Städtebauliche Erhaltungsverordnung Gojenbergviertel

Informationsveranstaltung am 26.11.2024

Ort: Haus im Park (Gräpelweg 8, Bergedorf)
Zeit: 18.00 Einlass
18.30 Beginn
ca. 21.30 Ende

Vertreter:innen auf dem Podium

Moderation

- Herr Wilken (Büro Kontor 21)

Bezirkspolitik

- Herr Jarchow (SPD, Vorsitzender des Stadtentwicklungsausschusses)
- Herr Emrich (CDU)
- Herr Polkowski (Bündnis 90/Die Grünen)
- Herr Graßhoff (Die Linke)
- Herr Krohn (AfD)
- Herr Dr. Dahms (FDP)

Bezirksverwaltung

- Herr Rosinski (Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt)
- Herr Panz (Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung)
- Herr Schneede (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; Abteilungsleiter Übergeordnete Planung)
- Frau Dr. Köcher (Fachamtsleiterin Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt)

Weitere Akteur:innen

Frau Schmidt-Hoffmann (Bezirksamtsleiterin)
Frau Büttner (E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft – Protokoll)
Frau Stahl (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; Übergeordnete Planung)
Frau Donsbach (Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung; Übergeordnete Planung)

Inhalt

1. Begrüßung
2. Informationen zur geplanten ErhVO Gojenberg
3. Beiträge der Politik
4. Beantwortung häufig gestellter Fragen inklusive Rückfragen & Diskussion
   4.1. Regelungen zum Vorkaufsrecht
   4.2. Sorge um Wertverlust
   4.3. Umgang mit Photovoltaik und Wärmepumpen
   4.4. Genehmigungsbedürftige Maßnahmen, Dauer von Genehmigungsverfahren und Gebühren
5. Gegenüberstellung der Instrumente ErhVO und Gestaltungsverordnung
6. Weitere Fragen
7. Ausblick

Ergebnisprotokoll

1.	**Begrüßung** Herr Wilken (Kontor 21) begrüßt die Teilnehmer:innen der Informationsveranstaltung. Er stellt sich selbst sowie die Personen auf dem Podium vor. Er präsentiert die Agenda der Informationsveranstaltung. Dabei weist er darauf hin, dass Tagesordnungspunkt 4 keine offene Fragerunde darstellen soll, sondern vielmehr die nach der Sitzung des Stadtentwicklungsausschusses eingereichten Fragen thematisch sortiert besprochen werden sollen. Weitere Fragen, die dadurch noch nicht geklärt werden, sollen im Rahmen des Tagesordnungspunktes 6 behandelt werden. Herr Wilken weist zudem darauf hin, dass zu Protokollzwecken eine Tonaufnahme erstellt wird. Diese wird entsprechend datenschutzrechtlicher Vorgaben zeitnah gelöscht, zudem werden im Protokoll keine Namen oder personenbezogenen Informationen der Besucher:innen der Veranstaltung erwähnt werden. Frau Schmidt-Hoffmann (Bezirksamtsleiterin) bedankt sich bei den Besucher:innen für ihr Interesse und die Bereitschaft zur Teilnahme. Sie erklärt, dass es als Reaktion auf die politisch gewollte Befassung mit der Erhaltungsverordnung (ErhVO) zu zahlreichen Beschwerden und negativen Rückmeldungen kam. Daher erachte sie den direkten Austausch als besonders wichtig, um offene Fragen und mögliche Missverständnisse klären zu können. Sie bedankt sich zudem bei den Vertreter:innen von Politik und Verwaltung, die auf dem Podium an der Veranstaltung teilnehmen. Frau Schmidt-Hoffmann betont abschließend die Relevanz eines angemessenen und konstruktiven Umgangs. Herr Rosinski (Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt) bedankt sich ebenfalls bei den Besucher:innen für ihre Teilnahme. Auch er betont die Bedeutung eines konstruktiven Umgangs und verweist darauf, dass im Rahmen der schriftlichen Rückmeldungen dies nicht immer eingehalten wurde. Er hebt die persönlichen Sorgen

	der Bewohner:innen des Gojenbergviertels hervor, die durch den heutigen Austausch reduziert werden sollen, indem die maßgeblichen Punkte erläutert und diskutiert werden. Herr Jarchow (Vorsitzender Stadtentwicklungsausschuss) begrüßt die Besucher:innen der Veranstaltung. Er verweist auf die große Anzahl an zugesandten Rückmeldungen zu der geplanten ErhVO. Im Rahmen der heutigen Veranstaltung sei besonders der Vergleich beider Verordnungsformen [*Anmerkung im Protokoll: Erhaltungs- und Gestaltungsverordnung*] sowohl für die Besucher:innen als auch die Politikvertreter von Interesse.
2.	**Informationen zur geplanten ErhVO Gojenberg**
	<u>Politische Auftragslage und -befassung</u> Herr Panz (Fachamtsleiter Stadt- und Landschaftsplanung) begrüßt ebenfalls die Besucher:innen der Veranstaltung. Die Politik hat die Verwaltung im Dezember 2022 in einem einstimmigen Beschluss beauftragt, für das Gojenbergviertel zu prüfen, ob der Erlass einer oder mehrerer Verordnungen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 BauGB begründet ist. Er erklärt, dass das BauGB Grundlage für verschiedene ErhVOen sei. Die städtebauliche ErhVO ziele dabei auf die äußere Gestaltung von baulichen Anlagen ab und dürfe beispielsweise nicht mit der sozialen ErhVO verwechselt werden. Die Verwaltung habe den Auftrag zur Untersuchung einer möglichen ErhVO angenommen und sei schließlich mit den Ergebnissen erneut an die Politik herangetreten. Die Politik hatte sich im Beschluss vorgenommen, aufbauend auf den Ergebnissen der gutachterlichen Untersuchung zu entscheiden, ob eine oder mehrere ErhVO(en) erlassen werden soll. Zum aktuellen Zeitpunkt seien das Gutachten und die Verordnung fertiggestellt, die Entscheidung der Politik bezüglich einer ErhVO sei jedoch noch nicht getroffen worden. Herr Panz präsentiert beispielhaft den Fall eines Gebäudes im Gojenbergsweg, der unter anderem Anlass für die Befassung mit einer potenziellen ErhVO war. Es sei ein stilprägendes Gebäude zugunsten einer Neubebauung mit 4 Wohneinheiten abgebrochen worden. Politik, Verwaltung sowie viele Bewohner:innen des Quartiers hätten dies als städtebaulich unerwünschte Veränderung erachtet. Der Abriss hätte jedoch auf Grundlage des Bebauungsplans genehmigt werden müssen, da ein Großteil der Festsetzungen durch die Neubebauung eingehalten und die Zwei-Wohnungs-Klausel juristisch nicht mehr vollumfänglich durchgehalten werden könne. Gegenwärtig liege zudem kein Instrument vor, mit dem Einfluss auf die Dachgestaltung hätte genommen werden können. In Umsetzung der politischen Auftragslage (Beschluss) wurde ein Gutachten beauftragt, welches im Oktober 2023 im Stadtentwicklungsausschuss vorgestellt wurde. Dem Vorschlag zur Abgrenzung und Untergliederung der Teilbereiche einer potenziellen ErhVO wurde seitens der Politik einstimmig zugestimmt. Der Aufstellungsbeschluss wurde daraufhin gefasst. Im Januar 2024 erfolgte erneut ein Bericht des Sachstandes im Stadtentwicklungsausschuss. Die Politik stimmte einstimmig zu, das weitere Verfahren durchzuführen. Daraufhin erfolgte im Mai / Juni 2024 die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Im September wurde sich schließlich im Stadtentwicklungsausschuss mit dem Beschluss der ErhVO befasst. Der Beschluss wurde jedoch vertagt. Daraufhin gab es am 06. November erneut eine ausführliche Präsentation, in der auch auf spezifische Fragen eingegangen wurde. Der Beschluss der Verordnung wurde jedoch weiterhin vertagt und die Durchführung der heutigen öffentlichen Informationsveranstaltung beschlossen.
	<u>Zweck und Bedeutung der ErhVO Gojenberg</u>

	Herr Panz stellt die städtebauliche Historie des Gojenbergviertels vor. Davon ausgehend sei die zentrale Fragestellung, wie der Wert und die städtebauliche Gestalt dieses Viertels geschützt und eine behutsame Weiterentwicklung ermöglicht werden können. Das Gutachten diene hierbei zur Beantwortung zentraler Fragen im Zusammenhang mit der ErhVO – beispielsweise, wie die städtebauliche Eigenart des Viertels zu definieren ist. Als Ergebnis des Gutachtens wurde zudem ein Umgriffsvorschlag für das Erhaltungsgebiet entwickelt. Ebenso zeigt Herr Panz Kartendarstellungen, die die Verortung zahlreicher Hamburger und Bergedorfer Gebiete mit Geltungsbereichen städtebaulicher Erhaltungsverordnungen bzw. Bebauungsplanfestsetzungen mit städtebaulichen Erhaltungsbereichen beinhalten. Herr Panz erklärt weiterhin, dass mithilfe einer ErhVO der Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung nach § 172 BauGB bedürfen. Dies bedeute nicht, dass durch eine solche Verordnung unmittelbar vorgeschrieben werde, wie etwas auszusehen habe. Vielmehr würde zunächst nur eine Genehmigungspflicht für bestimmte Maßnahmen eingeführt werden. Die mögliche ErhVO zum Bereich Gojenberg wird - genau wie andere Erhaltungsverordnungen - durch ihren einzigen Paragrafen genau dies regeln. Eine Genehmigung dürfe dann zudem nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist. Zur näheren Definition der unbestimmten Rechtsbegriffe im BauGB diene das erstellte Gutachten, welches auch Teilgebiete des Gojenbergviertels in ihren Eigenschaften beschreibt und analysiert sowie die städtebauliche Eigenart des Viertels identifiziert. Auch nach Erlass der ErhVO sollen viele Maßnahmen weiterhin zulässig sein, diese werden nur hinsichtlich ihrer Verträglichkeit mit der städtebaulichen Eigenart geprüft werden, inwiefern sie sich in die Bestandsbebauung einfügen. Wann eine Beeinträchtigung des Ortsbildes vorliegt, sei mithilfe des Gutachtens nachvollziehbarer zu beurteilen. Schließlich stellt Herr Panz vor, welche Verfahren ohne ErhVO nach § 60, Anlage 2 HBauO verfahrensfrei sind und gemäß § 172 BauGB mit ErhVO einer Prüfung bzw. Genehmigung nach HBauO sowie BauGB hinsichtlich ihrer städtebaulichen Verträglichkeit bedürfen. Schließlich legt er dar, dass das Antrags- und Genehmigungserfordernis ohne ErhVO nach § 61 und § 62 HBauO und somit Landesrecht bestimmt wird. Mit einer ErhVO wird gemäß §§ 172/173 BauGB und somit nach Bundesrecht ein weiteres Antrags- und Genehmigungserfordernis wirksam. Ein bauvorlageberechtigter Architekt sei hierfür nicht erforderlich, vielmehr sei ein formloser Antrag für das städtebauliche Genehmigungsverfahren ausreichend.
	<u>Verordnungsentwurf</u> Herr Panz zeigt die Planzeichnung des Verordnungsentwurfs. Diesem ist zu entnehmen, dass der Hockeyplatz im Umgriff enthalten ist, wiederum Sonderbauformen wie die Bethesda-und-Behrmann-Stiftung sind nicht enthalten. Auch Bereiche im Süden des Viertel mit einem neuen qualifizierten Planrecht sind nicht umfasst. Im Norden schließt die bestehende ErhVO des „Bergedorfer Villengebiets“ an.
	<u>Ziele einer ErhVO</u> Herr Schneede (Abteilungsleiter Übergeordnete Planung) fährt fort und stellt die allgemeinen Ziele einer städtebaulichen ErhVO vor (s. Präsentation). Grundsätzlich sichere eine städtebauliche ErhVO den Erhalt der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes, wobei vorrangig auf die Wirkung der Anlagen im Ensemble abgestellt werde. Die Gesamtheit der Ziele einer entsprechenden Verordnung würden das Ziel verfolgen, den Siedlungscharakter und somit die städtebauliche Qualität eines Quartiers zu erhalten. Dabei sei zu berücksichtigen, dass das Planungsrechts hierdurch nicht verändert werde. Herr Schneede zeigt beispielhaft anhand einer Karte, wo im Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg bereits städtebauliche ErhVOen erlassen wurden. Im Bezirk Bergedorf bestünden aktuell zwei Gebiete mit einer ErhVO: das Bergedorfer Villengebiet sowie der Bergedorfer Hafen / Serrahn. Zusätzlich zu den eigenständigen ErhVOen bestünden auch Erhaltungsbereiche, die in Bebauungsplänen über eine sogenannte Huckepackfestsetzung nach § 172 BauGB ausgewiesen werden. Diese Erhaltungsbereiche würden sich vor allem zu beiden Seiten des Sachsentors bündeln.

	Fachgutachten zur Begründung der ErhVO Herr Schneede präsentiert anschließend die fachgutachterliche Untersuchung des Büros E&P Evers Stadtplanungsgesellschaft im Auftrag des Bezirksamtes. Es habe eine enge Zusammenarbeit zwischen Büro und Bezirksamt bestanden, wobei auch die Ergebnisse des Gutachtens intensiv abgestimmt worden seien. Hinsichtlich der städtebaulichen Eigenart seien zwei unterschiedliche vorherrschende Erscheinungsbilder der Bebauung herausgearbeitet worden. Die „Bergedorfer Handschrift“, welche den Großteil des Untersuchungsraums präge und vorwiegend im östlichen und zentralen Bereich vorkomme, sei durch meist rote Klinkerfassaden mit weißen Fenstern und Türen geprägt. Es würden Ein-, Zwei- und Mehrfamilienhäuser dominieren. Im Kontrast dazu sei vor allem im westlichen Teil des Untersuchungsraums der „Gründerzeitliche Stil“ mit Putzfassaden, häufig Stuckverzierungen und mehrgeschossigen Gebäuden, die in der Regel in der geschlossenen Bauweise vorzufinden seien, vertreten. Hinsichtlich der gutachterlichen Systematik haben zunächst eine Bestandsaufnahme und Analyse der Teilgebiete des Untersuchungsraums stattgefunden, mithilfe derer schließlich die Typen und Stile identifiziert worden seien. Hierbei sei zu berücksichtigen, dass die „Bergedorfer Handschrift“ mit dem Vorstadttypus und dem Landhaustypus zwei divergierende Typen der Bebauung umfasse. Der *Landhaustypus* sei hauptsächlich von Einfamilienhäusern geprägt, wobei Doppel- und Mehrfamilienhäuser eher selten vertreten seien. In der Regel seien ein oder zwei Vollgeschosse sowie Sattel- und Zwerchdächer vorherrschend. Die Fassaden bestünden vorwiegend aus Klinker in Naturtönen. In der Vorzone seien Stellplätze oder Auffahrten sowie Vorgärten, die nahezu alle eingefriedet sind, vorzufinden. Die Gebäude stünden alle zurückversetzt auf den Grundstücken, woraus ein einheitliches Straßenbild resultiere. Der *Vorstadttypus* zeichne sich durch eine höhere bauliche Dichte aus, wobei vorwiegend Mehrfamilienhäuser mit einer höheren Geschossigkeit sowie großzügige, gärtnerisch gestaltete Frei- und Grünräume vorzufinden seien. Der *Gründerzeitliche Typus* stelle einen Kontrast zu den vorhergehenden Typen dar: Die Gebäude hätten meist drei bis vier Vollgeschosse und Fassaden aus hellem Putz mit Verzierungen wie Stuck. Ein Großteil der Gebäude verfüge über Vorgärten mit Heckeneinfriedungen und/oder Zäunen, wobei jedoch auch einige Gebäude keine Vorzone hätten. Schließlich sei eine Karte mit einer vorgeschlagenen Gebietsabgrenzung für eine potenzielle ErhVO erarbeitet worden, innerhalb derer die genannten drei Typen wiederzufinden seien. Nach der Erarbeitung des Gutachtens sei ein Informationsflyer im Sommer 2024 an alle Haushalte im Gojenbergviertel verteilt worden, was bereits zu zahlreichen Rückmeldungen durch die Bewohner:innen führte.
	Gestaltungsleitfaden Herr Schneede fährt mit einer Vorstellung des sich in Arbeit befindlichen Gestaltungsleitfadens fort. Dieser habe einen erläuternden Charakter zu baulichen Aspekten, wobei er eine fachlich begründete Argumentationshilfe bei der Beurteilung von Bauvorhaben bieten solle. Entscheidungen sollen mithilfe des Leitfadens nachvollziehbar gemacht und einheitliche Umsetzungslösungen verfolgt werden. Der Leitfaden umfasse folgende Aspekte: Neubauten/Anbauten/ Nebengebäude, Dächer/Dachaufbauten/Dachfenster/Dachterrassen, Fassaden, Fenster/Türen, Erker/Balkone/Loggien, Vorzonen, Einfriedungen, Photovoltaik/Solarthermie, Wärmepumpen, Ladeinfrastruktur. Herr Schneede stellt exemplarisch die Gestaltungsleitlinien zu Dächern, Fenstern und Türen sowie Einfriedungen und Photovoltaik/Solarthermie im Bereich des Landhaustypus vor. Er weist darauf hin, dass die Leitlinien einen gestalterischen Rahmen vorgeben und dabei in den verschiedenen Teilgebieten unterschiedliche Grundlösungen ermöglicht würden. Eine Beurteilung erfolgt letztendlich jedoch immer anhand des konkreten Einzelfalls.
3.	**Beiträge der Politik** Herr Jarchow legt dar, dass die Befassung mit einer möglichen ErhVO im Gojenbergviertel bereits 2009 begonnen habe. Auch damals habe der Abriss eines Bestandsgebäude mithilfe des bestehenden Planrechts nicht verhindert werden können. Im Villengebiet habe man zudem in Ergänzung zur bestehenden ErhVO einen

	Bebauungsplan aufstellen wollen. Aufgrund der Gebietsgröße und -komplexität sei dieses begonnenes Bebauungsplanverfahren nicht weitergeführt worden. Er betont, dass die SPD-Fraktion vor diesem Hintergrund für den aktuellen Prozess zum Erlass einer ErhVO nicht initiativ gewesen sei. Weiterhin führt er aus, dass sich die Bewohner:innen des Viertels Anfang 2024 mit zahlreichen Überlegungen und Rückmeldungen an das Bezirksamt gewandt hätten, wobei auch die Idee einer Gestaltungsverordnung aufgekommen sei. Hieraus habe sich für die Politik eine neue Situation ergeben. Die FDP habe eine Veranstaltung mit Vertreter:innen der Bewohnendenschaft des Gojenbergviertels durchgeführt, wobei auch deutlich geworden sei, dass Emotionen bei der Diskussion eine größere Rolle gespielt hätten. Da sowohl eine Erhaltungs- als auch eine Gestaltungsverordnung komplex seien, bestünde der Wunsch an die Verwaltung, beide Instrumente nochmals vorzustellen und anhand von Pro und Contra zu vergleichen. Die SPD-Fraktion betont, dass ohne jegliche Tendenz oder Festlegung in die heutige Veranstaltung gegangen würde und auch am Ende dieser keine Entscheidung getroffen würde. Vielmehr werde die Veranstaltung als wichtiger Teil der fundierten Meinungsbildung und Entscheidungsbildung erachtet, wobei auch die zahlreichen zurückgemeldeten Aspekte der Bewohner:innen Berücksichtigung finden würden. Zudem gehöre zu den Entscheidungsmöglichkeiten auch der Verzicht auf eine ErhVO. Herr Emrich (CDU) fährt fort, dass das bisherige Verfahren ausdrücklich von der Politik gewünscht worden sei und die Verwaltung hierfür nun viel kritisiert worden sei. Bevor eine Entscheidung der CDU-Fraktion getroffen werde, sollten die Bedenken und Anregungen der Bewohner:innen umfassend betrachtet werden. Hintergrund der vorgesehenen ErhVO sei, dass zum Erhalt des Quartierscharakters die bestehenden Bebauungspläne nicht ausreichend seien und im Interesse der Bewohner:innenschaft daher ein Instrument gefunden werden müsse, das den Erhalt des Gojenbergviertels unterstützt. Hierfür stünden die sehr langwierige Änderung der bestehenden Bebauungspläne, die ErhVO sowie die Gestaltungsverordnung, die vorwiegend Neubauten betreffen würde, zur Verfügung. Als vierte Option benennt auch Herr Emrich den Verzicht auf ein Instrument zum Erhalt des Viertels. Er resümiert, dass die CDU-Fraktion noch keine Entscheidung getroffen habe und im Sinne der Interessen der Bürger:innen diese im weiteren Prozess transparent treffen wolle. Herr Dr. Dahms (FDP) bedankt sich bei der CDU für das langjährige Engagement für eine ErhVO auf dem Gojenberg. Weiterhin dankt er der SPD und den Grünen für deren Bereitschaft, sich mit der ErhVO auseinanderzusetzen. Die FDP habe schließlich [Anmerkung im Protokoll: Ende 2022] ein Gutachten vorgelegt, das auf eigene Kosten seitens der Fraktion von einer Fachanwaltskanzlei erstellt worden sei. Dieses Gutachten habe den Koalitionspartnern vorgelegen. Schließlich sei im Stadtentwicklungsausschuss und in der Bezirksversammlung einstimmig ohne Enthaltung beschlossen worden, den Prozess der ErhVO anzustoßen. Dies hebt Herr Dr. Dahms positiv hervor, da so auch die Aktivitäten von Spekulanten auf dem Gojenberg ausgebremst worden seien. Abschließend stellt er klar, dass sich die FDP-Fraktion weiterhin für eine ErhVO ausspricht. Herr Polkowski (Bündnis 90/Die Grünen) hebt das Gojenbergviertel als Bereich im Bezirk Bergedorf mit einer besonderen städtebaulichen Qualität hervor. Weiterhin nennt er exemplarisch Veränderungen in der Baustruktur wie Abrisse und Neubauten sowie Sanierungen, die in ihrer Gesamtheit zu einer Veränderung und dabei auch Verschlechterung des Ortsbildes führen würden. Hierbei unterstreicht er, dass durchaus auch kleinere bauliche Änderungen und nicht nur Abrisse sowie Neubauten zu einer Veränderung des Quartierscharakters führen könnten. Gegenwärtig steige gleichzeitig der Sanierungsdruck bei zahlreichen Gebäuden im Gojenbergviertel aufgrund ihres Baualters. Demnach sei es aus seiner Sicht nicht nur ausschlaggebend, Vorgaben für Neubauten zu machen, sondern vielmehr die bereits bestehende Substanz zu erhalten. Hierfür sei eine ErhVO das einzig passende Instrument. Herr Graßhoff (Die Linke) betont, dass der Weg der ErhVO für das Gojenbergviertel weiterverfolgt werde. Allerdings weist er darauf hin, dass im bisherigen Prozess Bürgerbeteiligung gefehlt habe und auch die Verteilung des Informationsflyers erst zu spät erfolgt sei.

	Herr Krohn (AfD) betont, dass das Thema Vorkaufsrecht der FHH im Entwurf der ErhVO nicht erwähnt werde. Grundsätzlich bestehe das Interesse seitens der AfD-Fraktion, den Bestand im Gojenbergviertel zu erhalten. Allerdings sei auch nur im Interesse der Bürger:innen zu handeln, weshalb von Relevanz sei, den Bewohner:innen des Viertels keinen höheren Aufwand zu bereiten. Er verweist zudem auf Gebühren, die erst durch die ErhVO für bestimmte Maßnahmen erforderlich würden. Es bestünde eine Ungleichbehandlung, weshalb hier durch eine Reduzierung oder einen Entfall der Gebühren nachzubessern sei. Die aktuelle Tendenz der AfD-Fraktion sei trotzdem für eine ErhVO, es sei jedoch ein laufender Prozess, an dessen Ende keine Entscheidung gegen die Mehrheit der Bürger:innen getroffen werde.
4.	**Beantwortung häufig gestellter Fragen inklusive Rückfragen & Diskussion**
4.1.	Regelungen zum Vorkaufsrecht Herr Panz erläutert zunächst die rechtliche Situation: Die ErhVO enthalte keine Regelung bezüglich eines Vorkaufsrechtes, jedoch ergebe sich dieses aus dem Baugesetzbuch. Gemäß § 24 Abs. 1 Nr. 4 BauGB bestehe grundsätzlich die Möglichkeit, im Bereich einer ErhVO ein Vorkaufsrecht auszuüben. Demnach bestünde nach Erlass einer entsprechenden Verordnung auch im Gojenbergsviertel ein Vorkaufsrecht. Gemäß § 26 Nr. 4 BauGB wird die Ausübung des Vorkaufsrechts jedoch ausdrücklich ausgeschlossen, wenn das betroffene Grundstück entsprechend den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplans bebaut ist bzw. keine Missstände und Mängel aufweise. Somit bestünde grundsätzlich das Instrument des Vorkaufsrechts im Zusammenhang mit der ErhVO, jedoch sei im Gojenbergsviertel und somit dem geplanten Verordnungsgebiet ein Großteil der Gebäude den Bebauungsplänen entsprechend gebaut. Zudem würden die meisten Gebäude auch keine Missstände oder Mängel i.S.d. § 177 Abs. 2 und 3 Satz 1 BauGB aufweisen. Somit wäre das Vorkaufsrecht im Gojenbergviertel praktisch nicht anwendbar, sofern auf dem Grundstück kein signifikanter städtebaulicher Missstand besteht, gegen den von Amtswegen vorgegangen werden müsse. Eine Besucherin tut ihre Sorge kund, dass das Vorkaufsrecht bei Gebäuden Anwendung finden könnte, die den Anforderungen des Gestaltungsleitfadens nicht entspricht. Herr Panz stellt dar, dass für die Anwendung des Vorkaufsrecht gemäß § 26 Nr. 4 BauGB auch immer Missstände oder Mängel vorliegen müssten. Daher sei die Missachtung des Gestaltungsleitfadens für die Anwendung nicht ausreichend. Ein Besucher weist daraufhin, dass das Ziel der ErhVO die Verhinderung von großen städtebaulichen Missständen, bspw. dem Bau von Gebäuden mit Flachdächern, sei. Dies würde bedeuten, dass Gebäude mit Flachdach, die nicht den Zielen und Zwecken der Verordnung entsprechen, Gegenstand eines Vorkaufsrechts werden können. Herr Panz erklärt, dass die ErhVO die städtebauliche Eigenart schützen könne und dass die Bebauungspläne in der Regel keine Dachformen vorschreiben würden. Es bestünde somit gegenwärtig keine planungsrechtliche Vorschrift, die Dachformen im Gojenbergviertel vorschreibe bzw. verbiete. Daher sei auch hier das Vorkaufsrecht nicht anwendbar. Eine Besucherin resümiert, dass eine große Sorge bestünde, dass von der ErhVO bereits genehmigte und lang bestehende Gebäude betroffen seien und deren Eigentümer:innen zu Modernisierungs- oder Änderungsmaßnahmen verpflichtet seien, sodass die Gebäude dem Gestaltungsleitfaden entsprächen. Dies sei jedoch ihrem Verständnis nach nicht der Fall. Sie bittet daher die Verwaltung um eine kompakte und simple Darstellung, wann eine ErhVO überhaupt greife. Herr Panz erklärt, dass die ErhVO nicht zu rückwirkenden Anpassungen an Bestandsgebäuden führe. Die Verordnung greife erst ab dem Zeitpunkt ihres Beschlusses, der im Amtlichen Anzeiger bekannt gemacht werde. Ab dann gelte die Verordnung für alle Vorhaben und Maßnahmen, die genehmigungspflichtig seien. Bei einem (An-/Um-)Bau gelte dann zusätzlich zur HBauO auch die ErhVO. Bei beispielsweise einer neuen Dacheindeckung oder der Installation einer PV-Anlage gelte ausschließlich die ErhVO, wofür lediglich ein formloser Antrag ohne die Zuarbeit eines Architekten erforderlich sei. Die ErhVO stelle keinerlei Grundlage dar, um zu verlangen, ein bestehendes

	Flachdach zu einem Zwerchdach anzugleichen. Dies sei erst der Fall, wenn beispielsweise die Aufstockung eines Gebäudes vorgesehen werde, für die dann auch ein Bauantrag einzureichen sei. Eine Besucherin wendet jedoch ein, dass mit Erlass der ErhVO ein Vorkaufsrecht bestünde, ohne jedoch nicht. Sie kritisiert, dass kein Verlass auf die Aussagen der Verwaltung bestünde, dass das Vorkaufsrecht nur unter ganz bestimmten, seltenen Voraussetzungen angewendet würde. Aufgrund dieser Sorge würde sie lieber gänzlich auf die Möglichkeit eines Vorkaufsrechts verzichten. Herr Panz weist daraufhin, dass auch ohne den Erlass einer ErhVO bereits Möglichkeiten zur Anwendung eines Vorkaufsrechts bestünden [Anmerkung im Protokoll: Gemeint sind die §§ im Baugesetzbuch, die Anwendungsvoraussetzungen für Allgemeines bzw. Besonderes Vorkaufsrecht regeln.]. Durch die ErhVO bestünde lediglich ein zusätzliches Vorkaufsrecht, für den der Erhalt der städtebaulichen Eigenart der zentrale Maßstab sei. Sofern ein Grundstück dem geltenden Bebauungsplan entspricht und keine städtebaulichen Missstände im Sinne des Modernisierungsparagraphen bestehen, könne ein Vorkaufsrecht auf Grundlage der ErhVO nicht ausgeübt werden. Ein Besucher fragt nach, ob es richtig sei, dass das Vorkaufsrecht basierend auf der ErhVO erst bei einem geplanten Verkauf eines Hauses angewendet werden könne. Zudem erkundigt er sich, woher die Verwaltung wisse, was der neue Käufer mit dem Haus plane. So könne sich der Käufer des Hauses beispielsweise aufgrund gestiegener Preise doch gegen eine Modernisierung und für einen Abriss entscheiden. Die Frage sei, wann nun das Vorkaufsrecht greifen könnte, da der Abriss ohnehin einer Genehmigung bedürfte und ein möglicher Neubau den Anforderungen des Gestaltungsleitfadens entsprechen müsste. Herr Panz erklärt, dass das Vorkaufsrecht greife, wenn sich zwei Private bezüglich eines Grundstücksverkaufs einigen. Die Liegenschaftsstelle werde hierüber informiert, woraufhin diese beim Bezirksamt anfrage, ob ein Vorkaufsrecht auszuüben sei. Sofern das Grundstück dem Bebauungsplan entspricht und keine städtebaulichen Missstände festzustellen seien, werde das Vorkaufsrecht nicht ausgeübt. Die Frage, ob eine Abrissgenehmigung erteilt wird, sei eine davon separate Verwaltungsentscheidung und hänge nicht mit dem Vorkaufsrecht zusammen.
4.2.	<u>Sorge um Wertverlust</u> Herr Panz führt fort, dass häufig die Frage aufgekommen sei, ob der Erlass der ErhVO zu einem Wertverlust der Gebäude im Erhaltungsgebiet führe. Er verweist auf andere Gebiete in Hamburg mit Erhaltungsverordnung wie bspw. die Elbvororte, in denen dies nicht eingetreten sei. Vielmehr könne der Erhalt der städtebaulichen Gestalt und die Sicherung von qualitätsvoller Gestaltung auch zu einer Wertsteigerung führen. Ein Besucher wendet ein, dass der Vergleich des Gojenbergviertels mit Gebieten wie Blankenese, Eppendorf oder Harvestehude unpassend sei, da in diesen Bereichen bereits sehr andere Immobilienmarktstrukturen bestünden. Er ergänzt, dass laut Erfahrungswerten von Makler:innen der Verkauf von Wohnungen in Gebieten mit einer ErhVO deutlich schwerer sei und es zu einem Wertverlust käme. Herr Panz verweist auf ein alternatives Beispiel – das Zylinderviertel in Lokstedt – welches ähnliche Strukturen wie das Gojenbergviertel und dabei höhere Preise als unmittelbar benachbarte Straßenzüge ohne Erhaltungsverordnung aufweise. Ein weiterer Besucher ergänzt, dass lediglich potenzielle Annahmen hinsichtlich einer Wertsteigerung bzw. eines Wertverlustes getroffen werden können. Im Rahmen einer Verkehrswertermittlung von Immobilien seien auch die rechtlichen Rahmenbedingungen und somit auch eine ErhVO zu berücksichtigen. Es könne immer von einer Wertminderung ausgegangen werden, sofern die Festsetzungen eines Bebauungsplans durch einen Genehmigungsvorbehalt der ErhVO eingeschränkt würden. Als Beispiel hierfür nennt er den Neubau eines Mehrfamilienhauses im Gojenbergviertel, der mit einer ErhVO nicht möglich gewesen und es somit zu einer Wertminderung gekommen sei.

	Herr Panz wendet ein, dass Gebiete mit einer ErhVO einen gewissen Quartierswert aufgrund ihrer städtebaulichen Eigenart entwickeln würden. Zusammenfassend sei keine abschließende hypothetische Beurteilung möglich, ob von einer Wertsteigerung oder -reduzierung ausgegangen werden könne. Ein Besucher ergänzt, dass es so lange nicht zu einem Wertverlust komme, wenn ein Gebäude nicht umgenutzt bzw. umgebaut werden soll, sondern vielmehr eine gleichbleibende Bebauung und Nutzung bestehe. Sofern jedoch eine bauliche Erweiterung bzw. Entwicklung – beispielsweise ein Mehrfamilienhaus mit mehreren Wohneinheiten anstelle eines Einfamilienhauses – vorgesehen sei, so würde es zu einem Wertverlust kommen. Grundsätzlich werde die ErhVO nicht zu einem Wertverlust führen, vielmehr würden die Werte der Bestandsgebäude weiterhin steigen.
4.3.	<u>Umgang mit Photovoltaik und Wärmepumpen</u> Herr Panz erläutert, dass das Bezirksamt Bergedorf energetische Maßnahmen, bspw. zur Energieversorgung, grundsätzlich befürworte und diese auch gewollt seien. Demnach widerspreche die ErhVO auch nicht einer Installation einer Photovoltaik- oder Solarthermieanlage sowie von Wärmepumpen. Die Belange des Klimaschutzes und des Orts- und Landschaftsbildes sowie ggf. des bestehenden Denkmalschutzes sollten vielmehr in Einklang miteinander gebracht werden. Herr Panz verweist hierfür auf den Entwurf des Gestaltungsleitfadens. Dieser enthält beispielsweise Angaben zur Anordnung von Photovoltaikmodulen auf Dachflächen, die harmonisch zu erfolgen hat. Auch auf Nebengebäuden zur Straßenseite seien gewisse Anforderungen an die Gestaltung von Photovoltaikanlagen zu berücksichtigen. Zur Verdeutlichung zeigt er exemplarische Beispiele für Photovoltaikanlagen im Gojenbergviertel. Unter Berücksichtigung dieser gestalterischen Rahmenbedingungen seien Photovoltaikanlagen sehr wünschenswert. Herr Panz fährt fort, dass bereits ohne ErhVO in Hamburg ein Antrag gestellt werden müsse, wenn Luftwärmepumpen im Vorgarten aufgestellt werden sollen. Gemäß der HBauO sei dieser normalerweise gärtnerisch zu gestalten. Gemäß des Gestaltungsleitfadens sollten Luftwärmepumpen idealerweise neben oder hinter den Gebäuden positioniert werden, in begründeten Ausnahmefällen sei auch eine Unterbringung in der Vorgartenzone möglich. Weiterhin sollten Luftwärmepumpen möglichst in Kombination mit anderen baulichen Elementen wie Müllstellplätzen oder Garagen positioniert werden. Jederzeit erfolge die Beurteilung anhand des konkreten Einzelfalls. Ein Besucher hinterfragt, ob bei dem Gestaltungsleitfaden wirtschaftliche Aspekte berücksichtigt würden. Der Bau einer Solaranlage auf Dachflächen stehe in Verbindung mit gewissen Fixkosten, bspw. für das Gerüst oder den Ersatz von beschädigten Dachziegeln. Dies erschwere bei bestimmten Dächern ohnehin bereits die Realisierbarkeit einer wirtschaftlichen Anlage, was nun durch die Vorgaben des Gestaltungsleitfadens weiterhin verschärft würde. Die Vorgaben des Leitfadens für Photovoltaikanlagen seien somit im Gojenbergviertel wirtschaftlich untragbar. Dies könne schließlich dazu führen, dass zahlreiche Eigentümer:innen auf die Installation einer Anlage verzichten, da diese aufgrund der gestalterischen Anforderungen unwirtschaftlich geworden sei. Weiterhin würden die gezeigten Beispiele lediglich Satteldächer und etwa keine Walmdächer darstellen. Ein weiterer Besucher erkundigt sich, welche Vorgaben für Photovoltaikanlagen auf Flachdächern vorgesehen seien. Weiterhin sei die Frage, wie eine ungerade Anzahl an Modulen anzuordnen sei. Eine Besucherin legt dar, dass an ihrem Gebäude mit Walmdach eine Photovoltaikanlage auf den seitlichen Dachflächen aufgrund der bestehenden Eichenbäume nicht realisierbar sei. Gemäß den Piktogrammen des Gestaltungsleitfadens seien Photovoltaikmodule auf den straßenzugewandten Dachseiten nicht vorgesehen. Grundsätzlich befürworte sie eine Regelung hinsichtlich der Anordnung von Modulen, allerdings sei die Umsetzung der empfohlenen Varianten im Gestaltungsleitfaden nicht bei allen Gegebenheiten wie z.B. Dachformen möglich. Bezüglich der Luft-Wärmepumpen weist sie auf den Verkehrslärm aufgrund der Autobahnnähe hin, weshalb eine Unterbringung der Wärmepumpe in der Vorgartenzone aufgrund der ohnehin erhöhten Lärmimmissionsbelastung vorteilhaft wäre. Eine Positionierung

	zwischen den Gebäuden sei zum Nachteil der benachbarten Gebäude, auch eine Unterbringung im Garten sei aufgrund der Lärmbelastung nicht wünschenswert. Zusammenfassend bejaht Herr Panz auf Nachfrage, dass in solchen Einzelfällen mit dem Bezirksamt gesprochen und eine Ausnahmelösung entwickelt werden könne, die den örtlichen Gegebenheiten entspricht. Herr Panz erklärt, dass die Beurteilung von geplanten Photovoltaik-Anlagen und Luft-Wärmepumpen immer anhand einer Kombination von städtebaulicher Verträglichkeit, Grundstücks- und Gebäudesituation sowie der Berücksichtigung wirtschaftlicher Aspekte erfolge. Die Angaben im Gestaltungsleitfaden würden Ideale darstellen, von denen jedoch im Einzelfall aufgrund besonderer Gegebenheiten abgewichen werden könne. Als Beispiel nennt er ein Gebäude, dessen Südseite zur Straße zeigt. Hier sei durchaus eine straßenzugewandte Photovoltaikanlage realisierbar. Gleiches gelte für Vorhaben mit einer problematischen Wirtschaftlichkeit oder besonderen baulichen Gegebenheiten. Auch bei Flachdächern sei eine Beurteilung im Einzelfall erforderlich, wo beispielsweise verschiedene Neigungswinkel der Module betrachtet sowie die Attikahöhe berücksichtigt würde. Grundsätzlich seien jedoch auch hier die städtebauliche Verträglichkeit sowie die Wirtschaftlichkeit zentrale Parameter für die Beurteilung. Die eingegangenen Fragen würden zudem in der weiteren Bearbeitung des Gestaltungsleitfadens Berücksichtigung finden. Eine Besucherin stellt dar, dass sie sich für ihr Gebäude im Gojenbergviertel bereits mit der Installation einer Photovoltaikanlage beschäftigt habe. Hierfür habe eine Fachfirma einen konkreten Bedarf an Modulen berechnet. Das Gebäude stehe nördlich der erschließenden Straße, sodass die straßenzugewandte Dachseite Richtung Süden zeige. Sie habe bereits einen Antrag für die PV-Anlage eingereicht und die Rückmeldung vom Bezirksamt erhalten, dass die Anlage um 3 Module reduziert werden müsse. Letztendlich habe die Anlage um 1 Modul reduziert werden müssen. Zudem hinterfragt sie, wer entscheidet, welche Anordnung von Modulen als harmonisch gilt und welche nicht, wobei sie beispielhaft auf die laut Gestaltungsleitfaden unerwünschte „treppenförmige“ Anordnung neben Dachgauben verweist. Ein weiterer Besucher hinterfragt die Erforderlichkeit einer ErhVO vor dem Hintergrund des Ziels des Bürokratieabbaus. Durch die neuen Regelungen erschwere man es unter anderem Anwohner:innen, die ohnehin erwünschte Vorhaben wie eine PV-Anlage realisieren wollen würden. Die städtebauliche Eigenart würde zudem nicht durch die Installation von Photovoltaikanlagen beeinträchtigt werden. Herr Panz erklärt, dass der Gestaltungsleitfaden in Zusammenarbeit mehrerer Mitarbeiter:innen des Bezirksamtes erarbeitet worden sei. Die Verordnung, das zugrundeliegende Gutachten sowie der Gestaltungsleitfaden würden Beurteilungsgrundlagen für Mitarbeiter:innen der Verwaltung sowie für Bürger:innen darstellen. Ob überhaupt derartige Regelungen erforderlich seien, und wenn ja, in welcher Form, dies sei unter anderem Diskussionsthema der heutigen Veranstaltung. Ein Besucher ergänzt, dass mehrere Anwohner:innen ihre Bestandsgebäude zeitnah energetisch sanieren wollen. Mit einer ErhVO würden Eigentümer:innen von älteren Häusern belastet werden, die in der Zeit der Energiewende sinnvolle Maßnahmen umsetzen wollen. Durch die Vielzahl an Regelungen und Vorgaben würden die Kosten für mögliche Sanierungen und bauliche Maßnahmen steigen, sodass diese letztendlich nicht mehr wirtschaftlich abbildbar seien. So stelle sich schließlich die Frage, welche jungen Menschen sich überhaupt in Zukunft solche Gebäude noch kaufen wollen würden. Somit käme es letztendlich durchaus zu einem Wertverlust der Gebäude. Mit der ErhVO würden resümierend die Falschen getroffen werden, da eigentlich ursprünglich die städtebaulich nicht passenden Neubauten verhindert werden sollten. Herr Panz bestätigt, dass diese Thematik im Weiteren diskutiert werden müsse, wobei auch ein Vergleich von ErhVO und Gestaltungsverordnung erfolgen müsse. Durch die deutlich geringeren Anforderungen an den formlosen Antrag für ein durch die ErhVO genehmigungspflichtig gewordenes Vorhaben sei ein effizientes und zügiges Verfahren möglich.

4.4.	<u>Genehmigungsbedürftige Maßnahmen, Dauer von Genehmigungsverfahren und Gebühren</u> Herr Panz stellt den Genehmigungsprozess für eine städtebauliche Genehmigung nach §§ 172, 173 BauGB dar. Hier werde für eigentlich verfahrensfreie Vorhaben gemäß § 60 HBauO – beispielsweise für Zäune, Fenster oder Zufahrten – ein vereinfachtes und unkompliziertes Verfahren angewandt. Der Antrag werde von den Privaten digital bei der Bauprüfung (WBZ) eingereicht. Diese würde daraufhin die Stadtplanung (SL) über das Programm „Oktagon“ beteiligen. Es erfolge anschließend eine schnellstmögliche Beurteilung des Vorhabens und ggf. eine Nachforderung von Unterlagen, sofern diese für die Beurteilung benötigt werden. Anschließend gehe der Antrag in die wöchentlich tagende Baukommission. Zudem werde er dem Bauausschuss zur Kenntnis gegeben. Schließlich erteile die Bauprüfung abschließend den Bescheid für das Vorhaben. Basierend auf den rechtlichen Rahmenbedingungen habe das Bezirksamt bei Vollständigkeit der Unterlagen maximal 2 Monate Zeit für eine Beurteilung des Antrags. Sofern diese Frist nicht eingehalten würde, greife die Genehmigungsfiktion. Bei Nichteinhaltung der Bearbeitungsfrist würden Vermögensnachteile nicht ausgeglichen werden, da das Vorhaben nach 2 Monaten ohnehin genehmigt würde. Herr Panz betont, dass das Bezirksamt grundsätzlich anstrebe, den Prüfzeitraum so kurz wie möglich zu halten. Seit Bestehen des Aufstellungsbeschlusses für die ErhVO wurde bereits in vielen Fällen schnell und konstruktiv gehandelt, in dem man schon deutlich vor offizieller Bescheidung eines Antrages eine Rückmeldung an die Antragstellenden gegeben hat, ob ein Vorhaben Aussicht auf Genehmigung hat oder nicht. Ein Besucher bemängelt den hohen Bürokratieaufwand für kleine Vorhaben wie den neuen Anstrich eines Gartenzauns. Eine Besucherin fragt, ob nach Zustellung des Bescheids Rechtsmittel bestünden, um gegen diesen vorzugehen. Eine Besucherin bekräftigt die Aussagen ihres Vorredners und ergänzt, dass der hohe Bürokratieaufwand auch vor dem Hintergrund des Fachkräftemangels in den Behörden nicht tragbar sei. Sie schlägt vor, im Rahmen der ErhVO eine Anzeigepflicht anstelle des Prüfverfahrens einzuführen. Demnach müssten Anwohner:innen lediglich dem Bezirksamt anzeigen, wenn beispielsweise das Streichen eines Gartenzauns geplant wird. Bei Bedarf könne eine Überprüfung durch das Bezirksamt vor Ort erfolgen. Ein Besucher wendet ein, dass für das gemeinsame Ziel, unerwünschte und städtebaulich nicht passende Neubauten zu verhindern, eine bürgernahe, einfache und klare Lösung gefunden werden müsse. Die Lösung dürfte nicht eine überbordende Bürokratie und Verwaltung sein. Die Verwaltung springe mit der ErhVO und dem Gestaltungsleitfaden über das Ziel hinaus. Er kritisiert zudem, dass das Bezirksamt nicht vorschreiben dürfe, wie die Hintergärten der Grundstücke gestaltet würden. Schließlich erfragt er, ob für den zusätzlichen Bürokratieaufwand auch entsprechende Ressourcen im Bezirksamt vorgehalten würden, um die Vielzahl von Anträgen zeitnah bearbeitet zu können. Aufgrund der Erforderlichkeit seitens des Staates, Steuergelder einzusparen, sei vielmehr langfristig ein Stellenabbau in der Verwaltung erforderlich. Leidtragende davon seien letztendlich die Anwohner:innen. Herr Rosinski wendet ein, dass die heutige Veranstaltung stattfinde, um über die ErhVO zu informieren. Dem Bezirksamt sei bewusst, dass diese mit einem höheren Bürokratieaufwand einhergehe. Es sei jedoch Auftrag der Politik gewesen, dass sich das Bezirksamt mit einer ErhVO beschäftige. Zukünftig sei kein Ressourcenaufbau in der Verwaltung vorgesehen, den Mitarbeiter:innen sei jedoch bewusst, welcher Mehraufwand mit einer potenziellen ErhVO einhergehe. Frau Schmidt-Hoffmann bekräftigt die Aussagen von Herrn Rosinski. Es habe der konkrete Auftrag an die Verwaltung bestanden, eine mögliche ErhVO zum Schutz der städtebaulichen Eigenart des Gojenbergviertels zu prüfen. Es könne hierbei nur mit Instrumenten vorgegangen werden, die das BauGB grundsätzlich ermöglicht. Es sei

	auch überlegt worden, Photovoltaikanlagen grundsätzlich aus der Genehmigungspflicht herauszunehmen. Dies lasse das Gesetz jedoch nicht zu. Im Weiteren könne jedoch eingehender darüber diskutiert werden, wie bestimmte Vorhaben einfacher in die Genehmigungspflicht integriert werden könnte. Ein gänzlicher Verzicht sei jedoch nicht möglich, da Ziel der ErhVO sei, die städtebauliche Qualität des Viertels zu erhalten. Dies bedeute letztendlich, dass womöglich wenige Anlagen tatsächlich nicht mehr in das Quartiersbild passen würde. Sie betont, dass die ErhVO mit einem Mehraufwand seitens der Verwaltung einhergehe, dieser jedoch erfolge, um das Gojenbergviertel zu schützen. Letztendlich müsse die Entscheidung durch die Politik getroffen werden.
4.5.	Weitere Themen Ein Besucher kritisiert, dass es laut Literatur ein Schulenbrooksviertel und ein Gojenbergviertel gebe, die historisch sehr unterschiedlich gewachsen seien. Er hinterfragt, ob das Bezirksamt überhaupt ausreichend Kenntnisse über den Bezirk Bergedorf habe. In dem verteilten Informationsflyer würde das Schulenbrooksviertel nicht erwähnt werden. Es gehe in der Argumentation ausschließlich um das Gojenbergviertel. Zudem würde behauptet werden, dass ein Großteil der Bewohner:innen des Gojenbergviertels eine ErhVO befürworte. Es bestünden jedoch keine Aussagen bezüglich der Zustimmung der Bewohner:innenschaft im Schulenbrooksviertel. Weiterhin erkundigt er sich bezüglich der Gebührenordnung im Zusammenhang mit der ErhVO und wendet ein, dass diese zu erheblichen Mehrkosten führen würde. Herr Panz erklärt, dass sich die Gebühren für einen Antrag nach der Baugebührenordnung des Landes Hamburg richten würden. Er stellt exemplarische Gebühren vor. Hinsichtlich der Gebietsabgrenzung legt er dar, dass das Gesamtgebiet im Rahmen des Gutachtens in Teilgebiete untergliedert analysiert wurde. Im Informationsflyer wurde lediglich kompakt darauf hingewiesen, worum es im Rahmen der ErhVO und der Gutachtenerstellung gehe. Hinsichtlich des Aspektes des Datenschutzes und der Eigentumsrechte erklärt er, dass gemäß Urheberrechtsgesetz und Datenschutzgrundverordnung Bauwerke von öffentlichen Wegen aus fotografiert und die Aufnahmen veröffentlicht werden dürfen. Kennzeichen, Personen sowie individuelle Dinge seien unkenntlich gemacht worden. Das beauftragte Büro habe im Rahmen der Bestandsaufnahme keine Grundstücke betreten, sodass das Gutachten datenschutzkonform erstellt worden sei. Schließlich erklärt er zur Thematik von möglichen Abrissen, dass diese durch eine ErhVO nicht grundsätzlich ausgeschlossen würden. Sei der Erhalt eines Gebäudes unwirtschaftlich bzw. nicht zumutbar, so werde eine entsprechende Prüfung mit der Möglichkeit zur Genehmigung des Abrisses vorgenommen. Grundsätzlich ginge es darum, dass Gebäude erhalten werden sollen. Ein Besucher betont, dass das Bezirksamt hinsichtlich der ErhVO nicht am Pranger stehe. Es sei ein Auftrag der Politik gewesen und auch diese müsse letztendlich über einen Erlass entscheiden. Es sei klar, dass die FDP, Die Linken und die AfD gesagt hätten, dass sie für die ErhVO seien. Die SPD und die CDU würden noch über ihre Entscheidung nachdenken und dabei die Ergebnisse der heutigen Veranstaltung einbeziehen. Dies sei bei der folgenden Gegenüberstellung von Erhaltungs- und Gestaltungsverordnung zu berücksichtigen.
5.	**Gegenüberstellung der Instrumente ErhVO und Gestaltungsverordnung** Herr Schneede stellt dar, dass die bestehenden Bebauungspläne im Gojenberg- und Schulenbrooksviertel, die zusammen betrachtet würden, überwiegend aus den 60er-Jahren stammen und vergleichsweise wenige Festsetzungen beinhalten würden. Diese relativ einfachen Bebauungspläne seien mit heute verabschiedeten qualifizierten Bebauungsplänen nicht vergleichbar, die sich durch einen höheren Detailgrad der Festsetzungen auszeichnen. Bei einer ErhVO stehe der Erhaltungsgedanke im Vordergrund, es werde auf die städtebauliche Eigenart eines Gebietes geachtet. Sie basiert auf dem Bundesrecht nach § 172 BauGB. Gestaltungsverordnungen würden hingegen nach § 81 HBauO und somit nach Hamburgischem Recht geregelt werden. Die Rechtsgrundlagen für

	Gestaltungsverordnungen werden auch in den § 85 der neuen HBauO, die vermutlich ab 01.01.2026 gelte, übernommen. Der Senat werde demnach ermächtigt, zur Erreichung baugestalterischer Ziele in abgegrenzten Quartieren durch eine Gestaltungsverordnung Vorschriften über die äußere Gestaltung von baulichen und sonstigen Anlagen zu erlassen. Grundsätzlich diene eine ErhVO dem Schutz von typischen Elementen des gesamten Erscheinungsbildes des Erhaltungsgebietes, einer Steuerung baulicher Veränderungen zu Gunsten des zu erhaltenden Bestandes sowie der Stärkung des Umgebungsschutzes von Denkmälern und Denkmalensembles. In Hamburg würden ErhVO auch häufiger mit Gestaltungsverordnungen kombiniert werden, sodass zusätzlich zu den Erhaltungszielen auch gestalterische Details geregelt werden. Für das Gojenbergviertel soll auf eine derartige Kombination verzichtet werden, da sich hierdurch ein noch engerer Gestaltungsrahmen ergeben würde. Weiterhin stellt er Beispiele für sowie Pro und Kontra von Erhaltungsverordnungen vor. Vorteilhaft sei, dass der Erhaltungsansatz im Vordergrund stünde und so eine nachhaltige Stadtentwicklung gefördert werden könne. Das Stadtbild sowie historische Strukturen würden geschützt werden. Es erfolge keine Festlegung gestalterischer Details, was zu einer Flexibilität innerhalb des Erhaltungsansatzes beitrage. Der genehmigungsrechtliche Vorbehalt ermögliche eine gebietsangemessene und einheitliche Steuerung, zudem könne die Lebensqualität durch die Bewahrung des harmonischen Stadtbildes gestärkt werden. Schließlich sei eine Werterhöhung der Immobilie aufgrund des Standortvorteils eines einheitlichen und harmonischen Quartiers möglich. Nachteilig sei die Einschränkung der Eigentümerfreiheit durch die Genehmigungspflicht bisher genehmigungsfreier Vorhaben, in diesem Zusammenhang seien der Gebührenaufwand, die Genehmigungsdauer und der damit einhergehende erhöhte Verwaltungsaufwand zu nennen. Weiterhin würden die bauliche Nutzung eingeschränkt sowie Modernisierungen und energetische Sanierungen durch den Erhaltungsgedanken nach Empfinden der Bürger:innen erschwert werden. Herr Schneede fährt fort, dass Gestaltungsverordnungen gemäß § 81 HBauO überwiegend bei Neubaugebieten oder bei Gebieten, die gestalterisch aufgewertet werden sollen, angewendet würden. Zudem könnten sie in Gebieten im Bestand angewandt werden, in denen eine Wiederherstellung originaler Gestaltungszustände angestrebt werde. Sofern keine Kombination mit einer ErhVO vorliege, biete eine Gestaltungsverordnung Spielraum für Neubauten, Umbauten sowie Modernisierungen, da der strenge Erhalt eines Bestandszustandes nicht zwingend gefordert sei. Der Schwerpunkt liege vielmehr auf einem harmonischen Gesamtbild. Gestaltungsverordnungen würden tiefer in die Bebauung und Gestaltung eines Grundstücks eingreifen, da sie meist detaillierte Festsetzungen - etwa bezüglich Fensterformaten oder der Dachgestaltung - treffen würden. Herr Schneede zeigt als Beispiel eine Gestaltungsverordnung der Steenkampsiedlung in Hamburg-Altona sowie in Lohbrügge-Nord. Im Gegensatz zur ErhVO sei in Gestaltungsverordnungen, die nachträglich zu schon vorhandenen Bebauungsplänen aufgestellt werden, die Prüfung von Bauvorhaben deutlich eingeschränkt. Für vereinfachte Verfahren nach § 61 HBauO, die bei Wohngebäuden zur Anwendung kommen könnten, gelte daher, dass Gestaltungsverordnungen dann nicht Prüfgegenstand im Verfahren nach § 61 HBauO sein könnten, da die gestalterische Prüfung lediglich auf Bebauungspläne bzw. § 172-Festsetzungen abziele. Zu Gestaltungsverordnungen gebe es keinen Rechtsbezug. Dies bedeute, dass das Bezirksamt bei vereinfachten Verfahren nach § 61 HBauO, die im Geltungsbereich nachträglich erstellter Gestaltungsverordnungen liegen, im Gegensatz zur ErhVO im Hinblick auf die Gestaltung weitestgehend keine Prüfmöglichkeit besäße. Eine Prüfung würde somit bei einem Großteil der Gebäude im Gojenbergviertel nicht stattfinden, da dieses bereits überwiegend von bestehenden Bebauungsplänen überplant sei. Mit der ab 01.01.2026 geltenden neuen HBauO seien zahlreiche Einfamilien-, Reihenhäuser sowie kleinere Mehrfamilienhäuser (GK 1, 2, 3) zusätzlich von der Genehmigungspflicht freigestellt, sodass ohne eine ErhVO nach § 172 BauGB oder Denkmalschutzrecht ein Anzeigeverfahren ausreiche. Gemäß § 75 HBauO könnte die Einstellung von Arbeiten durch das Bezirksamt verordnet werden. Grundsätzlich sei dies eine Möglichkeit, auf Fehlentwicklungen zu reagieren. Allerdings sei Voraussetzung, dass die Baugenehmigungsbehörde Kenntnis von diesem Bauvorhaben erlangt. Zudem würden mögliche Sanktionsmöglichkeiten wie ein Abriss als Gängelung empfunden werden können und zusätzlich negative wirtschaftliche Konsequenzen für die Bauherr:innen mit sich bringen. Abschließend werden erneut Vor- und Nachteile einer Gestaltungsverordnung durch Herrn Schneede dargestellt. Positiv sei, dass durch die definierten Gestaltungsstandards die architektonische Qualität eines Gebiets angehoben werde. Gestaltungsverordnungen könnten zudem durch entsprechende Regelungen nachhaltige

	Bauweisen fördern. Weiterhin würden durch einheitliche und klare Regelungen mögliche Konfliktlagen vermieden werden. Ergänzend könnten verfahrens- und genehmigungsfreie Vorhaben dazu führen, dass sich Bauvorhaben allgemein schneller umsetzen ließen. Negativ sei jedoch der hohe Aufwand in der Aufstellung der Verordnung, zudem sei die Anpassungsfähigkeit für sich verändernde Trends geringer. Die Gestaltungsfreiheit werde durch detaillierte Festsetzungen eingeschränkt, was schließlich als geringere Flexibilität für Bauherr:innen und als Eingriff in das Eigentum empfunden werden würde. Schließlich könnten vorgeschriebene Materialien auch zu höheren Kosten bei den Bauherr:innen führen.
6.	**Weitere Fragen** Ein Besucher wendet ein, dass es bei einer Gestaltungsverordnung im Wesentlichen auf die jeweiligen Inhalte dieser ankomme und sämtliche negative Aspekte einer Gestaltungsverordnung durch einen reduzierten Umfang an Festsetzungen vermieden werden könnten. Seitens der Bewohner:innen des Gojenbergviertels sei eine Gestaltungsverordnung mit wenigen, überschaubaren Festsetzungen vorgeschlagen worden. Ein weiterer Besucher erkundigt sich, ob er korrekt verstanden hätte, dass bei einer ErhVO nach einem genehmigten Abriss neugebaut werden könnte, wie man möchte und ob dann die ErhVO nicht mehr gelte. Dies seit letztendlich genau der Grund, weshalb Regelungen von den Bewohner:innen gefordert würden. Eine Besucherin fragt, wie umfassend eine Gestaltungsverordnung sein müsse. Hintergrund sei, dass das Gojenbergviertel im Vergleich zu den genannten Beispielen eine deutlich größere Heterogenität aufweise. Eine schlank gestaltete Gestaltungsverordnung sei daher geeignet, die bestehenden Bebauungspläne effektiv zur Regulierung geplanter Neubauvorhaben zu ergänzen. Herr Panz erklärt, dass jede Festsetzung einer Verordnung begründet sein müsse. Grundlage hierfür sei das Gutachten, welches die städtebaulichen Parameter für eine potenzielle ErhVO herausarbeite. Auch die Festsetzungen einer Gestaltungsverordnung dürften nicht beliebig sein, sondern müssten ebenfalls erarbeitet und begründet bzw. abgeleitet werden. Danach bemesse sich schließlich der Detailgrad dieser Festsetzungen. Bei einer ErhVO bestünden weiterhin höhere Anforderungen hinsichtlich eines möglichen Abrisses. Nach Genehmigung des Abrisses müssten bei einem Neubau jedoch weiterhin die Anforderungen der ErhVO und des Gestaltungsleitfadens Berücksichtigung finden. Eine Beurteilung erfolge dann im Einzelfall. Eine Besucherin erkundigt sich, inwiefern der Denkmalschutz zur Sicherung des Gebäudebestands genutzt werde. Bei bereits abgerissenen Gebäuden im Gojenbergviertel sei zur Verhinderung des Abrisses vorgeschlagen worden, diese unter Denkmalschutz zu stellen. Dies sei jedoch nicht geschehen. Gleichzeitig weise die ErhVO eine Detailschärfe auf, die nicht verhältnismäßig sei. Herr Schneede erklärt, dass Denkmalschutz und ErhVO im Zusammenhang gesehen werden müssten. Es gäbe im Gojenbergviertel zahlreiche Gebäude, die aufgrund ihrer baulichen Substanz nicht unter Denkmalschutz gestellt werden könnten, die jedoch hinsichtlich der städtebaulichen Eigenart des Viertels erhaltenswert seien. Die Erhaltenswürdigkeit stelle in gewisser Weise ein niedrigeres Level der Gebäudequalität im Vergleich zum Denkmalschutz dar. Der Denkmalschutz bleibe von einer ErhVO unberührt, es käme zu keinen Änderungen der rechtlichen Bedeutung. Ein Besucher kritisiert, dass bisher zu wenig darauf eingegangen worden sei, wie ein Abriss verhindert werden könne.

	Ein weiterer Besucher stellt dar, dass ein Grundkonsens bestehe, dass baulicher „Wildwuchs“ und gleichzeitig eine überbordende Bürokratie zu verhindern seien. Daher schlägt er vor, die bestehenden Bebauungspläne zu ergänzen. Er erinnert an Tschentschers Ziel einer bürgernahen Verwaltung. Ein Besucher ergänzt, dass Ziel der Diskussion sei, unerwünschte Abrisse und Neubauten im Gojenbergviertel zu verhindern. Vor dem Hintergrund sei die Notwendigkeit einer ErhVO zu hinterfragen. Es müsse geprüft werden, ob dieses Ziel auch mittels einer Gestaltungsverordnung erreicht werden könne. Belange und Interessen möglicher Investor:innen, die Neubauten vorsehen würden, sollten hierbei hintergründig betrachtet werden. Herr Panz betont den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz, der auch im Rahmen der ErhVO berücksichtigt würde. Weiterhin ständen den Anwohner:innen durchaus Rechtsmittel zur Verfügung, um gegen Entscheidungen vorzugehen. Er ergänzt, dass in Bebauungsplänen durchaus gut begründete Gestaltungsvorgaben integriert werden könnten. Dann sei jedoch die Änderung von über 10 Bebauungsplänen erforderlich, in deren Zuge auch die neue BauNVO, das geltende Umwelt- und Klimaschutzrecht sowie weitere neue rechtliche Vorgaben berücksichtigt werden müssten. Schließlich sei hinsichtlich einer Gestaltungsverordnung zu bedenken, dass ab 01.01.2026 und somit mit In-Kraft-Treten der neuen HBauO eine Überprüfung der Gestaltung für zahlreiche bauliche Vorhaben komplett entfalle, da keine Genehmigung mehr erforderlich sei. Ergänzend weist er darauf hin, dass mithilfe einer Gestaltungsverordnung keine höheren Anforderungen im Rahmen der Prüfung möglicher Gebäudeabrisse bestünden. Eine Besucherin weist darauf hin, dass die Gestaltungsverordnung im Gegensatz zur ErhVO auch den Aspekt des Nachbarschaftsschutzes beinhalte. Überdimensionale Mehrfamilienhäuser könnten gemäß Erfahrungen im Erhaltungsgebiet des Bergedorfer Villengebiets mithilfe einer ErhVO nicht verhindert werden. Hier sei eine Gestaltungsverordnung das effizientere Instrument. Ein Besucher ergänzt, dass er sich als beratender Ingenieur noch nie mit Gartenzäunen oder ähnlichen Vorhaben hätte auseinandersetzen müssen. Er habe auch gewisse Befürchtungen bei einer ErhVO bezüglich des Verwaltungsaufwandes, jedoch weist er auch auf die zahlreichen Abrisse hin, die durch eine ErhVO hätten verhindert werden können. Hier sei auch eine mögliche Bebauung des Sportplatzes zu bedenken, die möglicherweise durch eine ErhVO eingeschränkt oder verhindert werden könne. Die Bewohner:innen des Gojenbergviertels sollten jedoch nicht durch überbordende Auflagen belastet werden. Abschließend appelliert er, dass eine Lösung gefunden werden müsse, wie das Gojenbergviertel erhalten werden könne und gleichzeitig ein unnötiger Bürokratieaufwand vermieden werden könne. Gleichzeitig sei eine klare Benennung von To Dos und No Gos für die Anwohner:innen relevant. Auch die SPD dürfe sich hierbei nicht aus der Verantwortung ziehen, sondern müsse sich aktiv in den Prozess einbringen. Abschließend weist Herr Panz daraufhin, dass die Präsentation der heutigen Veranstaltung auf der Internetseite des Bezirksamtes hochgeladen werden wird [Anmerkung im Protokoll: Dies ist am Folgetag der Veranstaltung geschehen.]: PowerPoint-Präsentation
7.	**Ausblick** Herr Wilken fasst die heutige Veranstaltung zusammen, lobt die konstruktive Diskussion und bedankt sich bei den Besucher:innen.

	Herr Rosinski bedankt sich für die Teilnahme der Besucher:innen und die Anregungen sowie kritischen Nachfragen. Dieser Dialog sei im Rahmen der Entwicklung der ErhVO relevant. Es werde nach der heutigen Veranstaltung keine unmittelbare Entscheidung getroffen, vielmehr schließe sich ein weiterer Prüfprozess an. Weiterhin bedankt sich Herr Rosinski bei Herrn Wilken für die Moderation, bei den teilnehmenden Politiker:innen sowie den beteiligten Mitarbeiter:innen der Verwaltung. Herr Jarchow betont, dass sich die SPD hinsichtlich der ErhVO nicht aus der Affäre ziehe, sondern vielmehr die Diskussion im Rahmen der Veranstaltung sehr schätze. Besonders wichtig sei dabei die konkrete Gegenüberstellung von Erhaltungs- und Gestaltungsverordnung gewesen. Er dankt der Verwaltung sowie den Besucher:innen für ihre Teilnahme.