



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung
Postfach 10 22 20 - 20015 Hamburg

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
MBP

###

Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg
Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail Baupruefteilung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 54 - ###
E-Mail ###

GZ: MBP/00610/2013
Hamburg, den 29. April 2014

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
25.02.2013

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

105-005
1040 in der Gemarkung: Neustadt Süd

**Dachgeschossausbau, Aufstockung
und Aufbringen eines WDV-Systems - hofseitig**

GENEHMIGUNG

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

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



Sprechzeiten:
Mo-Do 09.00 - 15.00 Uhr
Fr 09.00 - 12.00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U1 Steinstraße

Die technische Sachbearbeitung
(Bauprüfung) erreichen Sie nur nach
Terminvereinbarung

Die bauordnungsrechtliche Genehmigung erlischt nach § 73 Absatz 1 HBauO, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung des Vorhabens nicht begonnen oder die Ausführung länger als ein Jahr unterbrochen worden ist.

Sie kann auf schriftlichen Antrag nach § 73 Absatz 3 HBauO jeweils um bis zu einem Jahr verlängert werden.

Dieser Bescheid schließt ein:

1. Genehmigung nach § 3 Absatz 1 Baugesetzbuch (BauGB)

Nebenbestimmung

Die Kosten für die Herstellung der Balkone (einschließlich der in diesem Zusammenhang erforderlichen Arbeiten wie Einbau einer Balkontür oder die Verlegung von Heizkörpern) dürfen nicht gemäß § 559 Bürgerliches Gesetzbuch oder über die zusätzlich anrechenbare Wohnfläche auf die Mieten umgelegt werden.

Ggf. zum Zeitpunkt der Durchführung der Baumaßnahmen im Dachgeschoss bestehenden Mietern ist Ersatzwohnraum zu den Konditionen ihrer jeweils gültigen Mietverträge in dem Gebäudeensemble Eichholz 23 - 37 / Reimarusstraße 2 anzubieten.

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Innenstadt mit den Festsetzungen: M 4 Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Erhaltungsverordnung	Soziale Erhaltungsverordnung Südliche Neustadt 2 (Ditmar-Koel-Straße)

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer
 - 0 / 3 Lageplan
 - 0 / 4 Lageplan
 - 0 / 6 Grundriss / 1.-4.Obergeschoss
 - 0 / 8 Schnitt
 - 0 / 13 Baubeschreibung
 - 0 / 18 Grundriss / Erdgeschoss
 - 0 / 20 Ansicht Reimarusstraße
 - 0 / 31 Lageplan / Kinderspielflächen
 - 0 / 37 Grundriss / Dachgeschoss
 - 0 / 39 Ansicht Straße Eichholz
 - 0 / 40 Erweiterte Baubeschreibung vom 23.04.2014
 - 0 / 41 Ansicht Hof vom 23.04.2014

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

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

2. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 2.1. für den Verzicht auf das Herstellen von Aufzügen in Gebäuden mit einer Höhe von mehr als 13m (§ 37 Abs. 4 HBauO).
 - 2.2. für das Herstellen von Öffnungen (Erdgeschoss bis Dachgeschoss) innerhalb des 5m Bereiches von der inneren Gebäudeecke wo das Gebäude durch eine innere Brandwand getrennt wird gemäß § 28 Abs. 6 HBauO.
 - 2.3. für das Herstellen von Öffnungen in der Dachfläche mit einem geringeren Abstand als 1,25m von Brandwänden gemäß § 30 Abs. 5 HBauO.

Bedingung

Die betroffenen Dachgauben sind in feuerbeständiger Ausführung (F90-B) herzustellen. Die erforderliche Wärmedämmung muss aus nicht brennbarem Material erfolgen. Zusätzlich sind die der Brandwand zugewandten Außenseiten (Bekleidung) der Dachgauben nicht brennbar herzustellen.

- 2.4. für den Verzicht auf das Herstellen von feuerbeständigen Geschossdecken gemäß § 29 Abs. 1 HBauO.

Bedingung

Die Bestandsdecken (Holzbalkendecke, Decke über 4. Obergeschoss) sind unterseitig vollflächig feuerbeständig zu bekleiden. Die Hohlräume sind mit Mineralwolle nicht brennbar auszufüllen.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

3. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 3.1. Standsicherheit
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) zur Prüfung nachzureichen.

Diese Einschränkungen verlängern nicht die Geltungsdauer der Genehmigung nach § 73 Absatz 1 HBauO.

Rechtsbehelfsbelehrung

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

Der Bescheid umfasst auch die

Anlage - bauordnungsrechtliche Auflagen und Hinweise

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Im Einzelfall werden weitere Gebühren in gesonderten Bescheiden gemäß § 1 Absatz 2 der Baugebührenordnung (BauGebO) in der geltenden Fassung erhoben.

Weitere Anlagen

Merkblatt - Sicherheit und Gesundheitsschutz auf Baustellen
Merkblatt zur Abfallentsorgung bei Bau- und Abbrucharbeiten
Formblatt - Mitteilung über den Baubeginn
Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Anlage zum Bescheid

BAUORDNUNGSRECHTLICHE AUFLAGEN UND HINWEISE

Zuständige Stelle für die Überwachung

Bezirksamt Hamburg-Mitte
Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt
Fachamt Bauprüfung
Klosterwall 6 (City-Hof, Block C)
20095 Hamburg

AUFLAGEN

Gestaltung

4. Mit den entsprechenden Bauarbeiten für die Fassade darf erst begonnen werden, wenn für die endgültige Ausführung der Gauben eine Fassadenbemusterung hinsichtlich der zur Ausführung kommenden Materialität und der Farbigkeit durchgeführt wurde.
Rechtzeitig, mindestens 14 Tage vor der Fassadenbemusterung sind die nachfolgenden Teilnehmer einzuladen:
 - das Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamtes Hamburg Mitte, Tel 040/ 42854 3375, stadtplanung@hamburg-mitte.hamburg.de

Nutzungsbedingte Anforderungen

5. Jede Wohnung muss einen Abstellraum von mindestens 6,00m² haben (§ 45 Abs. 2 HBauO).
6. **Vor Baubeginn sind der Bauaufsichtsbehörde die Unterbringung der notwendigen Abstellräume für die vorhandenen Wohnungen und die geplanten Wohnungen in ausreichender Größe im Kellergeschoss nachzuweisen.**

Brandschutz - Bauteilanforderungen

7. Wärmedämmverbundsysteme auf Außenwänden

Die allgemeinen bauaufsichtlichen Zulassungen bzw. europäischen technischen Zulassungen (ETA) von Wärmedämmverbundsystemen enthalten Informationen über das Brandverhalten.

Wärmedämmverbundsysteme mit einer Dämmung aus EPS-Hartschaum sind bis zu einer Dämmstoffdicke von 0,1 m in den Verwendbarkeitsnachweisen der WDVS-Hersteller als schwerentflammbar eingestuft. Bei Dämmstoffdicken > 0,1 m sind zum Erhalt der Schwerentflammbarkeit zusätzliche Brandschutzmaßnahmen erforderlich.

Mögliche Brandschutzmaßnahmen sind entweder ein Sturzschutz über jeder Öffnung oder ein umlaufender Brandriegel in jedem zweiten Geschoss.

Ausführungen für beide Lösungen sind in der technischen Systeminfo 6 (WDV-Systeme zum Thema Brandschutz) des Fachverbandes Wärmedämmverbundsysteme e.V. zu finden.
Werden keine Brandschutzmaßnahmen bei EPS-Dämmdicken > 0,1 m ausgeführt, so sind diese WDVS als normalentflammbar einzustufen.

In Spritzwasserbereichen von nichtbrennbaren WDVS darf die Mineralwolldämmung durch schwerentflammbaren Polystyrol-Hartschaum (XPS) oberhalb massiver, feuerwiderstandsfähiger Platten oder Erdreich bis zu einer max. Höhe von 60 cm ersetzt werden. Dafür ist ein Abweichungsantrag bei der jeweilig zuständigen Bauaufsichtsbehörde zu stellen.

Kragplatten bzw. angrenzende massive Bauteile müssen vollständig ohne Spalt an die Außenwand anschließen.

Die max. zulässige Dämmschichtdicke der brennbaren Dämmschicht beträgt 0,2 m, die minimale Dicke der mineralischen Armierungsschicht muss 5 mm betragen.

8. Wärmedämmverbundsysteme auf Gebäudeabschlusswänden

An Gebäudeabschlusswänden nach § 28 Abs. 2 Nr. 1 HBauO sind auch schwerentflammbare Wärmedämmverbundsysteme möglich, wenn eine Gefährdung durch die Nachbarbebauung ausgeschlossen werden kann.

Im Bereich der hofseitigen Gebäudeeinschnitte der Gebäude Eichholz 29 und 33 und im 5m Brandausstrahlungsbereich zwischen den Gebäuden Reimarusstraße 2 und Eichholz 23 ist das Wärmedämmverbundsystem aus nichtbrennbarer Mineralwolle und nichtbrennbarer Putzbeschichtung auszuführen.

9. Wärmedämmverbundsysteme im Bereich anschließender Brandwände

Bei schwer entflammbaren Wärmedämmverbundsystemen als Außenwandbekleidung ist im Bereich der anschließenden inneren Brandwände das schwerentflammbare Bekleidungssystem durch einen mindestens 20 cm breiten nichtbrennbaren Mineralwollstreifen mit nichtbrennbarer Putzbeschichtung nach allgemeiner bauaufsichtlicher Zulassung zu ersetzen.

Die Verklebung des Mineralwollstreifens muss vollflächig erfolgen. Bei nicht tragfähigem Untergrund sind die Platten aus Mineralwolle im Abstand von max. 0,5 m zusätzlich zu dübeln.

Brandschutz - Sicherheitsvorkehrungen

10. Die innenliegenden Treppenräume sind mit einer Rauch- und Wärmeabzugsanlage (RWA) auszustatten, die durch eine mechanische Belüftung (Spüllüftung) unterstützt wird.

Der Treppenraum muss mit einem Volumenstrom von mindestens 10.000 m³/h (gemessen an der Einblasstelle) durchspült werden. Damit eingedrungene Rauchgase aus dem Treppenraum ausgespült werden können, ist eine Rauchabzugsöffnung am oberen Ende des Treppenraumes von mindestens 1 m² erforderlich. Die maximale Türöffnungskraft an den Türen des Treppenraumes und dessen Vorräumen darf, gemessen am Türgriff, nicht mehr als 100 N betragen.

Die Spüllüftung muss automatisch in Betrieb gesetzt werden. Dies erfolgt entweder über Rauchmelder, die vor allen Türöffnungen in den Nutzungen anzubringen sind,

oder über eine flächendeckende Brandmeldeanlage. Die Zuluftleitung muss eine Feuerwiderstandsdauer von mindestens 90 Minuten haben (z. B. Feuerwiderstandsklasse L 90 nach DIN 4102-6), wenn sie durch andere Räume geführt wird. In der Zuluftleitung sind Absperrvorrichtungen gegen Brand- und Rauchübertragung (Brandschutz- und Rauchschutzklappen) nicht zulässig. Die Abschlüsse der Öffnungen zwischen Nutzungseinheit und Treppenraum müssen bei Wohnungen rauchdicht und selbstschließend sein. Bei sonstigen Räumen und Nutzungseinheiten mit einer Fläche von mehr als 200 m² müssen diese Abschlüsse feuerhemmend, rauchdicht und selbstschließend sein. Im Übrigen müssen die Lüftungsleitungen der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Lüftungsanlagen (s. Liste der Technischen Baubestimmungen, lfd. Nr. 3.6) entsprechen. Für den Funktionserhalt der für die Spüllüftung erforderlichen elektrischen Leitungsanlagen im Brandfall gelten im Übrigen die diesbezüglichen Festlegungen der Richtlinie über brandschutztechnische Anforderungen an Leitungsanlagen (LAR) (s. Liste der Technischen Baubestimmungen, lfd. Nr. 3.7).

Folgeeinrichtungen

11. Folgende Kinderspielflächen sind erforderlich:

Nach § 10 Absatz 2 HBauO ist eine zusätzliche Kinderspielfläche von mindestens 120 m² Größe herzustellen und zu unterhalten.

12. Folgende Fahrradplätze sind erforderlich:

Die Änderung der bestehenden baulichen Anlage ergibt einen Mehrbedarf von 29 Fahrradplätzen (§ 48 Abs. 1 HBauO). Der Bedarf schlüsselt sich folgendermaßen auf:

4 x Wohnungen mit bis zu 50m² Wohnfläche = 4 Fahrradplätze
5 x Wohnungen mit bis zu 75m² Wohnfläche = 10 Fahrradplätze
5 x Wohnungen mit bis zu 100m² Wohnfläche = 15 Fahrradplätze

Es sind 29 Fahrradplätze entsprechend der Darstellung in der Vorlage Nr. 31 auf dem Baugrundstück herzustellen (§ 48 Abs.1 HBauO). Die Fahrradplätze sind bis zur Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage bereitzustellen.

13. Der Beginn der Ausführung ist der Bauaufsichtsbehörde spätestens eine Woche vorher mitzuteilen (§ 72a Abs. 4 HBauO).
14. Die Bauherrin oder der Bauherr hat die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung mindestens zwei Wochen vorher der Bauaufsichtsbehörde anzuzeigen. Dies gilt nicht für die Beseitigung von Anlagen und die Errichtung von nicht baulichen Werbeanlagen (§ 77 Abs. 2 HBauO).

Anlage

STATISTIKANGABEN ZUR UMSETZUNG DES HmbTG

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

Für das Informationsregister wird der Bescheid um folgende Angaben ergänzt:

Art der Baumaßnahme: Änderung / Nutzungsänderung
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Wohngebäude
Zahl der Vollgeschosse: 5 Vollgeschosse