



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/09190/2015
Hamburg, den 18. März 2016

Verfahren
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO
26.11.2015

Grundstück
Belegenheit
Baublock
Flurstück

203-024
01720 in der Gemarkung: Altona Südwest

Nutzungsänderung von Friseursalon zu Café & Bar

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 Durchführungsplan 377



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:

G3g / Straßenfläche
dem Baugesetzbuch

- die Gestaltungsverordnung Verordnung zur Gestaltung von Neu-Altona
- die beigegeführten Vorlagen Nummer

15 / 2	Lageplan
15 / 3	Grundriss EG und KG / Schnitt
15 / 5	Vorhabensbeschreibung/Betriebsbeschreibung/Fragenkatalog

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

Beantwortung der Einzelfragen

1. **Sind die nicht barrierefreie Besucher WCs, erschlossen durch eine Wendeltreppe zulässig? Ist eine Wendeltreppe als Rettungsweg zulässig?**

Die nicht barrierefreien Besucher WCs, erschlossen durch eine Wendeltreppe sind zulässig, wenn diese notwendige Treppe nach DIN 18065 ausgeführt wird. Allerdings müssen gemäß § 52 Abs. 2 Nr. 5 die Gaststätten in den dem allgemeinen Besucherverkehr dienenden Teilen nach DIN 18040-1 barrierefrei zugänglich sein. Somit muss die geplante Gaststätte im Erdgeschoss eine zusätzliche barrierefreie Toilette haben, da die Toiletten im Kellergeschoss nicht barrierefrei ausgeführt und erreichbar sind. Bauaufsichtlich ist es nicht erforderlich je Sanitäranlage mindestens eine barrierefreie Toilette vorzusehen. Sofern im Folgenden keine speziellen Vorgaben dazu gemacht werden, ist es ausreichend, wenn mindestens ein Toilettenraum je öffentlich zugänglicher baulicher Anlage der DIN 18040-1 Abschnitt 5.3.3 entspricht.

Bauordnungsrechtlich sind in dem vorliegenden Fall keine Anforderungen an die notwendige Treppe als Rettungsweg erforderlich, wenn diese Treppe entsprechend der DIN 18065 ausgeführt wird und sich bei der Nutzung um kein Sonderbau gem. § 2 Abs. 4 HBauO handelt.

Bei der hier geplanten notwendigen Treppe handelt sich jedoch nicht, um eine Wendeltreppe, sondern um eine Spindeltreppe. Diese notwendige Spindeltreppe entspricht nicht der DIN 18065 und ist als Rettungsweg unzulässig!

Weithin ist für die geplante Nutzung die erforderliche Anzahl an Gasttoiletten nach § 7 GastVO nicht ausreichend. Erforderlich sind zwei Damentoiletten, eine Herrentoilette sowie drei Standbecken.

Da in den Lagerräumen keine ständigen Arbeitsplätze eingerichtet werden dürfen, ist aus arbeitsstättenrechtlicher Sicht das Fluchtwegproblem für Arbeitnehmer nicht gegeben. Wären in Keller Aufenthaltsräume für Arbeitnehmer (Pausenraum, Arbeitsräume), wäre die Nutzung der Wendeltreppe als 1. Fluchtweg unzulässig.

2. **Ist eine lichte Raumhöhe von 2,14m im Kellergeschoss für WCs und Lagernutzung ausreichend?**

Bauordnungsrechtlich ist die geplante Raumhöhe für WCs und Lagernutzung im Kellergeschoss ausreichend, solange sich dort keine Aufenthaltsräume befinden.

3. Sind zusätzliche Personal WCs erforderlich?

In der eingereichten Betriebsbeschreibung steht, dass keine Angestellte geben wird, sondern nur die beiden Inhaberinnen hinter dem Tresen stehen werden.

Wenn das dann so wäre, dass keine Arbeitnehmer- auch nicht in der Zukunft zur Aushilfe- beschäftigt werden, kann diese Frage mit Nein beantwortet werden.

HINWEIS:

Allerdings: Wenn denn noch Arbeitnehmer eingestellt werden würden, wären folgende Auflagen zu erfüllen:

Sanitär- und Sozialräume:

- mindestens ein Mitarbeiter-WC (bis 5 Mitarbeiter auch "unisex")
- je nach Art der Küche: Wenn dort gebraten, gegrillt und frittiert wird, muss es mindestens einen Waschraum mit großem Waschbecken geben, besser: Dusche. Bis 5 Mitarbeiter "unisex" möglich, geschlechtergetrennte Nutzung ist sicher zu stellen.
- wenn Arbeitnehmer in der Küche eingesetzt werden und dort entsprechende Arbeitskleidungstragen, brauchen Sie einen Umkleideraum (auszustatten nach ASR A4.1). Bis 5 Mitarbeiter "unisex" möglich, geschlechtergetrennte Nutzung ist sicher zu stellen. Dieser muss direkten Zugang zum Waschraum haben, muss aber räumlich von ihm abgetrennt sein.
- wenn Arbeitskleidung nicht notwendig, muss es für die Privatkleidung mindestens eine abschließbare Garderobe mit abschließbaren Wertsachenfächern geben.
- Pausenraum, mindestens eine abgeschirmte Pausenecke. Im Keller (ohne Tageslicht) nicht zulässig.

Küche:

- Der Arbeitsplatz "Küche" muss Tageslicht erhalten. Das Fenster (auch indirektes Licht kann zugelassen werden, also z.B. die Durchreiche) muss ca. 1m² groß sein.
- Über der Kocheinheit (z.B. Fritteusen, Kippbratpfannen, Bratgeräte, Kochkessel, und ähnlichen Geräten) ist ein Wrasenabzug (Abluftanlage) mit reinigungsfähigem Fettfangfilter vorzusehen.
- Die Lüftung des Küchenraumes ist entsprechend der VDI- Richtlinie 2052 "Rumluftechnische Anlagen für Küchen" auszulegen.
- Fußböden müssen rutschhemmend ausgeführt werden und leicht zu reinigen sein. Im Küchen- und Spülbereich muss der Fußboden den Vorgaben der Technischen Regeln für Arbeitsstätten "ASR Fußboden Anh. 2 Nr.9, Küche+ Speiseräume" entsprechen.

Gastronomische Küche: R12

Aufbereitungsküche: R12

Spülbereich: R12/V4; Kühlraum: verpackte Ware R11, unverpackte Ware R12;

R= Bewertungsgruppe der Rutschgefahr (Richtwert)

V= Verdrängungsraum mit Kennzahl für das Mindestvolumen.

4. Ist ein Nachweis von PKW Stellplätzen erforderlich? Wenn, ja kann der Nachweis durch Anmietung der Stellplätze auf Fremdgrundstück erfolgen?

Der Stellplatznachweis ist gem. der Fachanweisung Stellplätze FA 1/2013 zu ermitteln und auf dem Baugrundstück nachzuweisen.

Die Stellplätze können in der Nähe auf Fremdgrundstücken per Baulast gesichert werden.

Somit ist der Nachweis der Stellplätze auf Fremdgrundstück durch nur eine Anmietung nicht ausreichend.

5. Ist eine Lüftungsanlage für die angegebene Art der Zubereitung der Speisen notwendig?

Sollte die Gesamtanschlussleistung der Wärme- und Feuchte abgebenden Geräte 25 kW überschreiten, ist die Zubereitung warmer Speisen, auch Backwaren, nur mit einer Dunstabzugsanlage nach VDI 2052 zulässig. Die Gesamtanschlussleistung ist bisher nicht genannt worden.

Wenn eine Dunstabzugsanlage zu errichten ist, gilt: Abluft ist grundsätzlich über Dach abzuleiten. Alternativ kann ein Abluftreinigungsfilter eingesetzt werden, dies ist dann aber mit prüfungsfähigen Unterlagen zu beantragen.

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude: Gebäudeklasse 1 bis 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nicht reines Wohngebäude