



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Eimsbüttel

Bezirksamt Eimsbüttel - Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt - 20144 Hamburg

Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und Umwelt
Bauprüfungsabteilung Region Süd -WBZ 21-

###

Grindelberg 62 - 66
20144 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 01 - 22 33 (Infopunkt WBZ)
Telefax 040 - 4 27 90 - 30 03
E-Mail Baupruefung@eimsbuettel.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###
Telefon 040 - 4 28 01 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: E/WBZ2/01802/2020
Hamburg, den 22. Januar 2021

Verfahren	Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
Eingang	30.06.2020
Grundstück	
Belegenheit	###
Baublock	312-041
Flurstück	813 in der Gemarkung: Rotherbaum

Umbau eines denkmalgeschützten Wohnhauses zum Verwaltungsgebäude

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.



Servicezeiten WBZ (Bauberatung):
Mo 12:00 - 16:00 Uhr
Di und Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Do 10:00 - 16:00 Uhr

Öffentliche Verkehrsmittel:
U3 Hoheluftbrücke
M 4, M 5, 15 Bezirksamt Eimsbüttel

Termine im Fachamt Bauprüfung nur nach Vereinbarung

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. Die Genehmigung gemäß §§ 9 und 11 DschG

Bei dem Objekt Warburgstraße 16 (konstituierender Teil des Ensemble Alsterterrasse 10, 10a, Warburgstraße 8/ 22) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Grundsätzlich ist ein Denkmal im Bestand zu erhalten; d.h. dass die Grundstruktur erhalten bleibt, dass von den noch vorhandenen originalen Materialien möglichst viel zu erhalten ist und Schäden werk-, material- und formgerecht repariert werden müssen. Im Einzelfall kann eine fachgerechte Dokumentation erforderlich werden. Die Abwägung der Belange des Denkmalschutzes mit den öffentlichen Belangen sowie den Belangen des Verfügungsberechtigten führt zu dem Ergebnis, dass die denkmalrechtliche Genehmigung mit Nebenbestimmungen (s. Anlage zum Bescheid auf Seite 16-18) gemäß §§ 9 und 11 DschG erteilt werden kann.

2. Die nach § 9 Absatz 1 Satz 1 in Verbindung mit § 10 Absatz 1 Satz 1 HmbWoSchG* und § 1 der Verordnung über die Feststellung einer Gefährdungslage nach § 9 Absatz 1 HmbWoSchG erforderliche Genehmigung zur zweckfremden Nutzung der Wohnungen bzw. Etagen,

				Ptr.	1.OG	2.OG	DG	
Alsterterrasse 10a	Ptr.	1.OG		183	196			379
Warburgstraße 12	Ptr.			100				100
Warburgstraße 14	Ptr.	1.OG		90				90
Warburgstraße 18	1.OG	2.OG	DG		213	217	220	650
								1219

wird hiermit mit Nebenbestimmungen (s. Anlage zum Bescheid Seite auf 21-23) erteilt.

Die insgesamt zur zweckfremden Nutzung vorgesehene Wohnfläche der Häuser beträgt somit 1.219 m².

Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan Harvestehude / Rotherbaum
mit den Festsetzungen: Wohnen - W 4 g -
Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung

Gestaltungsverordnung Außenalster - Verordnung vom 29. Mai 1953

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

- 21 / 5 Flurkartenauszug
- 21 / 8 Grundriss / UG
- 21 / 9 Grundriss / Erdgeschoss
- 21 / 10 Grundriss / 1.OG
- 21 / 11 Grundriss / 2.OG
- 21 / 12 Grundriss / 3.OG
- 21 / 13 Grundriss / Dachgeschoss
- 21 / 14 Ansicht West
- 21 / 15 Ansicht Ost
- 21 / 26 Betriebsbeschreibung
- 21 / 27 Brandschutznachweis vom 11.08.2020
- 21 / 31 Lageplan
- 21 / 34 Schnitt 0-0
- 21 / 35 Ansicht Ost
- 21 / 38 Ergänzende Beschreibung hinsichtlich der Nutzung der EG-Räume
- 21 / 37 Grundriss 2. Und 3.OG mit Darstellung der Entrauchung des Treppenraumes

Sie sind im Rahmen des gesetzlich geregelten Prüfungsumfanges verbindlich.

Die Grüneintragungen in den Vorlagen sind zu beachten.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 3.1. für das Unterschreiten der Mindesttiefe der Abstandsfläche von 2,50 m um 0,30 m auf 2,2 m zum Flurstück Nr. 812 durch die Außentreppe im EG (§ 6 Abs. 5 HBauO).
 - 3.2. für den Verzicht auf die barrierefreie Erreichbarkeit des Erdgeschosses (§ 52 Abs. 1 HBauO).

Bedingung

Die Unterstützung der mobilitätseingeschränkten Personen bei der Überwindung der Stufen ist durch organisatorische Maßnahmen sicherzustellen.

- 3.3. für das Überschreiten der maximal zulässigen Brüstungshöhe (1,2m) des Rettungsfensters im Dachgeschoss um ca. 0,8 m auf ca. 2,0 m (§ 35 Abs.4 HBauO).

Die maximal zulässige Brüstungshöhe von 1,2 m wird mit einem Podest, welches durch eine kleine Treppe erreichbar ist, sichergestellt.

Bedingung

Die geplante Treppe zum Podest einschließlich des Podestes ist aus nicht brennbaren Materialien herzustellen.

- 3.4. für den Verzicht auf die Hochführung der Brandwand bzw. die Ausbildung einer beidseitigen feuerbeständigen (F90-AB) Platte gemäß § 28 Abs.5 HBauO.

Bedingung

Es ist eine vollflächige und an die Gebäudeabschlusswand dichtanschließende, unterseitige Beplankung der hölzernen Dachkonstruktion der an die Gebäudeabschlusswand angrenzenden Nutzungseinheiten mit F60 Feuerschutzplatten vorzusehen. Dabei ist der Hohlraum über der Gebäudeabschlusswand bis zum ersten Sparren mit Mineralwolle, Baustoffklasse A, Schmelzpunkt > 1.000 °C auszustopfen.

- 3.5. für den Verzicht auf die feuerbeständige (F90-AB) Brandschutzqualität der bestehenden Decken (§ 29 Abs. 1 HBauO).

Bedingung

-Entsprechend dem vorliegenden Brandschutzkonzept sind die Bodenaufbauten und Unterdecken bei neuzeitlichen Bodenaufbauten, die die historische Deckenkonstruktion verändert haben und bei neuzeitlichen Unterdecken, die die historischen Stuck-/Rabitzdecken ersetzt haben, zurückzubauen und durch neue Bodenaufbauten und Unterdecken zu ersetzen.

Die Bodenaufbauten sind auf Basis des BPD -Brandschutztechnische Auslegungen -5/2012 feuerbeständig von oben zu ertüchtigen. Neue Unterdecken sind als feuerbeständige Unterdecken auszuführen. Die Zwischenräume der Holzbalken in den genannten Bereichen sind vollständig mit nichtbrennbarer Dämmung aus Mineralfasern mit einem Schmelzpunkt \geq 1.000°C auszufüllen.

Die Decken zwischen dem 1. und 2. OG sowie zwischen dem 2. und 3. OG im Bereich des Treppenraumversprungs und zwischen dem EG und 1. OG im Bereich des Einganges sind ebenfalls auf Basis des BPD- Brandschutztechnische Auslegungen- 5/2012 möglichst von oben und von unten, mindestens jedoch von einer Seite (z.B. wenn denkmalrechtliche Belange dem entgegenstehen) feuerbeständig zu ertüchtigen. Die Zwischenräume der Holzbalken sind in diesem Bereich vollständig mit nichtbrennbarer Dämmung aus Mineralfasern mit einem Schmelzpunkt \geq 1.000°C auszufüllen.

-Einbau einer vollflächigen BMA mit integrierter Alarmierungsanlage nach DIN 14675, DIN VDE 0833-2 sowie DIN 33404-3.

- 3.6. für den Verzicht auf die F30-A Qualität der tragenden Teile der notwendigen Treppe (§ 32 Abs. 4 HBauO).

Bedingung

-Die brandschutztechnische Abriegelung des Kellergeschosses zum Treppenhaus ist insgesamt mit einem T30-RS Abschluss umzusetzen (siehe Ziffer 16 und 4.2).

-Die Öffnung zum erweiterten Treppenraum im 2. Obergeschoss ist mit einem feuerhemmenden, rauchdichten und selbstschließenden Abschluss (T30-RS) zu versehen (s. Ziffer 17.5).

-Die restlichen Öffnungen in den Obergeschossen sind entsprechend dem Brandschutzkonzept mit mindestens T30-RS bzw. DS (dicht- und selbstschließend)- Abschlüssen auszuführen.

-Die Entrauchung des Treppenhauses ist entsprechend der Vorlage 21/37 sicherzustellen.

- 3.7. für das Versetzen der notwendigen Treppe im 2. OG (§ 32 Abs. 3 HBauO). Notwendige Treppen sind in einem Zuge zu allen angeschlossenen Geschossen zu führen.

Bedingung

-Die Entrauchung des Treppenhauses ist entsprechend Ziffer 17 (17.1-17.6) sicherzustellen.

-Der Deckenbereich des Treppenversatzes (siehe Ziffer 3.5) ist brandschutztechnisch ertüchtigen.

- 3.8. für die Reduzierung der Mindesthöhe
-der Fensterbrüstungen von 80 cm um ca. 18 cm auf ca. 62 cm im EG an der Gartenseite,
-der Fensterbrüstungen von 80 cm um ca. 13 cm auf ca. 67 cm im EG an der Straßenseite (§ 36 Abs. 4 HBauO).

Bedingung

Zur Kompensierung der niedrigen Brüstungshöhen sind die Fenster, wie geplant, jeweils mit Öffnungsbegrenzer vorzusehen.

Der Öffnungsbegrenzer muss im Regelbetrieb das vollständige Öffnen des Fensters verhindern bzw. das Öffnen des Fensters auf eine maximale Öffnung von 10 cm einschränken.

Die Reinigung der Fenster muss durch ein entsprechendes Fachpersonal erfolgen, welches zur Reinigung die Fenster vollständig öffnen kann. Für diesen Fall ist eine geeignete Absturzsicherung vorzusehen.

4. Folgende Abweichungen werden nicht zugelassen:

- 4.1. für den Verzicht auf den T30-RS- Abschluss der Öffnung in der Wand des notwendigen Flures zu den Lagerräumen im Kellergeschoss (§ 34 Abs. 3 HBauO).
- 4.2. für den Verzicht auf den T30-RS- Abschluss der Öffnung in der Treppenhauswand zum notwendigen Flur im Kellergeschoss (§ 33 Abs. 6 HBauO).

Begründung bezüglich der Abweichungen gemäß Ziffer 4.1 und 4.2

Die Abweichungen sind nicht vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO nicht gegeben sind.

Das Schutzziel der brandschutztechnischen Abriegelung des Kellergeschosses zum Treppenhaus wird durch die vorgesehene Maßnahme/Abweichung nicht erreicht.

Einer weiteren Schwächung des notwendigen Treppenraumes, der aufgrund der Bestandssituation nicht die geltenden Anforderungen erfüllt, wird nicht zugestimmt.

Aufschiebende Bedingung

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
 - 5.1. die Baulasterklärung nach § 79 Absatz 1 HBauO über die Sicherung des zweiten Rettungsweges aus den rückwärtigen Nutzungseinheiten im Erdgeschoss gemäß § 31 HBauO bzw. die Sicherung der Anbindung an die öffentliche Straße vorliegt.

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

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)

6. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:
 - 6.1. Standsicherheit
 - 6.2. Nachweis des Wärmeschutzes und der Energieeinsparung

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 bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

Der Bescheid umfasst auch die

###

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme
Anlage - Statistikangaben zur Umsetzung des HmbTG

Transparenz in HH

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: Nichtwohngebäude

Transparenz in HH