und diese für den Fall einer Weiterübertragung entsprechend zu verpflichten. Die Veräußerung ist der FHH (Bezirksamt Eimsbüttel, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung) in schriftlicher Form unverzüglich mitzuteilen.

(3) Von der Regelung des § 5 (1) dieses Vertrages ausgenommen ist die Übertragung des Teileigentums an den Wohneinheiten im dritten bis fünften Obergeschoss durch [redacted]

## § 6 Vertragsstrafe

(1) Verletzt der Eigentümer schuldhaft eine der ihr nach §§ 3 bis 5 dieses Vertrages obliegenden Verpflichtungen, kann die FHH, jeweils nach schriftlicher Abmahnung unter Setzung einer angemessenen Nachfrist zur Erfüllung, eine Vertragsstrafe, differenziert nach der Art des Pflichtverstoßes nach folgenden Maßgaben fordern:

1. Bei Nichteinhaltung der Zeitvorgaben nach § 3 dieses Vertrages:

1.1 [redacted]

(2) Die Forderung von Vertragsstrafen ist begrenzt auf einen Gesamtbe[redacted]

## § 7 Erstattung des Verwaltungsaufwandes

(1) Für den im Zusammenhang mit der Erarbeitung und Durchführung dieses Vertrages anfallenden Verwaltungsaufwand zahlt der Eigentümer einen einmaligen pauschalen Betrag in Höhe von

[redacted]

an die FHH. Dieser Betrag ist mit Eintritt der Wirksamkeit nach § 7 und Erteilung sämtlicher Genehmigungen gemäß **Anlage 4** fällig.

## § 8 Veröffentlichungsklausel

(1) Dieser Vertrag 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.

Im Hinblick auf § 10 Abs. 2 HmbTG vereinbaren die Parteien:

Dieser Vertrag wird erst einen Monat nach seiner Veröffentlichung im Informationsregister wirksam.

Die FHH kann binnen dieses Monats nach Veröffentlichung des Vertrags im Informationsregister vom Vertrag zurücktreten, wenn der FHH nach der Veröffentlichung des Vertrages von ihr nicht zu vertretende Tatsachen bekannt werden, die sie, wären sie schon zuvor bekannt gewesen, dazu veranlasst hätten, einen solchen Vertrag nicht zu schließen, und ein Festhalten am Vertrag für die FHH unzumutbar ist.

(2) Für durch die Verletzung eines Betriebs- oder Geschäftsgeheimnisses bei der Veröffentlichung im Informationsregister oder Herausgabe auf Antrag nach dem HmbTG entstehende Schäden haftet die FHH nur bei Vorsatz oder grober Fahrlässigkeit.

(3) Die FHH verpflichtet sich, unmittelbar nach Abschluss dieses Vertrages das Verfahren zur Veröffentlichung in dem Transparenzprotal einzuleiten.

einen Gesamtbe

atz 1 setzt voraus, dass zw
e Frist von mindestens und
n Verpflichtung gesetzt und
afe bzw. die Anwendung des
ung angedroht hat. Wird das
eils nach Abmahnung
verlangen.

## § 9 Schlussbestimmungen

(1) Vertragsänderungen oder -ergänzungen bedürfen zu ihrer Rechtswirksamkeit der Schriftform. Nebenabreden bestehen nicht. Der Vertrag ist 4-fach ausgefertigt. Der Eigentümer und die FHH erhalten jeweils zwei Ausfertigungen.

(2) Die Unwirksamkeit einzelner Bestimmungen dieses Vertrages berührt die Wirksamkeit der übrigen Regelungen nicht. Die Vertragsparteien verpflichten sich, unwirksame Bestimmungen durch solche zu ersetzen, die dem Sinn und Zweck des Vertrages am nächsten kommen und rechtlich zulässig sind.

(3) Sollten bei der Durchführung des Vertrages ergänzende Bestimmungen notwendig werden, so verpflichten sich die Vertragspartner, die erforderlichen Vereinbarungen in dem Sinne zu treffen, in welchem sie bei Abschluss des Vertrages getroffen worden wären. Das Gleiche gilt, wenn einzelne Bestimmungen dieses Vertrages späteren Regelungen widersprechen.

(4) Für die Vertragsanpassung und Kündigung dieses Vertrages gilt im Übrigen § 60 Hamburgisches Verwaltungsverfahrensgesetz.

(5) Die Hauptpflichten dieses Vertrages treten außer Kraft tritt außer Kraft, wenn die beantragte Baugenehmigung nach **Anlage 4** durch die FHH bestandskräftig versagt oder seitens des Eigentümers zurückgenommen werden. Dies gilt nicht für § 7.

(6) Gerichtsstand beider Parteien für alle aus diesem Vertrag herzuleitenden Ansprüche ist Hamburg.

Hamburg, den 03.08.26

**Freie und Hansestadt Hamburg**
vertreten durch:
**Bezirksamt Eimsbüttel**

Hamburg, den 3.8.26

[redacted]

[redacted]

Anlage 1

[redacted]


nd Hansestadt Hamburg
esbetrieb Geoinformation und Vermessung
eilende Stelle: LGV-Geoservice
euenfelder Straße 19
21109 Hamburg


[redacted]

g: Elmsbüttel

# Liegenschaftskataster

**Liegenschaftskarte 1:1000**

**Erstellt am 14.08.2023**

[redacted]

32563356

5936491

0 10 20 30 Meter


Diese Karte ist geschützt. Vervielfältigung, Umarbeitung oder die Weitergabe an Dritte ist nur im Rahmen der Bestimmungen in §15 HmbVermG vom 20.04.2005 (HmbGVBl S.135), zuletzt geändert am 31. August 2018 (HmbGVBl. S. 282, 284), zulässig.

# DURCHFÜHRUNGSPLAN

GEMÄSS §§ 10 UND 11 DES GESETZES ÜBER DEN AUFBAU DER HANSESTADT HAMBURG VOM 11. APRIL 1949

BEZIRK EIMSBÜTTEL STADTTEIL EIMSBÜTTEL ORTSTEIL 306

PLANBEZIRK EMILIENSTRASSE – OSTERSTRASSE – SCHULWEG – HENRIETTENSTRASSE

LP 3

Umgrenzung des Durchführungsplanes

## Flächen öffentlicher Nutzung

- bestehende Straßenflächen
- aufgehobene Straßenflächen
- neu festgewiesene Straßenflächen
- Fahrbahnen
- Radfahrwege
- Bürgersteige
- bleibende Bahnanlagen
- aufgehobene Bahnanlagen
- neu ausgewiesene Bahnanlagen
- bleibende Straßenbahnen
- aufgehobene Straßenbahnen
- neu ausgewiesene Straßenbahnen
- bleibende Wasserflächen
- aufgehobene Wasserflächen
- neu ausgewiesene Wasserflächen
- bleibende Erholungsflächen
- aufgehobene Erholungsflächen
- neu ausgewiesene Erholungsflächen
- neu ausgewiesene Flächen für besondere Zwecke, nach besonderer Bebauungsordnung
- bleibende Flächen für besondere Zwecke
- Landschaftsschutzgebiet
- Denkmalsschutz, nach hierfür erlassener Bauordnung

## Flächen privater Nutzung

bebaubare Fläche mit Stockwerkbezeichnung nach der BPV vom 26.6.1938

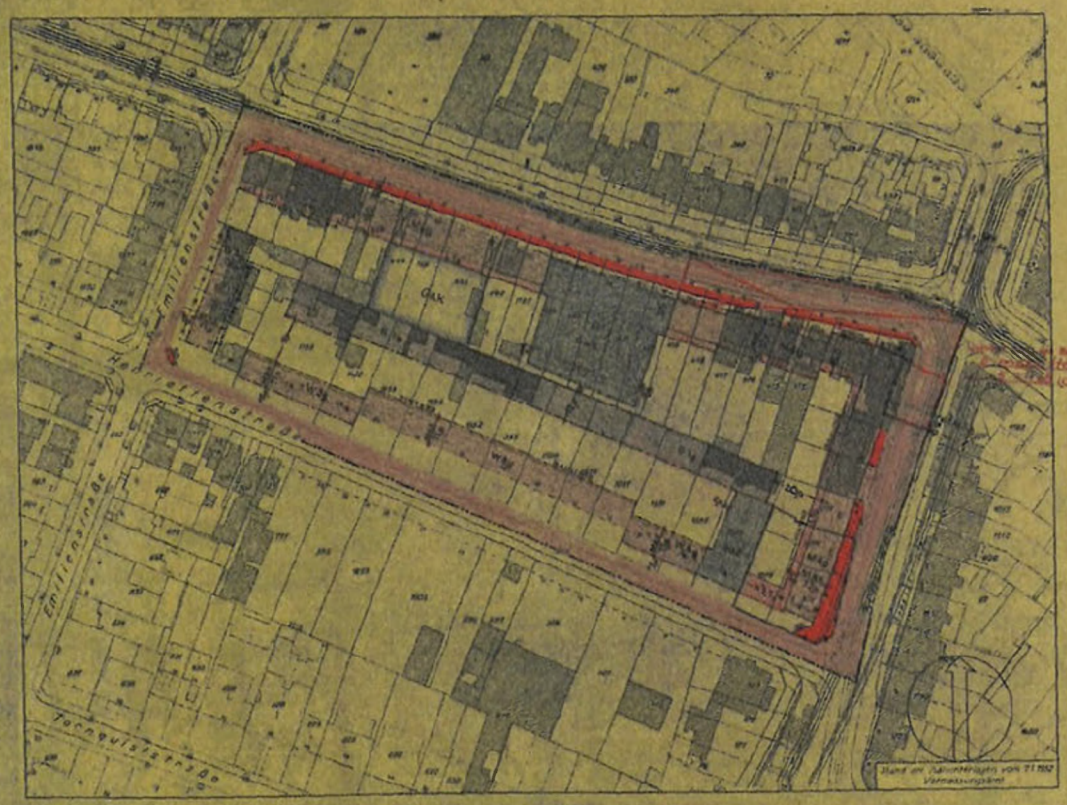
- Bebauung
- Wohngebiet
- reines Wohngebiet – Verbot jeder Art gewerblicher Betriebe
- Mischgebiet
- Geschäftsgebiet
- Industriegebiet
- besonderes Industriegebiet
- Kleinsiedlungsgebiet
- Außengebiet
- Abstell- oder Parkplätze
- Flächen f. Einzelplätze od. Garagen
- Flächen für Garagen im Keller
- Flächen für Garagen im Erdgeschoß
- Flächen für Läden
- bleibende Bauwerke
- zu beseitigende Bauwerke
- Durchfahrten oder Durchgänge
- Arkaden
- Zäune, Wege gem. § 24 BPV
- Hof- und Vorgartenflächen

## Maßnahmen zur Ordnung des Grund und Bodens

- Umgestaltung
- Umgang
- Grundzusammenlegung

## Straßen- und Baulinien

- bleibende Straßen-, Kanal- oder Uferlinie
- aufgehobene Straßen-, Kanal- oder Uferlinie
- neue Straßen-, Kanal- oder Uferlinie
- bleibende Baulinie
- aufgehobene Baulinie
- neue Baulinie




Der Durchführungsplan ist am 28 DEZ 1959 (GVOBl. 1959 S. 447) in Kraft getreten.

~~Die Übereinstimmung mit dem festgestellten Durchführungsplan vom 15.11.1957 wird bescheinigt. Hamburg, den 6.2.57 Leitender Baupolizeibeamter~~

Die Übereinstimmung mit dem festgestellten Durchführungsplan vom 22.12.1959 wird bescheinigt. Hamburg, den 8.1.60 Leitender Baupolizeibeamter

Maßstab 1:1000

Archiv

Hamburg, den 3. Okt. 1958
Die Baubehörde:
Landesplanungsamt Tiefbauamt

Dieser Plan ist vom 23. Juni 1959 bis 22. Juli 1959 beim Bezirksamt Eimsbüttel öffentlich ausgelegen (Verfahrensgeschäftsordnung)
Hamburg, den 24. Juni 1959
Der Leiter des Bezirksamtes

Unter Mitwirkung der Deputation für die Baubehörde aufgestellt
Hamburg, den 23. Juni 1959
Bausenator:
Ltd. Reg. Direktor

~~Gemäß § 11 des Gesetzes über den Aufbau der Hansestadt Hamburg vom 11.4.1949~~ Nach Genehmigung durch die Bürgerschaft festgestellt in der Sitzung des Senats vom _____
Als Protokollführer des Senats

Anlage 2

Anlage 3




# HAMBURGISCHES GESETZ- UND VERORDNUNGSBLATT

TEIL I

HmbGVBl. Nr. 13 DIENSTAG, DEN 17. APRIL 2018


Inhalt


| Tag | | Seite |
|---|---|---|
| 5. 4. 2018 | Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude (Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd) 2130-1-3 | 93 |
| 9. 4. 2018 | Vierundzwanzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf | 95 |
| 12. 4. 2018 | Feststellung und rückwirkende Inkraftsetzung der Verordnung über den Bebauungsplan Niendorf 90 im ergänzenden Verfahren nach § 214 Absatz 4 des Baugesetzbuchs | 96 |


Angaben unter dem Vorschriftentitel beziehen sich auf die Gliederungsnummern in der Sammlung der Gesetze und Verordnungen der Freien und Hansestadt Hamburg

## Verordnung zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung für ein Gebiet in den Stadtteilen Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen und Harvestehude (Soziale Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd)

Vom 5. April 2018

Auf Grund von § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3635) in Verbindung mit § 4 und § 6 Absatz 1 Nummer 3 des Bauleitplanfeststellungsgesetzes in der Fassung vom 30. November 1999 (HmbGVBl. S. 271), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), und § 1 der Weiterübertragungsverordnung-Bau vom 8. August 2006 (HmbGVBl. S. 481), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19, 27), wird verordnet:

§ 1

Räumlicher und sachlicher Geltungsbereich

(1) Zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung wird das in dem anliegenden Übersichtsplan mit einer Linie umgrenzte Gebiet, dessen Grenzen sich aus der Grenzbeschreibung nach Absatz 2 ergeben, als Erhaltungsgebiet festgesetzt. In dem Erhaltungsgebiet bedürfen der Rückbau, die Änderung und die Nutzungsänderung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 2 BauGB. Dies gilt auch, wenn das genehmigungsbedürftige Vorhaben nach Satz 2 keiner Genehmigung nach der Hamburgischen Bauordnung vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 23. Januar 2018 (HmbGVBl. S. 19), bedarf.

(2) Das Erhaltungsgebiet wird wie folgt begrenzt:

Eimsbütteler Marktplatz – Südgrenze des Flurstücks 4384 (Eimsbütteler Markplatz 38, 40a, b) der Gemarkung Eimsbüttel, in westlicher Richtung bis Ecke Eimsbütteler Marktplatz/Kieler Straße, in nordwestlicher Richtung folgend entlang der Westgrenze des Flurstücks 5278 der Gemarkung Eimsbüttel, Westgrenzen der Flurstücke 1686, 1684 (Kieler Straße 144, 146, 148) der Gemarkung Stellingen, über Armbruststraße, Westgrenzen der Flurstücke 1680, 1679, 1678, 4787 (Kieler Straße 150, 152, 154, 156, 158, 160a, 162, 164, 166, 168, 170, 172, 174, 176, 178, 180, 182, 184) der Gemarkung Stellingen, über Paciusweg, Westgrenzen der Flurstücke 4820, 4819, 3217, 3842, 1672, 4667, 3492 der Gemarkung Stellingen, über Alter Weg, Westgrenzen der Flurstücke 1665, 1653 der Gemarkung Stellingen, über Tiedemannstraße, Westgrenzen der Flurstücke

,546, 3755 der Gemarkung Stellingen, über Arminiusstraße, Westgrenzen der Flurstücke 1572, 1573, 1574 der Gemarkung Stellingen, über Brunckhorstweg, Westgrenzen der Flurstücke 1591, 1592, 1593, 3797, 1597, 1598 der Gemarkung Stellingen, bis zur Einmündung Kieler Straße/Langenfelder Damm, entlang der Nordwestgrenze des Flurstücks 1598, entlang der Nordostgrenzen der Flurstücke 1598, 1596, 3797, 3796, 1594 der Gemarkung Stellingen, über Langenfelder Damm in nördlicher Richtung, entlang der Nordwestgrenzen der Flurstücke 1526, 1525, 2242 (Vehrenkampstraße 2, 4, 6) der Gemarkung Stellingen, Nordgrenzen der Flurstücke 1523, 4535, 1521, 1519, 1518, 1517 (Vehrenkampstraße 8, 10, 12, 12a–f, 14, 16a–d, 22, 24, 26), über Högenstraße, entlang der Westgrenze des Flurstücks 1510 der Gemarkung Stellingen nach Norden folgend, den nördlichen Grenzen der Flurstücke 1510 und 1505 (Högenstraße 87, 85, 83, 81) der Gemarkung Stellingen folgend, über den Jaguarstieg, weiter entlang der Westgrenze des Flurstücks 3577 (Jaguarstieg 25) der Gemarkung Stellingen, entlang der Nordgrenze der Flurstücke 3696, 3578 (Jaguarstieg 21) der Gemarkung Stellingen, weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 3579, 4429, 1379, 1378, 1377, 1376, 1375, 1374, 1373, 1366 (Wieckstraße 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 27a, 29, 31, 33, 35, 35a, 35b) der Gemarkung Stellingen, entlang der westlichen Grenzen der Flurstücke 1366 und 1365 (Brehmweg 29, 31) der Gemarkung Stellingen, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 1365, 1366 (Brehmweg 31, 29) und 2229 (Hagenbeckstraße 31, 31a, 31b), der Hagenbeckstraße in südöstlicher Richtung folgend entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 2229, 1366, 1367, 4643, 1369, 1370 (Hagenbeckstraße 31b, 31, 31a, 29, 27, 25, 23, 21, 19) der Gemarkung Stellingen, über die Wieckstraße, den Ostgrenzen der Flurstücke 1462, 1461, 1460, 2050, 1459 (Hagenbeckstraße 15, 13, 11, 9, 7) der Gemarkung Stellingen Richtung Süden folgend, über Steenwisch, der Ostgrenze des Flurstücks 3116 der Gemarkung Stellingen Richtung Süden folgend, in östlicher Richtung in den Eidelstedter Weg, den Nordgrenzen der Flurstücke 2557, 2559, 1491, 2667 (Eidelstedter Weg 75, 73, 71, 69, 67, 65, 63) der Gemarkung Eimsbüttel in östlicher Richtung folgend, über Hellkamp, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 2579, 2638, 2637, 34, 2742, 2651 (Eidelstedter Weg 59, 57, 55, 47, 45) der Gemarkung Eimsbüttel, über Schwenckestraße, Nordgrenzen der Flurstücke 1503, 2424, 275, 2417, 5270, 2481, 2482, 1002 (Eidelstedter Weg 25, 23, 21, 19, 17, 15, 13) der Gemarkung Eimsbüttel, östlich abbiegend über die nördlichen Grenzen der Flurstücke 3900, 3724, 3733, 4022, 3884, 4835, 4834, 4832, 4833 (Eidelstedter Weg 4, 2, Quickbornstraße 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29, 31, 33, Heckscherstraße 1b, 1a, 3, 5a–h, 9a–f, Wiesingerweg 15–21) nach Norden in den Wiesingerweg abbiegend und den Westgrenzen der Flurstücke 3594, 4826 (Christian-Förster-Straße 1, 3, 5, Wiesingerweg 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, 40, 42) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Norden folgend, abbiegend in nordöstlicher Richtung, entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 4825, 5613 der Gemarkung Eimsbüttel, weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 3661, 4888 (Troplowitzstraße 11, 11a, 9a, 9) der Gemarkung Lokstedt, über Wrangelstraße, weiter entlang der Nordgrenzen der Flurstücke 3858, 3843, 3844, 3883, 3846 (Troplowitzstraße 7, 3) der Gemarkung Lokstedt, entlang der Südostgrenze des Flurstücks 3846 und der Nordwestgrenze des Flurstücks 4255 der Gemarkung Lokstedt, weiter entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 3808, 3809 (Gärtnerstraße 18a–g, 16a) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Süden folgend, über Gärtnerstraße, der Ostgrenze des Flurstücks 3662, der Nordgrenze des Flurstücks 4034 Richtung Westen folgend, der Ostgrenze des Flurstücks 3891 folgend, der Nordgrenze des Flurstücks 3744, über Flurstück 3744 in südöstlicher Richtung, Nordgrenze des Flurstücks 4430, der Ostgrenze des Flurstücks 3523 Richtung Süden folgend, nordwestliche Grenze des Flurstücks 3523 nach Südosten zur Ostgrenze des Flurstücks 3741, über Eppendorfer Weg, weiter den Nordostgrenzen der Flurstücke 3981, 3529, 3604, 3794, 3703, 3752, 3781, 3780 folgend, über das Flurstück 3674, Nordostgrenzen der Flurstücke 3779, 3777, 3688, 3714, 3961, 3960, 4014, 3702, 3976 der Gemarkung Eimsbüttel, entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 3672 (Bismarckstraße 134/136) der Gemarkung Eimsbüttel, über die Bismarckstraße, entlang der Ostgrenzen der Flurstücke 5184 und 3509, Nordgrenze des Flurstücks 2501, weiter entlang der Ostgrenze des Flurstücks 2501, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 2501 der Gemarkung Harvestehude, weiter an der Ost- und Südgrenze des Flurstücks 2543, der Ostgrenze des Flurstücks 2420 und der Nord- und Ostgrenze des Flurstücks 2282 der Gemarkung Harvestehude, dem Flurstück 2282 (Bahndamm) an der Südgrenze Richtung Südwesten folgend, über Bogenstraße, an der Nordostgrenze des Flurstücks 2926 (Bogenstraße 47, 43) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Südosten folgend, über Schlankreye, der Nordostgrenze des Flurstücks 4785 der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Gustav-Falke-Straße, den Nordostgrenzen der Flurstücke 1417, 2522, 695, 765, 696, 698, 700, 405 (Bogenstraße 27, 25, 23, 23a, 19, 19a, 17, 15, 13, 11a, 11) der Gemarkung Harvestehude Richtung Süden folgend, über Kleiner Kielort, den Nordostgrenzen der Flurstücke 1145, 1143, 1224, 1223, 982 (Kleiner Kielort 2, Bogenstraße 7, 5, 3, 1) der Gemarkung Harvestehude nach Süden folgend, abbiegend nach Südwesten, den Südostgrenzen der Flurstücke 982, 981, 979, 399, 787, 562 (Bogenstraße 1, Beim Schlump 10a–c, 10, 13, 13a, 14, 15, 16, 18) der Gemarkung Harvestehude Richtung Südwesten folgend, über Kielortallee, den Südostgrenzen der Flurstücke 1117, 912, 456, 1158, 1159, 1160, 994, 993, 992, 991, 2004 (Beim Schlump 21, 23, 24, 26, 27, 29, 30, 30a, 31, 32, 33, 36) der Gemarkung Harvestehude Richtung Südwesten folgend, über die Bundesstraße, der Südostgrenze des Flurstücks 2940 (Beim Schlump 48, 49, 50) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Südwesten folgend, über Ellenbogen, den Südostgrenzen der Flurstücke 2937, 333, 332, 2942, 2921 (Beim Schlump 51, 52, 52a, 53, 55, 55c, 56, 58, 59) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Südwesten folgend, über Gustav-Falke-Straße, an der Südgrenze des Flurstücks 5216 (U-Bahn Station Schlump) der Gemarkung Eimsbüttel, weiter entlang der Südgrenze des Flurstücks 760 der Gemarkung Eimsbüttel, entlang der Südwestgrenzen der Flurstücke 325, 322, 320, 5180, 4198, 2973 (Schäferkampsallee 16, 18, 24, 28, 30, 34, 36) der Gemarkung Eimsbüttel in nordwestlicher Richtung folgend, über Moorkamp, den Südgrenzen der Flurstücke 1388, 1451, 1450, 1225, 4783 (Schäferkampsallee 42, 44, 46, 48, 50, 56, 58) der Gemarkung Eimsbüttel Richtung Westen folgend, über Hohe Weide, der Südgrenze des Flurstücks 4455 (Weidenstieg 29) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Weidenstieg, den Südgrenzen der Flurstücke 4849, 1546 der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Bei der Christuskirche, den Südgrenzen der Flurstücke 4845, 4991, 472, 3113 (Fruchtallee 22, Meißnerstraße 2b, 2a) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Meißnerstraße, der Südgrenze des Flurstücks 452 (Meißnerstraße 1a–b, Fruchtallee 28, 30a–b, 32, 34a–b, 36, 38a–b) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Eppendorfer Weg, den Südgrenzen der Flurstücke 103, 658, 1097 (Eppendorfer Weg 31, Fruchtallee 52, 54, 56, 58) der Gemarkung Eimsbüttel folgend, über Doormannsweg nach Süden über Fruchtallee abbiegend, entlang der Südostgrenze des Flurstücks 4503 (Doormannsweg 22) der Gemarkung Eimsbüttel, über Stichweg Fruchtallee, den Südostgrenzen der Flurstücke 3453, 3455, 3460, 3447, 3446 (Doormannsweg 24, 26, 28, 30, 32, 34, 36, 38, Gravensteiner Straße 7), über Gravensteiner Straße, der Südostgrenze des Flurstücks 3438

des Flurstücks 3523 Richtung Süden, Gemarkung Eimsbüttel Richtung Süden folgend, abbiegend nach Eppendorf in die Eimsbütteler Straße, den Westgrenzen der Flurstücke 3438, 3439, 3191 (Eimsbütteler Straße 86, 88, 90, 92, 94, 96, 98) der Gemarkung Eimsbüttel in nordwestlicher Richtung folgend, über Paulinenallee, den Westgrenzen der Flurstücke 3174, 3173, 3172, 3171, 3170, 170 (Paulinenallee 46, Eimsbütteler Straße 100, 100a, 100b, 106, 108, 110, 112, 114), über Sophienallee, bis zur Südgrenze des Flurstücks 3475 der Gemarkung Eimsbüttel, über Sandweg, und weiter der Westgrenze des Flurstücks 3048 (Sandweg 44, 44a, 44b, 44c, Pinneberger Weg 4, 6, 8, 8a) folgend, entlang der Westgrenze des Flurstücks 3047 und der Südgrenzen der Flurstücke 796, 795, 607, 606, 4134, 789, 595 (Pinneberger Weg 20, 22, 24, 30, 28, 54a, 54b, 56a, 56b) der Gemarkung Eimsbüttel, weiter entlang der Süd- und Ostgrenze des Flurstücks 147 (Kieler Straße 92, 92a, 92b, Eimsbütteler Marktplatz 35d, 35c, 35b) der Gemarkung Eimsbüttel, über Eimsbütteler Marktplatz, entlang der Westgrenzen der Flurstücke 2020, 4805 der Gemarkung Eimsbüttel, bis zur Südgrenze des Flurstücks 4384 der Gemarkung Eimsbüttel.

§ 2

Verhältnis zu sonstigen Genehmigungen, Zustimmungen, Erlaubnissen

Eine Genehmigungs-, Zustimmungs- oder Erlaubnispflicht nach anderen Vorschriften bleibt unberührt.

§ 3

Hinweis

Unbeachtlich werden

1. eine nach § 214 Absatz 1 Satz 1 BauGB beachtliche Verletzung der dort bezeichneten Verfahrens- und Formvorschriften und
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorgangs,

wenn sie nicht innerhalb eines Jahres seit Bekanntmachung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem örtlich zuständigen Bezirksamt unter Darlegung des die Verletzung begründenden Sachverhalts geltend gemacht worden sind.

Hamburg, den 5. April 2018.

**Das Bezirksamt Eimsbüttel**

## Vierundzwanzigste Verordnung über die Erweiterung der Verkaufszeiten aus Anlass von besonderen Ereignissen im Bezirk Bergedorf

Vom 9. April 2018

Auf Grund von § 8 Absatz 1 Satz 2 des Ladenöffnungsgesetzes vom 22. Dezember 2006 (HmbGVBl. S. 611), geändert am 15. Dezember 2009 (HmbGVBl. S. 444, 449), in Verbindung mit der Weiterübertragungsverordnung-Verkaufszeiten vom 3. April 2018 (HmbGVBl. S. 82) wird verordnet:

§ 1

„Bergedorfer Sommerfest feiert Inklusion und Integration"

Aus Anlass der Veranstaltung „Bergedorfer Sommerfest feiert Inklusion und Integration" dürfen im Bezirk Bergedorf Verkaufsstellen im von folgenden Straßen umgrenzten Gebiet am Sonntag, dem 3. Juni 2018, in der Zeit von 13.00 Uhr bis 18.00 Uhr geöffnet sein:

Lohbrügger Markt, Sander Damm, Kurt-A.-Körber-Chaussee bis Hausnummer 31, Curslacker Neuer Deich bis Lehfeld, Neuer Weg, Brookdeich, Hassestraße, Am Brink, Mohnhof, Chrysanderstraße, Ernst-Mantius-Straße, Reetwerder, Alte Holstenstraße, Ludwig-Rosenberg-Ring.

§ 2

Schlussvorschrift

Die Verordnung zur Durchführung des Gesetzes über den Ladenschluss vom 12. Mai 1998 (HmbGVBl. S. 68), zuletzt geändert am 19. Oktober 2004 (HmbGVBl. S. 386), bleibt unberührt.

Hamburg, den 9. April 2018.

**Das Bezirksamt Bergedorf**

Anlage 4

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Bezirksamt Hamburg Eimsbüttel
Zentrum für Wirtschaft, Bauen und Umwelt

Fachamt Bauprüfung
Grindelberg 62-66
20144 Hamburg

[redacted]

Hamburg, 29. September 2025

Umbau und Aufstockung eines Wohngebäudes mit gewerblich genutztem Sockel

Sehr geehrte Damen und Herren,

Zur Belegenheit [redacted], Gemarkung: Eimsbüttel bitte ich im Namen des Bauherren um Durchführung eines Bauantragsverfahrens. Die dazugehörigen Dokumente und Bauvorlagen werden entsprechend des Bauantragsverfahrens 2.0 digital beigefügt.

Ich bitte freundlichst um Bescheidung.

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

[redacted]

## Baubeschreibung

Baubeschreibung und Erläuterungen zum Entwurf des Umbaus und der Aufstockung eines Wohngebäudes. Das Gebäude befindet sich im Hamburger Bezirk Eimsbüttel in der [redacted]

Es handelt sich um ein Wohngebäude mit vier Geschossen und einem Ladenvorbau im Tiefparterre mit zwei Gewerbeeinheiten. Aktuell befinden sich im EG und 1.OG eine Maisonettewohnung, im 2.OG zwei Wohnungen und im 3. OG eine weitere Wohnung. Das Untergeschoss wird als Lager und Kellerraum für WE 1 genutzt, sowie zur Straßenseite und im Tiefparterre als Fläche für zwei Gewerbeeinheiten.
Die Erschließung der Wohnungen erfolgt über ein innen liegendes Treppenhaus, das durch ein Oberlicht im Dach belichtet wird.
Das Gebäude wurde ca. 1903 als dreigeschossige Stadtvilla errichtet und erhielt im 20. Jahrhundert eine Aufstockung um ein Geschoss. Zur Gartenseite hat das Gebäude außerdem einen Anbau über drei Geschosse erhalten. 2012 wurde das Gebäude zuletzt saniert und eine Dachterrasse auf dem Anbau errichtet. Insgesamt ergibt sich eine Nettogrundfläche von 791m².

Die Fassade des Gebäudes ist verputzt und blau gestrichen. Das oberste Geschoss ist durch ein Gesims und kleinere, liegende Fensterformate sichtbar gemacht. Die Verzierungen der Fenster im EG, 1.OG und 2.OG wurden erhalten, sowie der Balkon im 1.OG.

Das Nachbargebäude Nr. 35 wurde nach Abbruch neu gebaut. Es überragt den Bestand um ein Staffelgeschoss. Ehemals waren beide Gebäude aufeinander abgestimmt, da die Fassaden zum Teil gespiegelt waren und die Gesimse sich teilweise über beide Gebäude erstreckten. Durch den Neubau der [redacted] verfiel diese Abstimmung.

Im Zuge der geplanten Baumaßnahmen soll das 4-geschossige Gebäude um zwei Dachgeschosse aufgestockt werden. Hierbei entstehen keine neuen Vollgeschosse.

- <u>Erschließung</u>
  Das innen liegende Treppenhaus wird brandschutztechnisch ertüchtigt, hierzu gehört die Installation einer Spüllüftung. Die neu errichtete Treppe wird bis in den Keller erweitert und verbindet so alle bestehenden Geschosse. Im Bestand ist der Keller lediglich von außen oder aus WE 1 zugänglich. Außerdem wird für die aufgestockte Wohnung WE 5 ein Aufzug ergänzt. Dieser erhält eine Haltestelle im Kellergeschoss, Erdgeschoss, 4. Obergeschoss und Loftgeschoss. Die bestehenden Wohneinheiten, sowie der Ersatzneubau der WE 4 im 3. Obergeschoss werden nicht vom Aufzug bedient. Zusätzlich wird im hinteren Lichthof eine Außentreppe errichtet, um einen zweiten baulichen Rettungsweg für WE1, sowie die lediglich in den Garten orientierte WE 3 herzustellen.

- <u>Kellergeschoss</u>
  Im gewerblich genutzten Sockel wird die Fassade des eingeschossigen Anbaus erneuert. Außerdem wird ein neuer Eingangsbereich für die beiden Gewerbeeinheiten, sowie den Kellerbereich hergestellt. Vom Flur im Keller werden alle anliegenden Nutzungseinheiten, sowie ein Fahrrad- und Müllabstellraum erschlossen. Der neu hergestellte Müllabstellraum dient sowohl für die Wohneinheiten, als auch für die beiden Gewerbeeinheiten. Im Bestand sind die Abfallbehälter direkt vor der Haupteingangstür angeordnet. Außerdem führt die Außentreppe zur Herstellung des zweiten Rettungswegs der WE 3 über den hinteren Lichthof über eben diesen Flur ins Freie.

[redacted]

[redacted]rdgeschoss
[redacted]n Erdgeschoss wird eine neue Kellertür im Zuge des Treppenhausumbaus errichtet.
[redacted]er zweite Rettungsweg führt über die Außentreppe im Lichthof.

- 1. Obergeschoss
  Das erste Obergeschoss bleibt, bis auf den Treppenhausumbau unverändert. Der zweite Rettungsweg führt über die Außentreppe im Lichthof.

- 2. Obergeschoss
  Im zweiten Obergeschoss werden das Bad und die Küche von WE 3 leicht umgebaut, um einen Zugang zur Außentreppe herstellen zu können. Somit wird der zweite Rettungsweg im Gegensatz zum Bestand sichergestellt. Der Anleiterpunkt für den zweiten Rettungsweg für WE 2 befindet sich am straßenseitigen Fenster am nordöstlichen Gebäudeteil.

- 3. Obergeschoss
  Das dritte Obergeschoss (nachträgliche Aufstockung aus dem 20. Jahrhundert - Nachkriegsersatzbau) mit WE 4 wird bis auf die Umfassungswände des Treppenhauses abgebrochen und gemäß geltender Brandschutzanforderungen neu aufgebaut. Hierbei entstehen zwei Zimmer zur Straßenseite, sowie eine Nebenraumzone in der Gebäudemitte. Zur Gartenseite hin liegt ein weiteres Zimmer, sowie ein Wohn-, Koch- und Essbereich. Der Ersatzneubau des Geschosses wird im Bereich des gartenseitigen Gebäudeanbaus bis an die dritte Baulinie herangeführt. Die bereits im Jahr 2012 genehmigte Dachterrasse ( GZ.: [redacted] soll im übrig bleibenden Flachdachbereich beibehalten werden. Der Anleiterpunkt für den zweiten Rettungsweg befindet sich am straßenseitigen Fenster am nordöstlichen Gebäudeteil.

- 4. Obergeschoss
  Das vierte Obergeschoss wird als erstes der zwei herzustellenden Dachgeschosse ebenfalls gemäß geltender Brandschutzanforderungen errichtet. Die Grundrissorganisation der WE 5 entspricht im Wesentlichen dem dritten Obergeschoss. Zur Straßenseite, sowie oberhalb des rückseitigen Gebäudeanbaus entstehen Dachneigungen mit regelmäßig angeordneten Dachfenstern. In der Mitte der straßenseitigen Fensterreihe wird ein Ausstiegsfenster vorgesehen, um oberhalb des Risalits der Bestandsgeschosse einen Anleiterpunkt für die Feuerwehr zu gewährleisten.

- 5. Obergeschoss
  Das fünfte Obergeschoss beherbergt das „Loft". Dieser beheizte Raum mit Zugang zur Dachterrasse fungiert als zusätzliche Nutzungseinheit. Zur Gewährleistung des zweiten Rettungswegs wird ein sicherer Zugang zur Straßenseite hergestellt. Hier wird ein Anleiterpunkt am nordöstlichen Gebäudeteil erreicht.

Die gesamte Aufstockung wird gemäß geltender Brandschutzanforderungen für die Gebäudeklasse 5 ausgeführt. Die Brandwände und der Dachstuhl werden entsprechend des Brandschutzkonzepts und geprüfter Konstruktionsaufbauten ausgeführt. Materialien für Fassade und Dach können entsprechend städtebaulicher Vorgaben gemeinsam mit den Behörden und dem Bauherren abgestimmt werden.

[redacted]

[redacted]

Gebäudeklasse und Bran

Gebäudeklasse 5

Durch die geplan

Im Zuge der

Weiterhin

Grund i

ange

Ge

[redacted]

[redacted]

## Gebäudeklasse und Brandschutz

Gebäudeklasse 5

Durch die geplanten Baumaßnahmen verändert sich die Gebäudeklasse von GK 4 auf GK 5.
Im Zuge der Umbau- und Aufstockungsmaßnahmen verändert sich die Nutzung des Gebäudes nicht. Weiterhin handelt es sich um ein Wohngebäude mit zwei Gewerbeeinheiten im Sockel. Aus diesem Grund ist ein Beibehalten des Bestandsschutzes für die Geschosse KG, EG, 1.OG und 2.OG angemessen. Von einer vollständige brandschutztechnische Ertüchtigung der bestehenden Geschossdecken des Altbaus ist abzusehen. Die Aufstockung, sowie die Umbaumaßnahmen erfolgen in Zusammenarbeit mit Ingenieurbüro T. Wackermann in Gänze entsprechend der geltenden Brandschutzanforderungen für Gebäudeklasse 5. Das Brandschutzkonzept wird im Zuge des Antragsverfahrens nachgereicht.
Hinsichtlich der geplanten Maßnahmen ergibt sich Abstimmungsbedarf, sowie zu stellende Abweichungs- und Befreiungsanträge im Bereich Brandschutz. Diese sind im nachzureichenden Brandschutzkonzept genauer erläutert.

Feuerwehraufstellfläche

Die bestehende Raum- und Straßenplanung sieht bisher keine geeignete Aufstellfläche für ein Feuerwehrfahrzeug zur Anleiterung der Obergeschosse vor. Im Zuge der Baugenehmigung soll diese Feuerwehraufstellfläche geklärt werden. Zur Verfügung stehen die nordwestliche Hausecke in Richtung [redacted] sowie die nordöstliche Hausecke in Richtung [redacted] Erstere lässt sich aufgrund der zahlreichen „Hindernisse", wie einer Straßenlaterne und mehreren Stromkästen zunächst ausschließen. Stattdessen lässt sich auf der zweiten Position, wie auf Plan 04 dargestellt eine Feuerwehraufstellfläche in leicht geneigter senkrechter Aufstellung realisieren. Hierbei ergeben sich dennoch folgende zu beachtende Aspekte:

- Der vorhandene Fahrradständer muss versetzt werden
- Ein kleiner (theoretischer) Teil der Aufstell-, sowie Bewegungsfläche liegt auf dem [redacted]. Es lässt sich aber feststellen, dass weder ein Rad, noch eine Auflegerstütze auf dem Nachbargrund liegen würden.
- Aufgrund des bestehenden Gewerbevorbaus außerhalb der Baulinie kann das Feuerwehrfahrzeug in senkrechter Aufstellung gemäß Feuerwehrmusterrichtlinie nicht auf weniger als 1m an die anzuleiternde Fassade heranfahren. Hierzu liegt dem Bauantrag ein Abweichungsantrag bei.
- Im gestrichelt markierten Bereich fällt die Feuerwehraufstellfläche auf den öffentlichen Gehweg. Bei Bedarf muss hier der Untergrund hinreichend ertüchtigt werden. Diesen Vorgang gilt es im Zuge des Bauantragsverfahrens zu klären.

Unabhängig der geplanten Maßnahmen dieses Bauantrags ist die Feuerwehraufstellfläche an der, auf Plan 04 dargestellten Position zu genehmigen. Auch für die Obergeschosse des Bestandsbaus muss eine Anleiterbarkeit als zweiter Rettungsweg sichergestellt werden. Es lässt sich vor Ort feststellen, dass sich auch für [redacted] oder anderen Gebäuden in direkter Nachbarschaft ohne Sonderlösungen keine Feuerwehraufstellflächen realisieren lassen. Die bestehende Raum- und Straßenplanung erfordert hier die Zulassung eben solcher, von den Musterrichtlinien abweichender Konzepte.

[redacted]

## Maß der baulichen Nutzung

Auf dem [redacted] der Durchführungsplan D139 vom 11. April 1949 für den Planbezirk Emilienstraße – Osterstraße – Schulweg – Henriettenstraße. Die Festsetzungen für das Maß der baulichen Nutzung sehen eine maximale Bebauung von 4 Geschossen vor, außerdem werden zwei Baulinien ausgewiesen. Die erste und zweite Baulinie beschränken die bebaubare Fläche mit geschlossener Bauweise auf 12m Gebäudetiefe, die dritte Baulinie erweitert den Bereich um 3m für die erdgeschossigen Anbauten. Die Baugrenzen 1 und 2 wurden bereits durch den, im Durchführungsplan enthaltenen Bestand überschritten.

Die Grundflächenzahl auf dem Grundstück beträgt (vgl. Plan 18):

- GRZ 1 0,47
- GRZ 2 0,04
- GRZ 1 & 2 0,51

Die GRZ auf dem Grundstück bleibt im Zuge der Umbau- und Aufstockungsmaßnahmen unverändert. Im Außenbereich kommt lediglich eine Außentreppe hinzu, welche sich im bereits versiegelten Lichthof befindet.

## Geschossigkeit, Trauf- und Firsthöhen

Auf dem Grundstück sind gem. Durchführungsplan 4 Vollgeschosse zulässig. Das 3. Obergeschoss stellt hierbei das 4. Vollgeschoss dar, der Keller bzw. das Souterrain ist kein Vollgeschoss. Die benachbarten Neubauten [redacted] wurden 2015 mit 6 Vollgeschossen [redacted] und 5 Vollgeschossen plus Staffelgeschoss [redacted] genehmigt ([redacted]

Der Entwuf führt den Ersatznaubau des 3. Obergeschosses wie auf Plan 15 dargestellt bis zur Brüstungsoberkante des Staffelgeschosses von Hausnummer 35 und greift so die unmittelbare bauliche Flucht des Nachbargebäudes auf. Von der dort gebildeten Traufe beginnen die Dachgeschosse und das Satteldach. Die Dachaufstockung fungiert somit als Vermittler zwischen den Neubauten [redacted] mit Flachdach-Staffelgeschossen, sowie der westlich folgenden gründerzeitlichen und Nachkriegsbebauung mit Satteldächern. Das teilzerstörte gründerzeitliche Nachbargebäude [redacted] kann bei einer perspektivischen Instandsetzung und Aufstockung an eben diese Satteldachformen anschließen. Der bestehende Mittelrisalit wird bis zu der zuvor beschriebenen Traufkante geführt und reiht sich in die Traufhöhen der Vorbauten der Nachbargebäude ein.

Die Firsthöhe der Aufstockung wird durch ein Mansarddach, wie es in vielen der gründerzeitlichen Bestandsbauten der [redacted] vorhanden ist in zwei unterschiedlich wahrnehmbare Höhen mit absteigender städtebaulicher Wirkung aufgegliedert. Der Dachknick stellt die, von der Straße aus sichtbare Firsthöhe dar und bildet die mittlere Firsthöhe der direkt benachbarten Satteldächer der [redacted] Der First der dahinterliegenden Mansarde liegt leicht unterhalb der mittleren Firsthöhe zwischen [redacted] und des nächst höheren Firsts von [redacted] Als Vergleich können Plan 4 und 15 herangezogen werden.

Die Dachaufstockung vermittelt also auf Ebene der Trauf- und Firsthöhen zwischen den benachbarten Neubauten und Altbaubeständen und fügt sich somit in die Dachlandschaft des zu betrachtenden Abschnitts der [redacted] ein.

[redacted]

[redacted]

**Bruttogeschossflächen (BGF) und Bruttorauminhalt (BRI)**

Die ermittelten Angaben zu Bruttogeschossfläche und Bruttorauminhalt des Gebäudes sind der Flächenberechnungstabelle im Dokumentanahang zu entnehmen.

**Wohnflächenerweiterung durch Ersatzneubau**

Der Ersatzneubau des 3. Obergeschosses erfolgt unter Berücksichtigung der geltenden sozialen Erhaltungsverordnung Eimsbüttel, Hoheluft-West, Stellingen-Süd. Der Bau zielt also auf zwei wesentliche Interessen ab:

1. Die bauliche Erschließung des südlich auskragenden Baukörpers bis zur Baulinie 3 für die geplante Aufstockung.

2. Die Wiederherstellung der WE 4 im 3. Obergeschoss ohne potentielle Verdrängung der, im Erhaltungsgebiet geschützten Bevölkerung.

Punkt 1 entspricht dem wesentlichen Bauherreninterresse einer flächenmäßig sinnvollen Aufstockung zur Schaffung von weiterem Wohnraum. Ohne eine Erweiterung der Geschossfläche bereits im 3. Obergeschoss ist die herstellbare Wohnfläche im 4. und 5. Obergeschoss zu gering, um in einem angemessenenen Verhältnis zu den Baukosten zu stehen. Die bau- und planungsrechtlichen Argumentationen zur Genehmigungsfähigkeit wurden in den vorangegangenen Absätzen, sowie den dazugehörigen Abweichungsanträgen dargelegt.

In Bezug auf Punkt 2 muss der Ersatzneubau des 3. Obergeschosses mit seiner geplanten Geschossflächenerweiterung anhand der Zielsetzungen der sozialen Erhaltungsverordnung betrachtet werden. Entscheidend für diese Bewertung ist, ob die geplante Maßnahme droht die in dem jeweiligen Erhaltungsgebiet geschützte Bevölkerung zu verdrängen. Indizien dafür sind etwa die Mietpreisrelevanz der Veränderung oder die Tatsache, dass die Wohnung für den Personenkreis, von dem sie typischerweise bewohnt wird, nach der Vergrößerung nicht mehr als angemessene Wohnungsgröße gilt (OVG Berlin-Brandenburg, Urteil vom 14. Dezember 2023 – OVG 10 B 19.19 –, juris Rn. 40). Hinsichtlich der Mietpreisrelevanz lässt sich feststellen, dass eine solche allenfalls als geringfügig einzustufen ist. Es handelt sich um ein Gebäude aus dem Baujahr 1903 mit der Baualtersklasse I in normaler Wohnlage und die Wohnung ist über 91m² groß. Somit beträgt die Nettokaltmiete im Mittel 10,80 € pro m² (vgl. Hamburger Mietenspiegel 2023). Die Wohnraumerweiterung um 10,46m² (vgl. Wohnflächentabelle) kann daher zu einer um ca. 113€ erhöhten Nettokaltmiete führen. Im Vergleich zu der jetzigen nach Mietspiegel ermittelbaren Nettokaltmiete von ca. 1026€ ist diese Auswirkung als geringfügig zu betrachten (113€ liegen unter 15% der aktuellen Nettokaltmiete. Zudem wird durch die Vergrößerung keinem geschützten Personenkreis die Wohnung „entzogen". Die Wohnfläche beträgt bereits im Bestand 95,03m², in Hamburg liegt die Grenze für eine angemessene Wohnungsgröße für einen Vier-Personen-Haushalt bei 90 m² (Sozialwohnungen Hamburg). Bei einer Vergrößerung um 10,46m² auf 105,48m² droht somit keine Veränderung der Zusammensetzung der vorhandenen Wohnbevölkerung.

[redacted]

Miet- und Eigentumsverhältnis

[redacted]

Mieter*innenstruktur (Bestand):

[redacted]

[redacted]

Mieter*innen- / Eigentümer*innenstruktur (Bauantrag):

[redacted]

[redacted]

## Abfallentsorgung

Die Abfallmengen und Behälter sind der Berechnungstabelle ermittelt. Es ergeben sich folgende Abfallmengen:

- Restmüll – 563l pro Woche
- Biomüll 104l pro Woche
- Altpapier 261l pro Woche
- Leichtverpackungen 240l pro Woche

Im Abfallraum im Keller werden die gemeinsamen Abfälle von GE1, GE2, WE 1-5 und dem Loft gesammelt. Für die Bereitstellung der Abfallbehälter an der Straße zum Abholtermin ist ein Hausmeisterdienst verantwortlich.

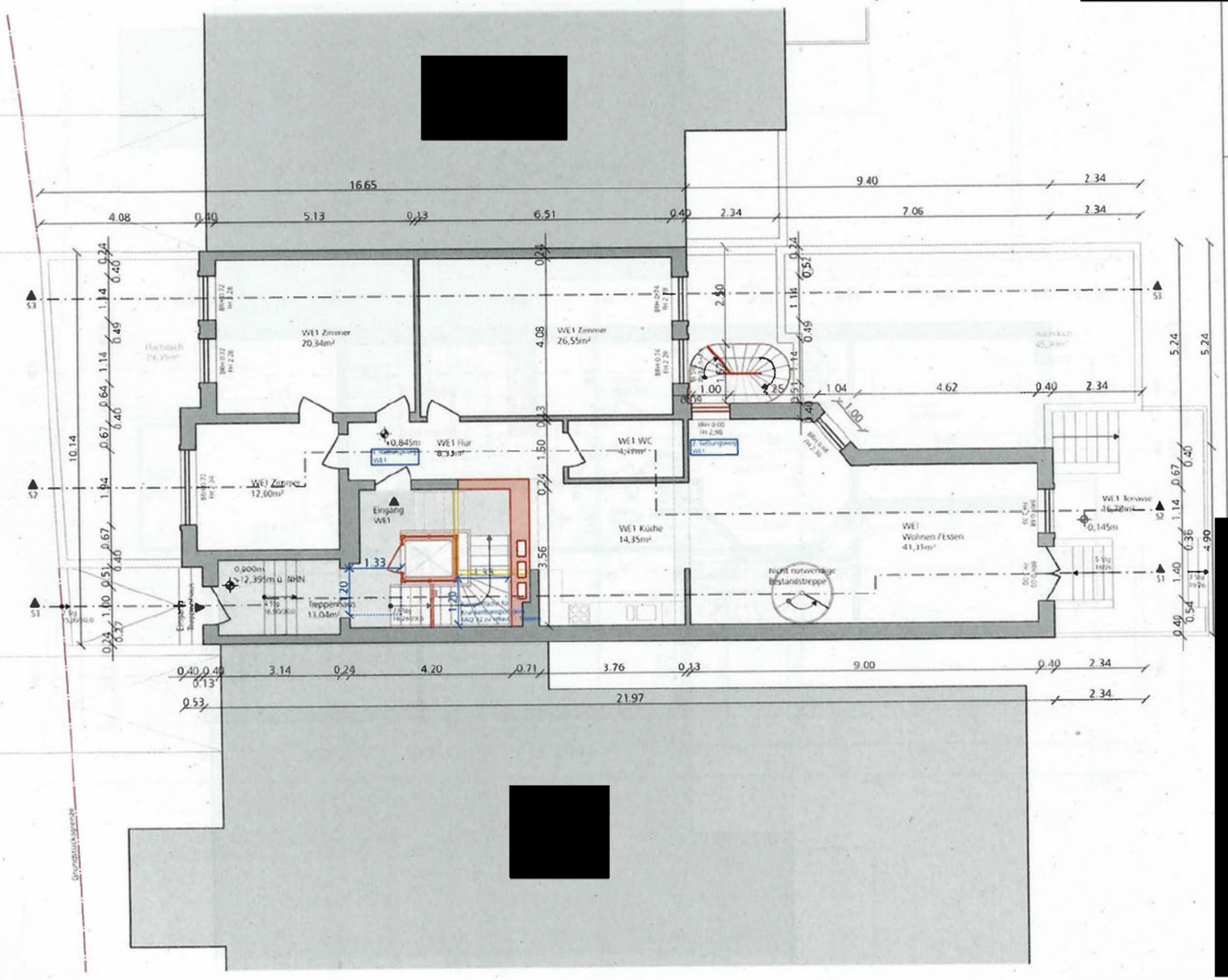
## Stellplätze

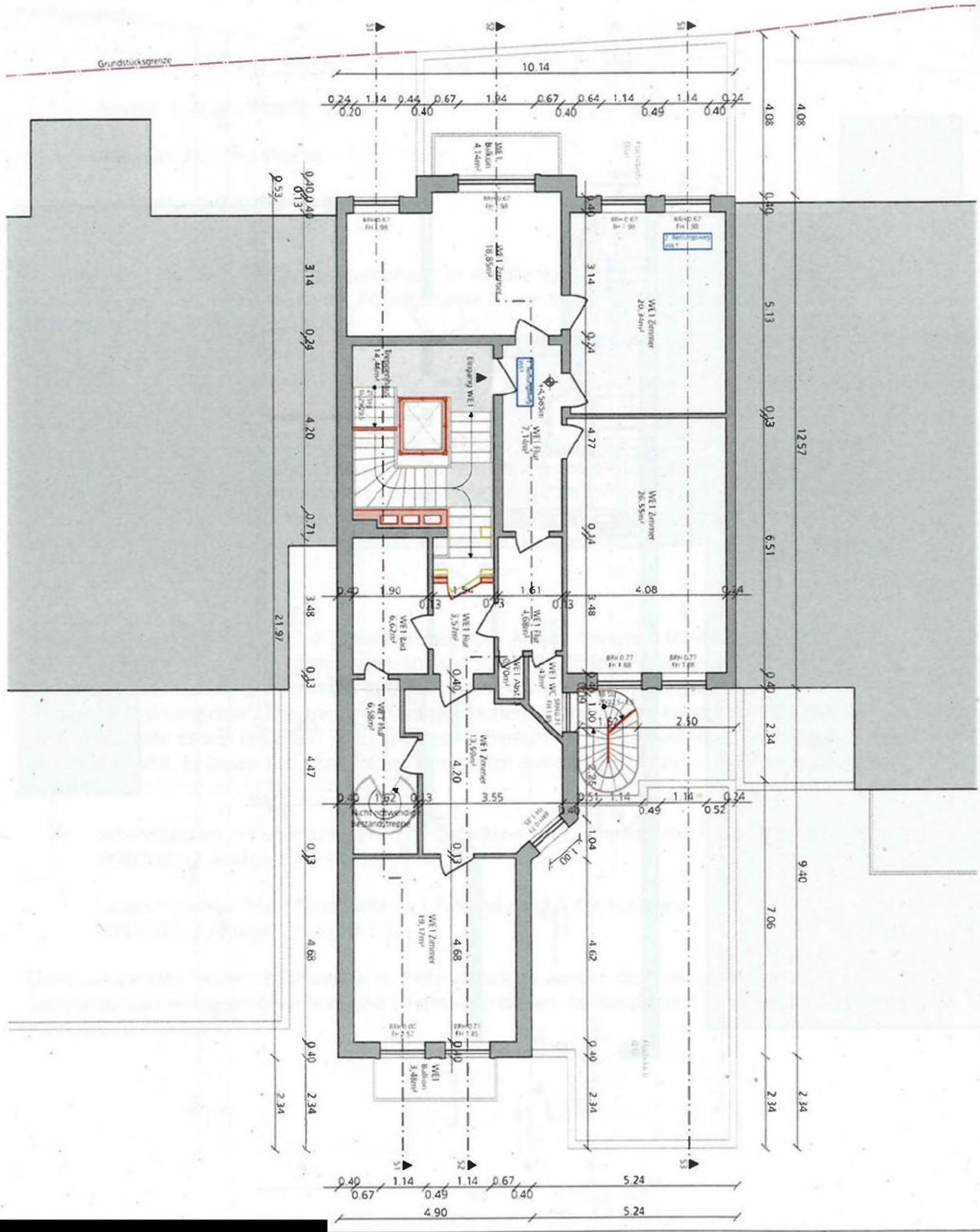
<u>WE 1 bis 5 und Loft</u>
Gemäß des Bauprüfdienst 2022-2 Mobilitätsnachweis, Anlage 1 müssen für die vier entstehenden Wohnungen insgesamt 20 Fahrradstellplätze hergestellt werden. Aufgrund der Lagegunst in der inneren Stadt, sowie der U-Bahnstation „[redacted] in 450m Entfernung können diese um 40% reduziert werden. Die resultierende Menge von 12 Fahrradstellplätzen wird in den gekennzeichneten Fahrradkellern im Untergeschoss hergestellt. Für die Wohnungen müssen keine KFZ Stellplätze hergestellt werden.

<u>Gewerbeeinheiten GE1 und GE2</u>
Gemäß des Bauprüfdienst 2022-2 Mobilitätsnachweis, Anlage 1 müssen für die beiden Gewerbeeinheiten zusammen 2 Fahrradstellplätze, sowie 2 KFZ Stellplätze hergestellt werden.
Die beiden Gewerbeeinheiten wurden zuletzt 1965, also vor Inkrafttreten der ersten Garagenverordnung oder ähnlichen stellplatzspezifischen Verordnungen bauaufsichtlich erfasst. Hierbei handelte es sich um einen Schankbetrieb im Bereich der GE1, sowie eines Sanitärgeschäfts im Bereich von GE2. Es lassen sich also „fiktive" Stellplätze aus dem Bedarf der damaligen Nutzungen ermitteln:

- Schankbetrieb mit überschlagenen 20 Sitzplätzen → 2 Fahrrad- und 2 Kfz-Stellplätze (BPD2022-2 Anlage 1 Punkt 6.1)
- Laden mit unter 75m² Nutzfläche → 1 Fahrrad- und 1 Kfz-Stellplatz (BPD2022-2 Anlage 1 Punkt 3.1.2)

Die resultierenden fiktiven 3 Fahrrad- und 3 Kfz-Stellplätze werden dem neu ermittelten Stellplatzbedarf entgegen gerechnet und übersteigen diesen. Es müssen also keine neuen Stellplätze nachgewiesen werden.


WE1 Zimmer
20,34m²
WE1 Zimmer
26,55m²
WE1 Zimmer
12,60m²
WE1 Flur
8,33m²
WE1 WC
4,49m²
Eingang
WE1
WE1 Küche
14,35m²
WE1
Wohnen / Essen
41,31m²
Treppenhaus
13,04m²
Nicht notwendige
Bestandstreppe
0,845m
0,900m
12,395m ü. NHN
0,145m
16.65
9.40
2.34
4.08
0.40
5.13
0.13
6.51
0.40
2.34
7.06
2.34
10.14
5.24
5.24
4.62
0.40
2.34
3.14
0.24
4.20
0.71
3.76
0.13
9.00
0.40
2.34
21.97
2.34
0.53
1.00
2.00
3.00
4.00
5.00

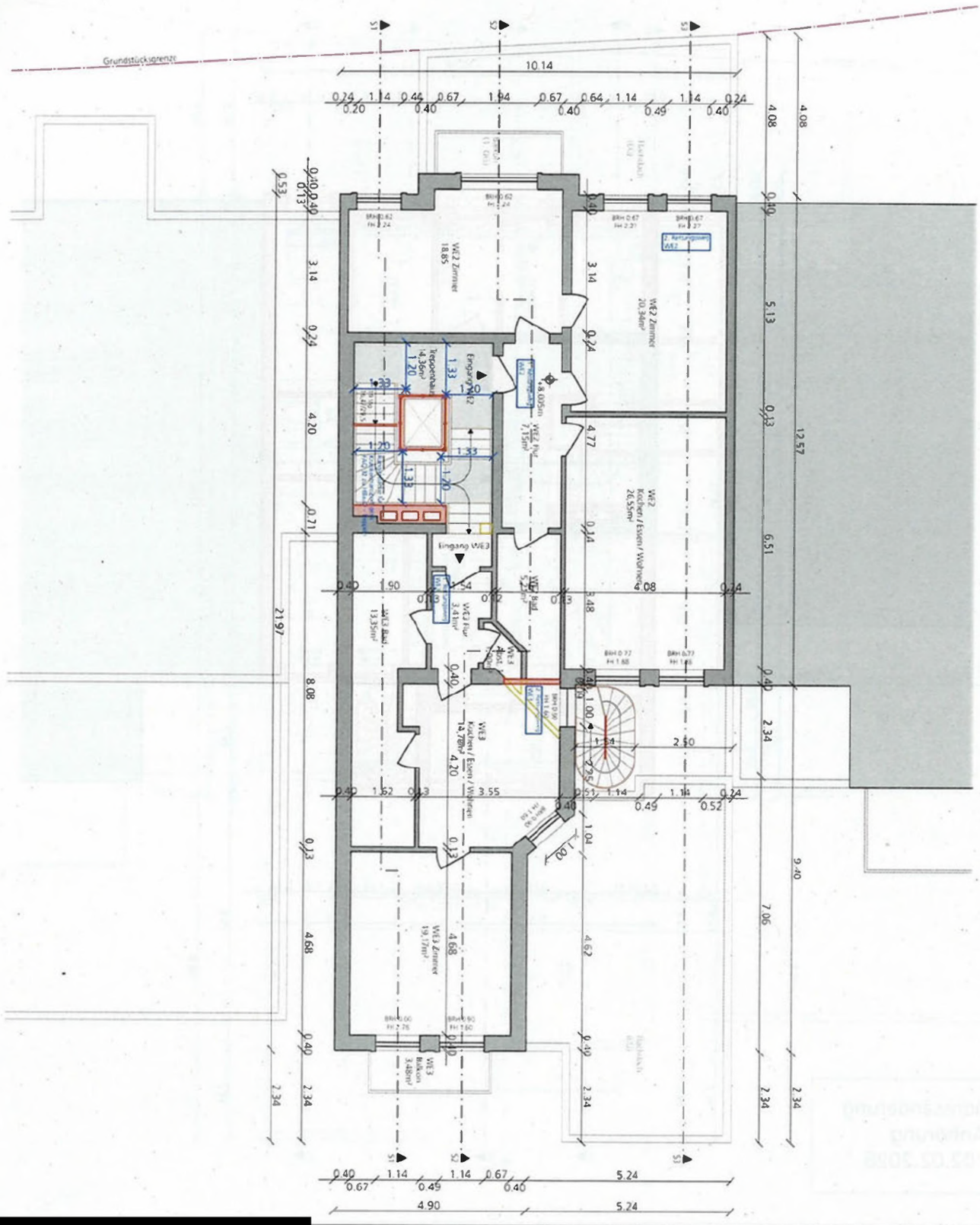



Plan 07

Grundriss 1. OG

1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

[redacted]




[redacted]

Plan 08

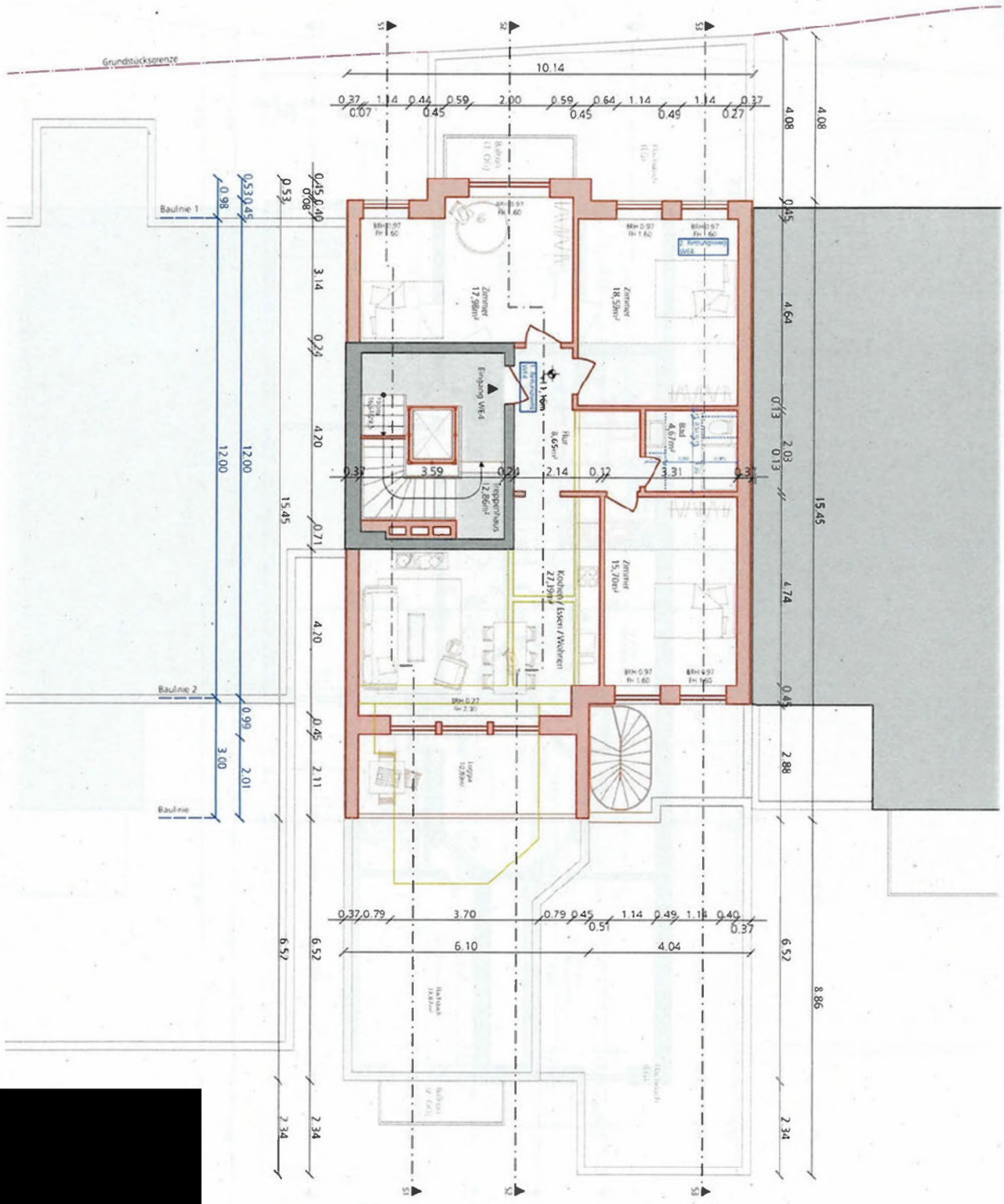
Grundriss 2. OG

1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

[redacted]

[redacted]

[redacted]




[redacted]

[redacted]

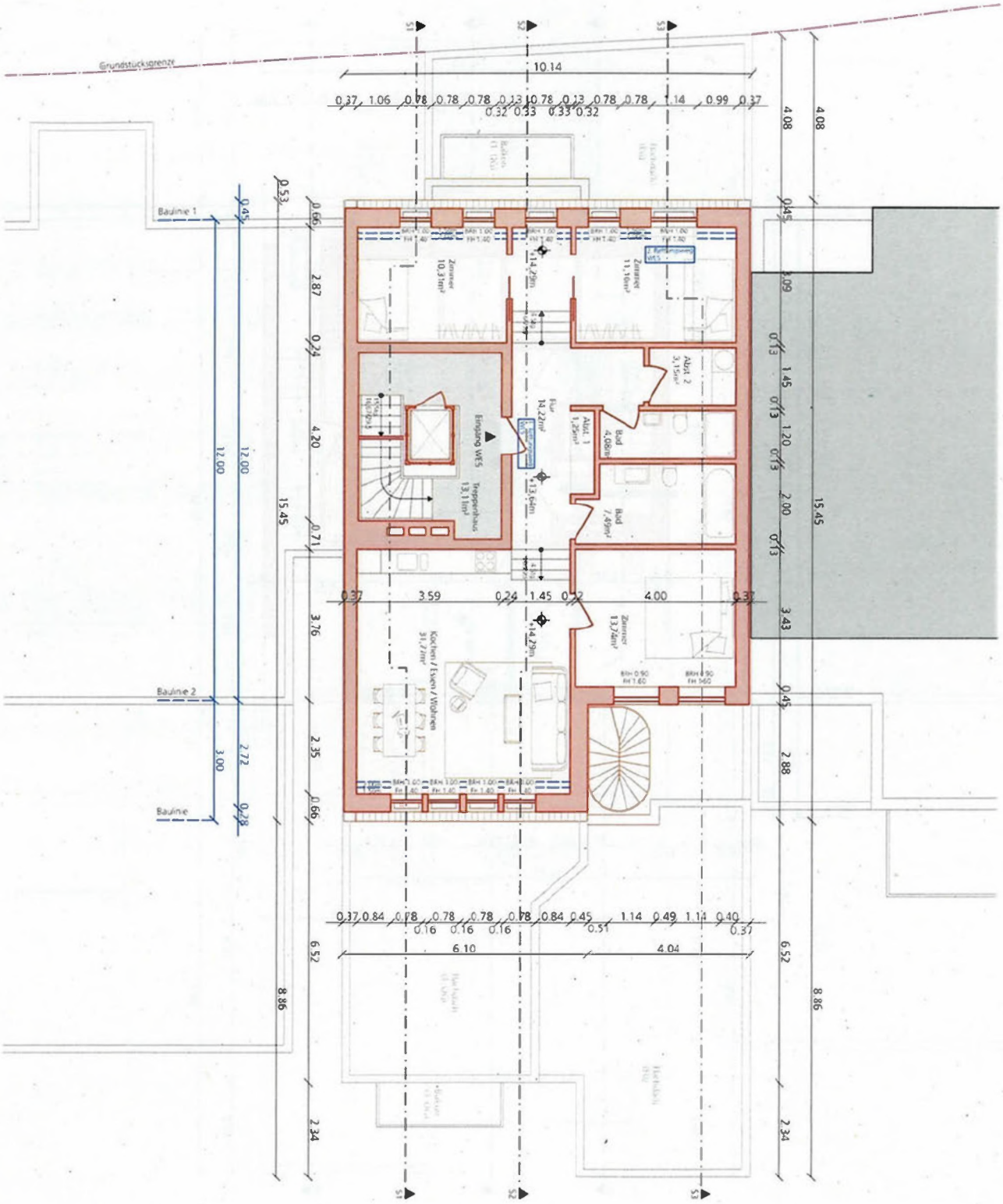
Plan 09

Grundriss 3. OG

1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

[redacted]

[redacted]



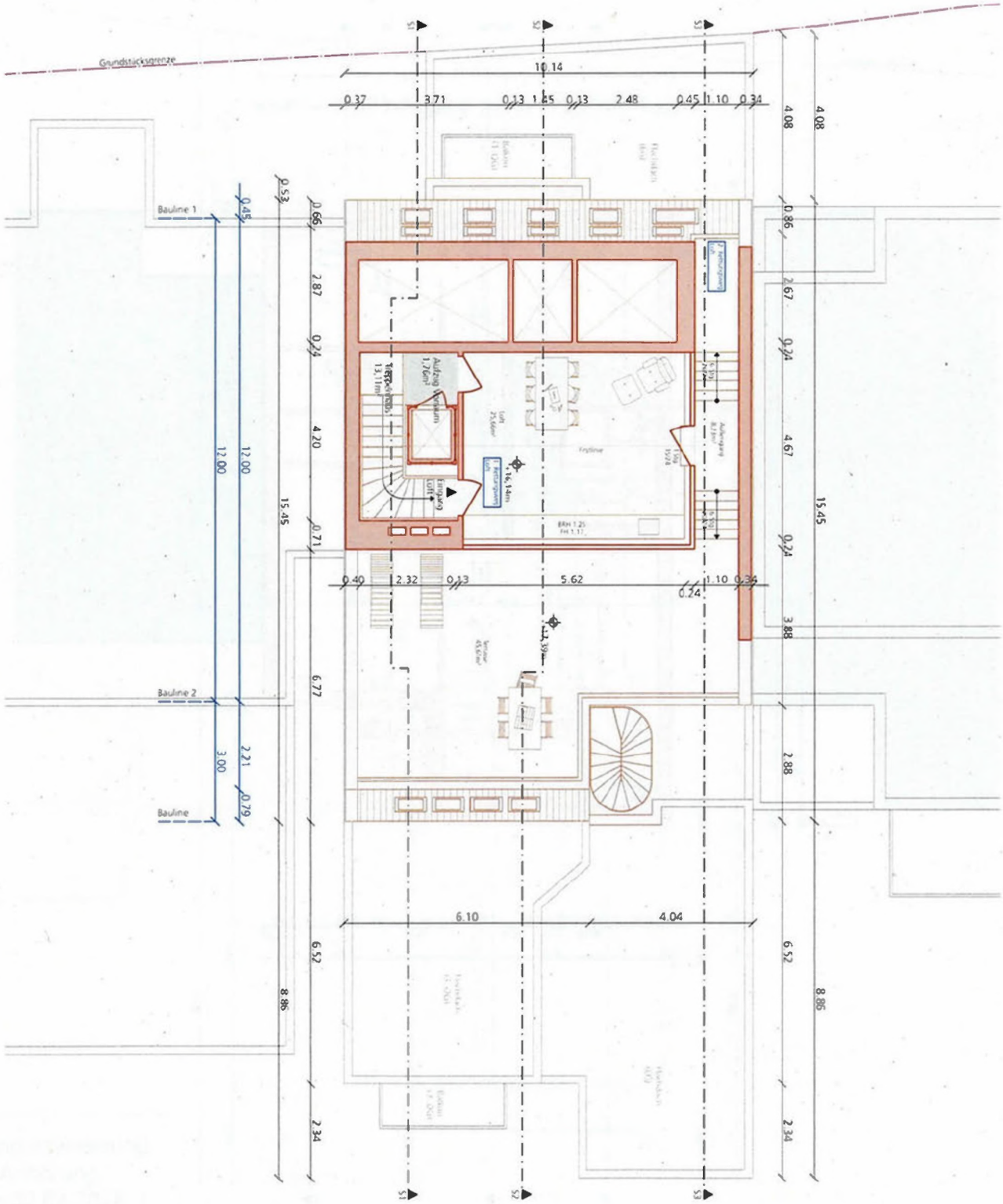

[redacted]

Plan 10

Grundriss 4. OG

1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

[redacted]



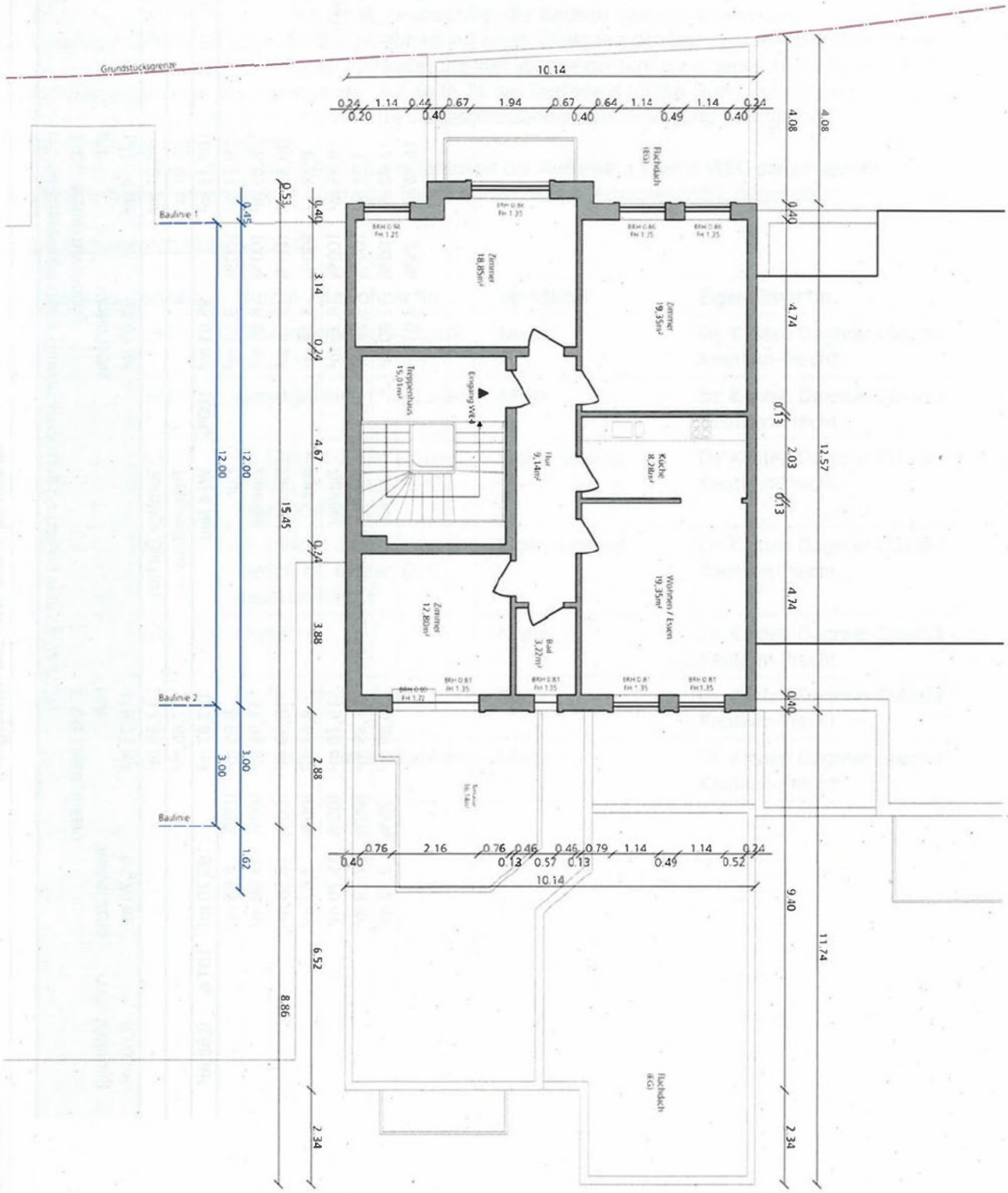

[redacted]

Plan 11

Grundriss 5. OG

1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

[redacted]




Plan 21

Bestand 3. OG

1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

[redacted]

[redacted]

| 1.0 | | Wohnflächenvergleich zur Grundrissänderung (Anhörung vom 02.02.2026) | | | | | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| | | 3. OG Bestandswohnung | | | | | 3. OG Ersatzneubau | | | | |
| | | NUF | | Wohnfläche | | | NUF | | Wohnfläche | | Wfl. Mehrung |
| | | 122,14 m² | | 95,03 m² | | | 116,73 m² | | 95,70 m² | | 0,68 m² |
| 1.1 | Sonstige Flächen | 15,01 m² | | | | Sonstige Flächen | 12,86 m² | | | | |
| 1.2 | Treppenhaus | 15,01 m² | | | | Treppenhaus | 12,86 m² | | | | |
| 1.3 | WE4 Bestand | 107,13 m² | | 95,03 m² | 100% | WE4 Neu | 103,87 m² | | 95,70 m² | 101% | 0,68 m² |
| 1.4 | Flur | 9,14 m² | 100% | 9,14 m² | | Flur | 8,65 m² | 100% | 8,65 m² | | |
| 1.5 | Zimmer | 18,85 m² | 100% | 18,85 m² | | Zimmer | 17,98 m² | 100% | 17,98 m² | | |
| 1.6 | Zimmer | 19,35 m² | 100% | 19,35 m² | | Zimmer | 18,59 m² | 100% | 18,59 m² | | |
| 1.7 | Küche | 8,28 m² | 100% | 8,28 m² | | Bad | 4,67 m² | 100% | 4,67 m² | | |
| 1.8 | Wohnen / Essen | 19,35 m² | 100% | 19,35 m² | | Zimmer | 15,70 m² | 100% | 15,70 m² | | |
| 1.9 | Bad | 3,22 m² | 100% | 3,22 m² | | Kochen / Essen / Wohnen | 27,39 m² | 100% | 27,39 m² | | |
| 1.10 | Zimmer | 12,80 m² | 100% | 12,80 m² | | Loggia | 10,89 m² | 25% | 2,72 m² | | |
| 1.11 | Terrasse | 16,14 m² | 25% | 4,04 m² | | | | | | | |
| 1.12 | | | | | | | | | | | |
| 1.13 | | | | | | | | | | | |

[redacted]

Anlage 5

Miet- und Eigentumsverhältnis

[redacted]

Mieter*innenstruktur (Bestand):

[redacted]

Mieter*innen- / Eigentümer*innenstruktur (Bauantrag):

[redacted]

Anlage S.1

# Aufhebungsmietvertrag

[redacted]

[redacted]

[redacted]

Anlage 5.2

# Mietvertrag

zwischen

[redacted]

[redacted]

Anlage 6

**Erklärung zum Bauvorhaben** [redacted]

[redacted]

**Erklärung**

[redacted]

[redacted]

[redacted]