



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und
Umwelt
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6
20249 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07
Telefax 040 - 4 27 90 - 48 48
E-Mail wbz@hamburg-nord.hamburg.de

Ansprechpartner: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 04 - ###

GZ.: N/WBZ/00223/2021

Hamburg, den 22. April 2021

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
22.01.2021

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

419-016
3605 in der Gemarkung: Barmbek

Dachgeschossausbau für 2 Wohnungen

VORBESCHIED

Nach § 63 der Hamburgischen Bauordnung (HBauO) in der geltenden Fassung werden unbeschadet der Rechte Dritter die im Antrag gestellten Fragen beantwortet.

Der Vorbescheid gilt zwei Jahre (§ 73 Abs. 2 HBauO).

Die Geltungsdauer kann auf Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 73 Abs. 3 HBauO).



Öffnungszeiten des Foyers:

Mo 8:00-15:00
Di 8:00-12:00
Do 8:00-16:00
Fr 8:00-12:00

Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:

Kellinghusenstraße U1, U3
Tarpenbekstraße Bus 22, 39
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung sind

- die Erhaltungsverordnung SozErhVO, Barmbek-Süd
- der Baustufenplan Barmbek-Süd

mit den Festsetzungen: W4g
in Verbindung mit: der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Beantwortung der Einzelfragen

1. Wird der Abweichung von § 31 Abs. 2 HBauO zugestimmt?

Ja, da eine Anleiterbarkeit durch Hubrettungsfahrzeuge von öffentlichem Grund aus nicht darstellbar ist, kann auf den 2. Rettungsweg verzichtet werden, soweit als Kompensation eine Wassernebellöschanlage eingebaut wird. Auf die erteilte Abweichung 3.1, insbesondere aber auf die dort genannten Bedingungen wird hingewiesen.

2. Besteht nach den vorliegenden Unterlagen die Aussicht auf eine Genehmigung der Baumaßnahme?

Der Ausbau des Dachgeschosses stellt sich in der dargelegten Form planungsrechtlich genehmigungsfähig dar. Soweit weitere bauordnungsrechtliche Abweichungen erforderlich sein, ist eine entsprechende Prüfung erforderlich.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichung wird nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für den Verzicht auf einen zweiten Rettungsweg aus den zwei projektierten Wohnungen im auszubauenden Dachgeschoss eines Bestandsgebäudes (§ 31 Abs. 2 S.2 HBauO)

Begründung

Die Abweichung kann erteilt werden, da die Schutzziele des § 31 HBauO (insbesondere die Sicherstellung eines Rettungsweges) durch den Einbau einer Wassernebellöschanlage eingehalten werden. Bedenken gegen die Art der Ausführung aufgrund der §§ 3 (1) und 17 HBauO bestehen nicht, wenn die Anforderungen des Merkblattes über den nachträglichen Einbau umgesetzt werden.

Bedingung

Die im Merkblatt enthaltenen Kriterien sind einzuhalten:

Ertüchtigungsmaßnahmen zur verlässlichen Benutzbarkeit des Treppenhaus als Kompensationen entsprechend des Merkblattes vom 11.11.2020:

Anforderungen Niederdruck-Wasserebellöschanlage

- a) Es ist eine Niederdruck-Wasserebellöschanlage (ND-WNLA) zu errichten. Die Betriebssicherheit und Wirksamkeit der Feuerlöschanlage ist im Rahmen eines objektbezogenen Brandschutzkonzeptes nachzuweisen.
- b) Die ND-WNLA ist nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik an die öffentliche Trinkwasserversorgung anzuschließen. Die Auslegung der ND-WNLA erfolgt je nach Anforderung und Komplexität des Gebäudes als Löschwasseranlage „nass-trocken“ über eine fernbetätigte Füll- und Entleerungsstation nach DIN 14463-1 oder als Löschwasseranlage „nass“ über eine Trinkwasser-Trennstation nach DIN 14462. Eine Kombination aus beiden Systemen ist im Bedarfsfall möglich.
- c) Die ND-WNLA ist mit einem Versorgungsdruck nach Vorgabe der Planung, jedoch mind. mit 0,5 MPa (5 bar) zu betreiben. Reicht der vorhandene Versorgungsdruck nicht aus, ist die Installation einer Feuerlösch-Druckerhöhungsanlage (F-DEA) erforderlich. Die Betriebssicherheit ist sicherzustellen
 - durch eine batteriegestützte Ersatzstromversorgung (Netzersatzanlage), die für eine Bemessungsbetriebsdauer von 60 Minuten ausgelegt ist oder
 - durch eine erschöpfliche Wasserquelle in Form eines Druckluftwasserbehälters (DLWK), der im betriebsbereiten Zustand unter Druck steht und in der Regel je zur Hälfte mit Wasser und mit Druckluft gefüllt ist. Bei Ausfall der Stromversorgung muss sichergestellt werden, dass die Funktionsbereitschaft der Löschanlage (Einsatz der Löschdüsen bei einem Brandereignis) durch den Druckluftwasserbehälter für eine Zeitdauer von mind. 10 Minuten sichergestellt ist.
- d) Die Anlagentechnik (Füll- und Entleerungsstation bzw. Trinkwasser-Trennstation sowie Druckerhöhungsanlage) ist in einem separaten Raum anzuordnen. Die Wände des Aufstellraums sind mind. mit der Feuerwiderstandsfähigkeit feuerhemmend (F 30) auszubilden.
- e) Alle Wohnungen, d.h. sowohl die Bestandswohnungen als auch die neu zu errichtenden Wohneinheiten, sind im Bereich des Wohnungseinganges mit einer Niederdruck-Wasserebellöschanlage oberhalb der Wohnungseingangstür zu versehen.
- f) Die jeweiligen Löschdüsen in den Wohnungen sind als geschlossene Düsen mit thermischer Auslöseeinheit (Glasfässchen) zu errichten. Die Düsen müssen über eine „symmetrische Ausstrahlung“ verfügen (d.h. symmetrische Anordnung der Bohrungen). Die zu realisierende Tröpfchengröße muss 110 - 125 µm betragen. Der Wasserdurchfluss beträgt bei einem Fließdruck von 5,0 bar 58 l/min (K-Faktor 25,8 l/min). Als Maßnahme gegen Fehlauflösungen ist in den Wohnungen ein Auslöseventil mit thermischer Auslöseeinheit erforderlich: bei Erreichen der Temperatur in Höhe von 68° öffnet die thermische Auslöseeinheit des Auslöseventils und versorgt die Löschdüse der Brandwohnung. Aufgrund der zu erwartenden Temperaturen im Brandfall sind die Düsen in Edelstahl (massiv) auszuführen.
- g) Sofern der Bestandstreppenraum mit erhaltenswerten immobilien Brandlasten ausgestattet ist (z.B. hölzerne Treppenstufen oder -wangen, hölzerne Vertäfelungen, brennbare Bodenbeläge etc.), sind geschossweise bzw. im Bereich oberhalb der Brandlast geschlossene Löschdüsen mit thermischer Auslöseeinheit (Glasfässchen) zu installieren. Die Düsen sind wie unter Punkt f) beschrieben auszuführen.
- h) Im Brandfall müssen die Einsatzkräfte der Feuerwehr die Möglichkeit haben, die ND-Wasserebellöschanlage abzuschalten bzw. wiedereinzuschalten. Hierfür ist im Eingangsbereich des Gebäudes gut sichtbar ein NOT-AUS-Schalter zu installieren. Der NOT-AUS Schalter ist nach Abstimmung mit der zuständigen Feuer- und Rettungswache in einem Schutzschrank mit Feuerwehrschißung B-Nr.73 HV 110 unterzubringen.

Anforderungen an Brandwarnanlage (BWA)

- a) Für die frühzeitige Detektierung und Alarmierung im Brandfall ist der Einbau einer Brandwarnanlage (BWA) mit Rauchmeldern und einer Zentrale mit Störungsanzeige und -signal (Brandwarnzentrale) nach DIN VDE V 0826-2:2018-07 erforderlich. Die Komponenten müssen der DIN EN 54-Reihe entsprechen. Die Zentrale bzw. die Störungsanzeige ist so anzuordnen, dass ein Störungssignal von den Bewohnern einfach wahrgenommen werden kann (z.B. Anordnung im Treppenraum).

- b) Jeweils wohnungsseitig ist im Eingangsbereich vor der Wohnungseingangstür mindestens ein Rauchmelder zu installieren, der als Komponente der Brandwarnanlage (BWA) zugeordnet ist und ein Brandereignis innerhalb der Wohnung detektiert, das den Treppenraum gefährden könnte. Hiervon unberührt bleiben die Anforderungen des § 45 Abs. 6 HBauO zum Einbau von Rauchwarnmeldern in Schlafräumen und Fluren, über die Rettungswege von Aufenthaltsräumen führen.
- c) Bei Detektierung eines Brandereignisses durch die Brandwarnanlage ist die Alarmierung **aller** Wohnungen erforderlich, damit die Personen frühzeitig den Treppenraum für die Selbstrettung benutzen. Für die Alarmierung sind in allen Wohnungen an zentraler Stelle (z.B. Wohnungsflur) Signalgeber zu installieren, die akustisch alarmieren (Alarmschallpegel mindestens 75 dB(A)).
- d) Über einen nur für die Feuerwehr zugänglichen Druckknopf im Eingangsbereich des Gebäudes ist die Abschaltbarkeit der Alarmierungseinrichtungen sicherzustellen. Die Bedieneinrichtung ist im Bereich der Bedieneinrichtung für die ND-Wasserebellöschanlage anzuordnen (vgl. Punkt 3.1 h).

Bauliche Maßnahmen im Treppenraum

- a) Alle Wohnungseingangstüren, d.h. auch Wohnungseingangstüren der Bestandswohnungen, sind dicht- und selbstschließend auszuführen (ggf. Nachrüstung einer umlaufenden 3-seitigen Dichtung und eines Selbstschließers erforderlich; Einbau von Freilauftürschließer sind zulässig). Ggf. vorhandene Briefeinwurfschlitze sind dauerhaft zu verschließen.
- b) Türen im Treppenraum zu Keller- und Dachräumen sind feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend auszuführen bzw. zu ertüchtigen.
- c) An oberster Stelle des Treppenraums ist eine Rauchableitungsöffnung mit einem freien Querschnitt von mind. 1 m² einzubauen (z.B. natürliches Rauch- und Wärme-abzugsgerät (NRWG) nach DIN EN 12101-2 im oberen Abschlussbereich des Treppenraums als Dachöffnung oder als deckennahes Fenster in der Außenwand), um bei der Entfluchtung ggf. in den Treppenraum eingedrungenen Rauch ableiten zu können. Die Zuluft ist im Erdgeschoss über Fensterlamellen oder ein Oberlicht oberhalb der Hauseingangstür zu gewährleisten. Im Brandfall müssen die Rauchableitungs- sowie die Zuluftöffnung über die Brandwarnanlage angesteuert werden und automatisch öffnen. Rauchableitungsöffnungen müssen von der Feuerwehr manuell geschlossen werden können. Die hierzu erforderliche Bedienstelle ist im Bereich der Bedieneinrichtung für die Wasserebellöschanlage (vgl. 3.1 h) anzuordnen.
- d) Ggf. vorhandene Briefkastenanlagen im Eingangsbereich des Treppenraums sind zu beseitigen bzw. in die Außenanlagen zu verlegen.

Wiederkehrende Prüfung der sicherheitstechnischen Anlagen

Die Wasserebellöschanlage sowie die Brandwarnanlage sind vor Inbetriebnahme sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren wiederkehrend von einem Prüf-sachverständigen für technische Anlagen und Einrichtungen gemäß Prüfverordnung zu prüfen. Die erforderlichen Prüfungen durch den Prüfsachverständigen sind als Bedingung für die Erteilung der Abweichung von § 31 Abs.2 Satz 2 HBauO in den Baugenehmigungsbescheid aufzunehmen, damit sie vom Bauherrn verbindlich durchgeführt werden. Das objektbezogene Brandschutzkonzept, die gebäude-technische Fachplanung und die hydraulischen Berechnungen dienen dem Prüfsachverständigen als Grundlage bei der Prüfung der ND-WNLA.

Erforderliche organisatorische Maßnahmen

Es ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096 Teil A zu erstellen. Der Grundeigentümer oder eine von ihm beauftragte Person hat alle Bewohner des Gebäudes vor Aufnahme der Wohnnutzung und regelmäßig wiederkehrend über die Funktionsweise der Wasserebellöschanlage und das Verhalten im Brandfall zu belehren. Die Belehrung ist vom Grundeigentümer oder von der beauftragten Person schriftlich zu dokumentieren. Schriftliche Informationen zum Verhalten im Brandfall sind den Bewohnern auszuhändigen und im Treppenraum deutlich sichtbar auszuhängen.

Hinweis

Der Vorbescheid ersetzt nicht die Genehmigung für das Vorhaben und berechtigt nicht zum Beginn der entsprechenden Arbeiten (§ 59 Abs. 1 HBauO i.V.m. § 72 a Abs. 1 HBauO).

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift

Weitere Anlagen

Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

Dieser Bescheid wird im Transparenzportal Hamburg veröffentlicht (§ 3 Abs. 1 Nr. 13 HmbTG). Vor der Veröffentlichung werden persönliche Daten aus dem Dokument entfernt.

Für das Transparenzportal wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH