



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 - 427 3 13276
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartner: ###
Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 11 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/01221/2016
Hamburg, den 12. August 2016

Verfahren Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
Eingang 15.02.2016

Grundstück
Belegenheit ###
Baublock 214-004
Flurstück 1066 in der Gemarkung: Ottensen

Dachgeschossumbau zu einer Wohnung

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).

Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Baustufenplan Ottensen



WC

Sprechzeiten:
nach Vereinbarung im Service Zentrum
oder beim Sachbearbeiter

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

mit den Festsetzungen:
in Verbindung mit:

W4g
der Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

- die Erhaltungsverordnung Soziale Erhaltungsverordnung für ein Gebiet im Stadtteil Ottensen

- die beigefügten Vorlagen Nummer

1 / 1	Flurkartenauszug
1 / 2	Lageplan
1 / 7	Lageplan Schnitt
1 / 8	Grundriss / Dachgeschoss
1 / 9	Schnitt
1 / 10	Ansicht

unter der Maßgabe der nachfolgenden Entscheidungen, Nebenbestimmungen, Hinweise und grünen Eintragungen in den Vorlagen

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Wird der Ersatz der Glasbausteine in der Gaube (früher Ladeluke für Kohle) durch ein Fenster (ggf. auch als 2. RW) genehmigt?**

Antwort:

Unter Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange kann der Ersatz der Glasbausteine durch ein Fenster in der Gaube in Aussicht gestellt werden.

Fenster, die als Rettungswege (hier Fenster in der Gaube) dienen, sollten ein stehendes Öffnungsformat (mit mind. 0,9 m Breite x 1,2 m Höhe) aufweisen, um Rettungs- und Löscharbeiten der Feuerwehr zu ermöglichen.

Feststehende Pfosten oder Riegel im Fensterrahmen behindern die Rettungsarbeiten.

Im Brandfall muss sichergestellt sein, dass Personen sich gegenüber den Rettungskräften bemerkbar machen können. Daher ist der Betrieb von elektrisch betriebenen Rollläden bei Fenstern die als Rettungsweg dienen, auch im Brandfall sicherzustellen. Die Rollläden müssen entweder mechanisch (z.B. Handkurbel) zu öffnen sein oder über eine gesicherte akkubetriebene Steuerung verfügen, mit der sie bei einem Stromausfall hochfahrbar sind.

2. **Für die Belichtung der Aufenthaltsräume ist der Einbau von Dachflächenfenstern erforderlich. Unter Berücksichtigung des symmetrischen Bezugs zur Gebäudefassade werden in den Abstellbereichen dann ebenfalls Dachflächenfenster angeordnet bzw. erforderlich. Wird dem Einbau der Fenster in der straßenseitigen Dachfläche zugestimmt?**

Antwort:

Unter der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange kann der Einbau der Dachflächenfenster in Aussicht gestellt werden, wenn die Dachflächenfenster in den vorhandenen Sparrenabstand hergestellt werden.

Hinweis

Fenster, die als Rettungswege dienen, sollten ein stehendes Öffnungsformat (mit mind. 0,9 m Breite x 1,2 m Höhe) aufweisen, um Rettungs- und Löscharbeiten der Feuerwehr zu ermöglichen.

Feststehende Pfosten oder Riegel im Fensterrahmen behindern die Rettungsarbeiten.

Ein geneigtes Dachflächenfenster ist unter folgenden Voraussetzungen als zweiter Rettungsweg möglich:

- das Fenster muss so angeordnet sein, dass eine Möglichkeit zur Anleiterung (ggf. auch mit Austritten) für die Feuerwehr mit Kraffahrdrehleitern oder tragbaren Leitern besteht,
- die Brüstungshöhe darf 1,20 m nicht überschreiten,
- die Beschläge des Fensters müssen so beschaffen sein, dass sich das Fenster in vollem Umfang öffnen lässt. Schwingfenster sind nicht zulässig.

3. Darf auf der hofseitigen, flach geneigten Dachfläche ein Dachfenster zur Belichtung des innenliegenden Bades eingesetzt werden?

Antwort:

Ja.

Unter der Berücksichtigung der denkmalschutzrechtlichen Belange kann der Einbau des Dachfensters zur Belichtung des innenliegenden Bades in Aussicht gestellt werden.

4. Der derzeitige Dachausstieg liegt innerhalb der geplanten Wohnung und muss deshalb an einer frei zugänglichen Stelle neu geschaffen werden. Dies soll über eine neue FWA-Klappe als Oberlicht im vorhandenen Treppenhaus erfolgen. Der neue Rauchabzug erhöht den Sicherheitsstandard des ersten Rettungsweges für das gesamte Gebäude. Wird dieser Lösung zugestimmt?

Antwort:

Ja.

Aus denkmalschutzrechtlichen Belange kann die Herstellung von RWA/ Dachausstieg in Aussicht gestellt werden.

5. Kann der Errichtung des dargestellten Balkons zugestimmt werden? Um den Eingriff in die Gebäudegestalt im Hinterhof der Bebauung zu kompensieren, wäre eine Ausbildung der Eckstütze des Balkons als Rankgerüst möglich.

Wird die Denkmalschutzbehörde der Errichtung eines Balkons zustimmen, unabhängig davon, ob er gemäß Frage 5.2 die Abstandsregelungen nach § 6 HBauO erfüllt?

Kann der Abweichung von §6 (6) Nr.2 HBauO durch den Balkon die Zustimmung in Aussicht gestellt werden?

Antwort:

Nein.

Aus denkmalschutzrechtlichen Gründen kann die Errichtung des dargestellten Balkons nicht in Aussicht gestellt werden.

(siehe auch bauordnungsrechtliche Abweichungen Ziffer 9.1 und 9.2 des Vorbescheides)

6. Kann dem Rückbau des im Plan gelb markierten und bereits stillgelegten Schornsteins im Dachgeschoss einschließlich des Schornsteinkopfes zugestimmt werden?

Antwort:

Ja.

Aus denkmalschutzrechtlichen Belange kann dem Rückbau des im Plan gelb markiert Schornsteins einschließlich des Schornsteinkopfes zugestimmt werden.

7. Können Erleichterungen für die Bauteile im Bestand in Aussicht gestellt werden?

Kann auf den brandschutztechnischen Nachweis der Standsicherheit und des Raumabschlusses der tragenden Wände und Decken der Geschosse unterhalb des Dachgeschosses verzichtet werden?

Falls im Bauantragsverfahren der Nachweis gemäß Frage 7.1 zu führen ist, werden Erleichterungen von den Anforderungen an GK5 in Aussicht gestellt?

Antwort:

Die unterhalb des Dachgeschosses tragenden Wände und Decken haben Bestandschutz, soweit sie nicht umgebaut werden.

(siehe auch bauordnungsrechtliche Abweichungen Ziffer 8.1 des Vorbescheides)

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

8. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 8.1. für die nicht Herstellung der Holzbalkendecke in F90 Qualität gem. § 25 Abs. 1 Satz 2 Nr.1 und § 29 Abs. 1 HBauO.

Bedingung

Die Abweichung wird erteilt unter der Bedingung, dass die Holzbalkendecke wie nachfolgend beschrieben (siehe auch BPD 5/2012 Brandschutztechnische Auslegungen; Seite 26) ausgeführt wird:

Variante 1:

13 mm Spanplatten bzw. 21 mm gespundete Schalung und 15 mm nichtbrennbare Dämmstoffe aus Mineralfasern mit einem Schmelzpunkt = 1000 °C und 30 mm Estrich bzw. nicht-brennbare Trockenestrichplatten (mind. Klasse A2)

oder

Variante 2:

13 mm Spanplatten bzw. 21 mm gespundete Schalung und 40 mm Estrich bzw. nichtbrennbare Trockenestrichplatten (mind. Klasse A2)

Nicht erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

9. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nicht nach § 69 HBauO zugelassen

- 9.1. für das Unterschreiten der erforderlichen Abstandsflächentiefe von 6,4 m um ca. 1,2 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

- 9.2. für das Unterschreiten der erforderlichen seitlichen Abstandsflächentiefe von 6,30 m um ca. 3,8 m (§ 6 Abs. 5 HBauO).

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 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Reines Wohngebäude

Transparenz in HH