



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Altona

Bezirksamt Altona - Dezernat Wirtschaft,  
Bauen und Umwelt - 22758 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
A/WBZ2 Fachamt Bauprüfung

###  
###  
###  
###

Jessenstraße 1 - 3  
22767 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 11 - 63 63  
Telefax 040 - 4 28 11 - 63 74  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax 428 11-63 17  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/03406/2011  
Hamburg, den 22. April 2013

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
19.09.2011

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
214-031  
00672, 02680, 5172 in der Gemarkung: Ottensen

**Seniorenpflegezentrum Rumond-Walther-Haus (93 Pflegezimmer), Büronutzung und Tiefgarage (25 ST), 13 Seniorenwohnungen, 2 WE**

### ÄNDERUNGSBESCHEID

**Nummer 2 zum Genehmigungsbescheid**

**über die Änderungen im Erdgeschoss, im 3. und 4.Obergeschoss  
( Nutzungskonzept EG neu / Wohnungen im 3.OG)**

Dieser Bescheid schließt ein:



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 155 Große Bergstraße

1. **Genehmigung nach dem Hamburgischen Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetzes** (HmbWBG) HeimG-Heimrecht  
Für die Änderungen im Erdgeschoss. Für die Geschosse 1.OG und 2.OG gilt die nach der Genehmigung vom 03.04.2012 die HeimMindBauV.

- 1.1 Das Hamburgische Wohn- und Betreuungsqualitätsgesetz (HmbWBG) und die Wohn- und Betreuungsbauverordnung (WBBauVO) §§ 1,2,5, 6, 7, 8 und 9 sind einzuhalten.  
Insbesondere wird auf §5 (1) Nr. 1 - 4 und (2) Nr.3 WBBauVO hingewiesen:  
Wohneinrichtungen sind wahlweise in Form von in sonstiger Weise (hier im vorgelegten Konzept beschrieben) mit Individualbereichen und nahegelegenen Gemeinschaftsbereichen sowie Dienstleistungs- und Funktionsräumen zu gestalten.  
Wohneinrichtungen nach Satz 1 müssen dabei nach ihrem Raumkonzept stets geeignete Bestimmungen, insbesondere zur Sicherstellung von Betreuungskontinuität und Teilhabe der Nutzerinnen und Nutzer schaffen.

### **Begründung**

Grundlage sind das HmbWBG und die WBBauVO. Die Anforderungen ergeben sich aus dem Gesetz und der Verordnung und sind einzuhalten.

### **Ausführungsgrundlagen**

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

22 / 30	Konzept
22 / 77	Betriebsbeschreibung
22 / 78	Baubeschreibung
22 / 79	Stell-u. Fahrradplatznachweis
22 / 81	Berechnung des zulässigen Maßes der baulichen Nutzung
22 / 82	Lageplan GRZ
22 / 84	Grundriss / Erdgeschoss
22 / 87	Grundriss / Obergeschoss 3.
22 / 88	Grundriss / Obergeschoss 4.
22 / 89	Ansicht Nord, West, Süd
22 / 90	Ansicht Ost, Schnitt A, Schnitt B
22 / 91	Brandschutzkonzept
22 / 94	Flurkartenauszug / Karte + Buch
22 / 110	Betreiber- u. Nutzungskonzept EG
22 / 111	Grundriss /Untergeschoss

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

Die Vorlagen Nummer 22/2, 22/11, 22/13, 22/17, 22/19, 22/20, 22/27, 22/28, 22/72, 22/75, 22/76 werden ungültig.

### **Hinweis**

Die Vorlagen 22/3 und 22/4 (Grundrisse 1. Und 2. OG) behalten ihre Gültigkeit.  
Die geänderten Grundrisse konnten wegen der heimrechtlichen Anforderungen nicht genehmigt werden.

### **Rechtsbehelfsbelehrung**

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

Der Bescheid umfasst auch die Nebenbestimmungen und Hinweise entsprechend der

- Anlage - bauordnungsrechtliche Anforderungen
- Anlage - arbeitnehmerschutzrechtliche Anforderungen
- Anlage - naturschutzrechtliche Anforderungen

###

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

## Anlage zum Bescheid

### BAUORDNUNGSRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Die Ziffern 16 – 18.8 der bauordnungsrechtlichen Anforderungen der Genehmigung vom 03.04.12 werden durch folgende Ziffern ersetzt:

#### Folgeeinrichtungen

2. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

- 2.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf von **32 Fahrradplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:
- 2.2. nach Nr. 1. 6 der Anlage für die Pflegebetten ( 1 F je 5 Betten )  
= 19 Fahrradplätze  
nach Nr. 2.1 der Anlage für die Verwaltung ( Gemeinde + Diakonie/ 1 F je 80qm= 5 Fahrradplätze  
nach Nr. 1.3 der Anlage für die Altenwohnungen (1 F je 3 WE)  
= 4 Fahrradplätze  
nach Nr. 1.1 der Anlage für die Wohnungen (4.OG bis 75qm)  
= 4 Fahrradplätze
- 2.3. Grundlage ist die Fachanweisung FA 1/2011 -ABH- vom 07.06.2011

3. Folgende Kfz-Stellplätze sind erforderlich:

- 3.1. Es entsteht durch die Nutzung ein Bedarf **von 19 Stellplätzen** (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:  
nach Nr. 1.6 der Anlage 1 St je 10 Betten 96 Betten / 10 = 10 Stellplätze  
nach Nr. 2.1 der Anlage 1 St je 80 BGF ( Gemeinde + Diakonie 410qm) 410/ 80 = 5 Stellplätze  
nach Nr. 1.3 der Anlage 0,2 je WE ( Altenwohnungen) 13 x 0,2  
= 3 Stellplätze  
nach Nr. 1.1 der Anlage 0,6 je WE ( 4.OG) 2x 0,6  
= 1 Stellplatz  
entsprechend Ziffer 2.3.2 der Fachanweisung ist ein Kleinbus-Stellplatz vorzusehen.  
Es sind 23 Stellplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 22/96 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO).  
Für Menschen mit Behinderung sind 2 Stellplätze als Behindertenstellplatz zu reservieren. Die Stellplatzbreite muss mindestens 3,50 m betragen (§ 6 Abs. 1 Nr. 4 GarVO).  
Die Abmessungen für einen Kleinbus-Stellplatz müssen 3,50 m x 7,50 m betragen.  
Die Stellplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

- 3.2. 4 Stellplätze dienen gemäß der Verpflichtungserklärung nach § 79 HBauO als Nachweis notwendiger Stellplätze für das Grundstück Ottenser Marktplatz 6
- 3.3. Die Bemessung der Stellplätze erfolgt nach der Fachanweisung FA 1/2011 - ABH- vom 07.06.2011.

### **Rettungswege, Öffnungen, Umwehrungen**

4. Als Grundlage für die Beurteilung des Bauvorhabens und Fertigung der Stellungnahme diene der Brandschutzkonzept vom 24.09.2012.  
Aus brandschutztechnischer Sicht bestehen gegen das Bauvorhaben gem. der eingereichten Unterlagen keine Bedenken, wenn zusätzlich nachfolgende Punkte beachtet werden:
5. Zur Sicherstellung des zweiten Rettungsweges für die Nutzungseinheit "Diakonie" im 4. Obergeschoss sind Aufstellflächen für Hubrettungsgeräte erforderlich. Die Aufstellflächen sind nach "Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr" auszuführen und zu kennzeichnen.
6. Aus hiesiger Sicht ist die Einrichtung (Tiefgarage und Pflegebereiche bis einschließlich ins 2.OG) mit einer Brandmeldeanlage (BMA) nach DIN 14675 und DIN VDE 0833 mit Feuerwehrbedienfeld nach DIN 14661 sowie Feuerwehrranzeigetableau nach DIN 14662 und mit automatischen und nicht automatischen Brandmeldern auszustatten. Es ist der Schutzzumfang Vollschutz Kategorie 1 erforderlich. Wird ein Voralarm ausgelöst, so ist die Meldung auf die notwendige Alarmierungseinrichtung in Form einer stillen Alarmierung an das Personal zu übermitteln und intern zu prüfen. Die Anlage ist in Meldebereiche nach DIN VDE 0833 zu unterteilen. Zusätzlich sind auf jedem Flur neben der Rauchschutztür zum Treppenraum und am Stützpunkt des Pflegepersonals nicht automatischen Brandmelder einzubauen. Die BMA ist unmittelbar auf das Einsatzlenkungs-System der Feuerwehr Hamburg aufzuschalten. Zur Aufschaltung sind die "Bedingungen für das Aufschalten von Brandmeldeanlagen auf das Einsatzlenkungssystem der Feuerwehr Hamburg" einzuhalten und abzufordern bei

Feuerwehr Hamburg Einsatzabteilung  
Wendenstraße 251  
20537 Hamburg  
Tel: (040) 42851-420

7. Die BMA muss mit technischen Maßnahmen zur Vermeidung von Falschalarmen ausgeführt und betrieben werden. Die Anlage ist von einem anerkannten Sachverständigen vor Inbetriebnahme abzunehmen und wiederkehrend alle 3 Jahre zu prüfen. Falls keine ständig besetzte Stelle betrieben wird, ist ein Feuerwehrrschlüsseldepot A (FSD A) zur sicheren Aufbewahrung eines Generalschlüssels einzubauen. In Verbindung mit dem FSD A wird der Einbau eines Freischaltelementes (FSE) in unmittelbarer Nähe des Schlüsseldepots gefordert. FSD A und FSE müssen den "Richtlinien für mechanische Sicherungseinrichtungen, Schlüsseldepots (SD), Anforderungen an Anlagenteile" des VdS (VDS 2105, gültige Fassung) entsprechen. Der Erwerb des Schlosses für das FSD A ist nur über den Abschluss einer Vereinbarung A mit der Feuerwehr Hamburg bei der für das Objekt zuständigen Feuer- und Rettungswache Altona, Mörlenstraße 36, 22767 Hamburg, Tel. (040) 42851-1201, Fax 42851-1209, E-Mail WF12@feuerwehr.hamburg.de möglich. Der Standort des FSD A und des FSE ist mit der Feuer- und Rettungswache abzustimmen.

8. In vorheriger Abstimmung mit dem Wachführer der zuständigen Feuer- und Rettungswache Altona, Mörlenstraße 36, 22767 Hamburg, Tel. (040) 42851-1201, Fax 42851-1209, E-Mail [WF12@feuerwehr.hamburg.de](mailto:WF12@feuerwehr.hamburg.de) sind die allgemeinen Objektinformationen, ein Übersichtsplan und ggf. ein Umgebungsplan des Objektes gemäß DIN 14095 (Feuerwehrpläne für bauliche Anlagen) zu erarbeiten und ständig auf dem aktuellen Stand zu halten. Die Pläne sind der zuständigen Feuer- und Rettungswache als pdf-Datei per E-Mail und in Papierform zur Verfügung zu stellen. Ein Exemplar ist ständig am abgestimmten Platz beim Objekt für die Feuerwehr bereit zu halten.
9. Es ist in Abstimmung mit der zuständigen Feuer- und Rettungswache eine Brandschutzordnung Teil A, B und C gemäß DIN 14096 zu erstellen. Der Teil A der Brandschutzordnung muss an geeigneten Stellen gut sichtbar aufgehängt werden. Die Teile B und C der Brandschutzordnung sind jeweils auf dem aktuellen Stand zu halten. Das Betriebspersonal ist im Rahmen der Brandschutzordnung bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich zu unterweisen. Der Betreiber hat einen geeigneten Brandschutzbeauftragten und Selbsthilfekräfte für den Brandschutz zu bestellen. Die Aufgaben des Brandschutzbeauftragten sind schriftlich festzulegen. Der Name des Brandschutzbeauftragten ist der Feuerwehr auf Verlangen mitzuteilen. Durch den Objektbetreiber ist personell wie konzeptionell sicherzustellen, dass insbesondere bei Vorhaltung von Evakuierungsmatratzen eine Evakuierung gefährdeter Personen in sichere Bereiche zu jedem Zeitpunkt durchführbar ist.
10. Einer Einspeiseeinrichtung für Löschwasser -Trocken - wird aus hiesiger Sicht nicht gefolgt. Die bauliche Anlage ist mit Wandhydranten nach Norm, Typ F, auszurüsten. Wandhydranten vom Typ F sind keine Selbsthilfeeinrichtungen. Sie werden von der Feuerwehr zur Sicherstellung wirksamer Löschmaßnahmen genutzt und sind fester Bestandteil des einsatztaktischen Konzeptes der Feuerwehr Hamburg. Die Wandhydranten sind außerhalb von Treppenträumen und an den Zugängen von Brandabschnitten/Brandbekämpfungsabschnitten einzubauen. Die Anzahl der Wandhydranten ist so zu bemessen, dass jeder Bereich der Nutzungseinheiten erreicht werden kann. Die Wasserlieferung muss je Wandhydrant 100 l/min. bei einem Fließdruck von mind. 0,3 MPa betragen. Die Wasserlieferung muss an drei Wandhydranten gleichzeitig erbracht und über mindestens zwei Stunden gewährleistet werden können. Druckerhöhungsanlagen sind an die Ersatzstromversorgung anzuschließen. Zur weiteren Information stehen die Hamburger Wasserwerke, Techn. Kundenberatung, Tel. (040) 78 88 0 zur Verfügung.
11. Feuerlöscher nach DIN EN 3 müssen gut sichtbar vorgehalten werden. Grundsätzlich werden Feuerlöscher mit wässriger Lösung, Löschvermögen 27 A, empfohlen. Im Einzelfall können andere Löschmittel geeigneter sein. Die Art und Anzahl der erforderlichen Feuerlöscher sind mit der zuständigen Feuer- und Rettungswache Altona, Mörlenstraße 36, 22767 Hamburg, Tel. (040) 42851-1201, Fax 42851-1209, E-Mail [WF12@feuerwehr.hamburg.de](mailto:WF12@feuerwehr.hamburg.de) abzustimmen.
12. Türen im Zuge von Rettungswegen dürfen nur in Fluchtrichtung aufschlagen und keine Schwellen haben. Sie müssen während der Betriebszeit von innen leicht in voller Breite zu öffnen sein. Elektrische Verriegelungen von Türen in Rettungswegen sind nur zulässig, wenn die Türen im Gefahrenfall jederzeit geöffnet werden können.

## Nutzungsbedingte Anforderungen

13. Rampen, die nicht bündig zum Gelände verlaufen, müssen beidseits einen Handlauf und einen Radabweiser erhalten. Die Rampenbreite von 1,50 m darf durch die beiden Handläufe und die Radabweiser nicht eingeschränkt werden (§ 52 Abs. 4 HBauO).

Transparenz in HH

## Anlage zum Bescheid

### ARBEITNEHMERSCHUTZRECHTLICHE ANFORDERUNGEN

(Unser Zeichen: V3-AS21/1522/2012, Seite)

Zuständige Dienststelle  
Behörde für Gesundheit und Verbraucherschutz  
Amt für Arbeitsschutz - Arbeitnehmerschutz  
Billstraße 80  
20539 Hamburg  
Tel.: 040- 42837-3159 (Herr Tobias Werner-Bock)  
Tel.: 040- 42837-2112 (Arbeitsschutztelefon)

#### Vorschriften

Bei der Ausführung und dem Betrieb der Anlage müssen Sie das Arbeitsschutzgesetz (ArbSchG), das Geräte- und Produktsicherheitsgesetz (GPSG), das Chemikaliengesetz (ChemG) und die daraus erlassenen Rechtsvorschriften einhalten.

- 14. Nebenbestimmungen
- 14.1 Die Arbeitsschutzrechtlichen Anforderungen/ Betriebssicherheit aus dem Genehmigungsbescheid A/WBZ/03406/2011 vom 03.04.2012 bleiben unverändert bestehen.
- 14.2 Die Anforderung:  
"Dusche und Toilette in den Umkleieräumen müssen durch einen Vorraum voneinander getrennt werden (Ziff. 4.1 Abs. 1 Anhang zur ArbStättV und Ziff. 4.5 ASR 37/1)"  
ist auch auf die neugeplanten Sanitärtrakte für das Küchenpersonal anzuwenden.



## **Anlage zum Bescheid**

### **ANFORDERUNGEN AN DIE WOHN- UND BETREUUNGSFORMEN**

#### Auflagen und Hinweise

Zuständige Dienststelle für die Überwachung zum Thema: HeimG-Heimrecht

Bezirksamt Altona  
Dezernat Soziales, Jugend und Gesundheit  
Fachamt Gesundheit  
Bahrenfelder Straße 254-260  
22765 Hamburg  
E-Mail: [wohn-pflege-aufsicht@altona.hamburg.de](mailto:wohn-pflege-aufsicht@altona.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: Frau Maria Pansa