



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
M/BP

Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 - 4 28 54 - 34 48
Telefax 040 - 42 79 - 01 54 1
E-Mail baupruefung@hamburg-
mitte.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Telefon 040 - 4 28 54 - ###
Telefax ###
E-Mail ###

GZ.: M/BP/03576/2017

Hamburg, den 14. Januar 2019

Verfahren
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO
28.11.2017

Grundstück
Belegenheiten
Baublock
Flurstück

136-038
5624 in der Gemarkung: Wilhelmsburg

Denkmalgerechte Instandsetzung und Umbau der Kirche zu einem Begegnungszentrum für Schulungsräume, Elternküche, Kindertagesstätte, Freiwilligenzentrum, Muttersprachliche sozialpädagogische Familienhilfe, Kapelle / Multifunktionsfläche für Veranstaltungen

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.



Öffnungszeiten:
Mo 09.00 - 15.00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 17:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nach Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt

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. Dem Bau der Grundstücksentwässerungsanlage wird zugestimmt.
2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Hamburgischen Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen.

Begründung

Bei den Objekten Krieterstraße 9 (Krieterstraße 7-9, Maximilian-Kolbe-Weg, Schoenenfelder Wettern, Kirche St. Maximilian Kolbe mit benachbartem Pastorat und Außenraumgestaltung) handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Ensemble). 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 zum Umbau der Kirche zu einem Begegnungszentrum mit den unten ausgeführten Nebenbestimmungen erteilt werden kann.

Nebenbestimmung

Sämtliche Veränderungen des Bestandes sind im Rahmen der Ausführungsplanung im Detail mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und bestätigen zu lassen. Dies betrifft im Einzelnen: die Herstellung der neuen Fenster- und Türöffnungen sowie die Gestaltung der neuen Fenster und Türen; die Instandsetzung und Anpassung der vorhandenen Fenster und Türen; die Anbindung der neuen Elemente an die Originalsubstanz (Wände, Böden, Bänke, Lamellen, Aufstockung des Anbaus); die Gestaltung und Farbigkeit der neuen Bau- und Ausstattungselemente, soweit diese das Denkmal in seinem Erscheinungsbild (Raumeindruck, äußeren Erscheinung) betreffen.

Der Verbleib der bisherigen Ausstattung des Denkmals ist mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen; denkmalpflegerische Zielstellung ist der Erhalt und eine mögliche Weiternutzung.

Die denkmalrechtliche Genehmigung zur denkmalgerechten Sanierung/Instandsetzung Fassade und Dach vom 01.08.2018 hat weiterhin Gültigkeit.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Wilhelmsburg 40
mit den Festsetzungen: Gemeinbedarfsfläche, Baugrenze,
GRZ 0,6, GFZ 1,0
Baunutzungsverordnung vom 26.06.1962

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

0 / 25	Erläuterungsbericht v. 29.5.18
0 / 30	Lageplan 02 1:200
0 / 31	Lageplan Außenanlage 1:200
0 / 32	Grundriss / Erdgeschoss 1:100
0 / 34	Grundriss / Obergeschoss 1:100
0 / 36	Dachaufsicht 1:100
0 / 37	Längsschnitt B-B 1:100
0 / 38	Querschnitt C-C 1:100
0 / 39	Querschnitt D-D 1:100
0 / 40	Ansicht Süd 1:100
0 / 41	Ansicht SO 1:100
0 / 42	Ansicht Nord 1:100
0 / 43	Ansicht NO 1:100
0 / 44	Ansicht Ost 1:100
0 / 45	Ansicht NW 1:100
0 / 46	Betriebsbeschreibung / Verwaltung..
0 / 47	Betriebsbeschreibung / Kita
0 / 48	Betriebsbeschreibung / Familienhilfe...
0 / 49	Berechnung / Wohnfläche
0/ 59	Brandschutzplan Erdgeschoß (aus BSK)
0 / 60	Brandschutzplan Obergeschoß (aus BSK)

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

Bauvorlagen mit Sichtvermerk

0/52	Lüftungsgesuch
0/53	Starkstromgesuch
0/55	Entwässerungsgesuch

Das geplante Bauvorhaben wurde genehmigt unter Zugrundelegung des Brandschutzkonzeptes vom Ingenieurbüro T. Wackermann vom 28.05.2018 (54). Die in diesem Brandschutzkonzept genannten Kompensationsmaßnahmen und Anforderungen an die Ausführung und den Betrieb sind einzuhalten und umzusetzen, soweit in diesem Bescheid bzw. Ergänzungsbescheiden nichts anderes festgelegt wird. Darüber sind die Anforderungen und Auflagen der Genehmigungsbescheide, der Änderungsbescheide und der Ergänzungsbescheide zu beachten, sowie die Grüneintragungen in den genehmigten Plänen und Unterlagen.

Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften

3. Folgende planungsrechtliche Befreiungen werden nach § 31 Absatz 2 BauGB erteilt
 - 3.1. für die Überschreitung der Baugrenze im Osten um 3,00 m durch Errichtung eines weiteren Geschosses auf dem bestehenden Anbau (§ 23 BauNVO)
 - 3.2. für das weitere Überschreiten der zulässigen Geschossflächenzahl von 1,00 um weitere 0,08 von 1,81 (Sanierung Seniorenheim u. Neubau Betreutes Wohnen, M/BP/ 03244/2016) auf 1,89 . (§ 17 BauNVO)
4. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
 - 4.1. für das Überdecken der Abstandsflächen der Außenwände des Begegnungszentrums und des Gebäudes für betreutes Wohnen in einer Dreiecksfläche, maximale Ausdehnung 1.00 m x 2,80 m (§ 6 Abs. 3 HBauO).
 - 4.2. für die Führung des 2. Rettungsweges (§ 31(1) HBauO) der neuen Nutzungen über die Plaza als angrenzende Nutzungseinheit (mit 2 Ausgängen in verschiedenen Richtungen).

Bedingung

Die Plaza darf während der Betriebszeit der Kindertagesstätte nur als Spielfläche für die Kita genutzt werden, kitafremde Nutzungen sind in diesem Zeitrahmen unzulässig. Die Elternküche darf nur als Aufwärmküche betrieben werden, die Funktion und Ausstattung einer Produktionsküche ist ausgeschlossen.

Es ist eine flächendeckende Brandwarnanlage (BWA, vormals Gefahrenwarnanlage!) nach DIN VDE V 0826-2 und DIN EN 54 im gesamten Gebäude vorzusehen. Die Brandwarnanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen. Zudem muss in jedem Gruppenbereich und in der Plaza die Möglichkeit zur manuellen Auslösung der Anlage durch Betätigung eines Druckknopfmelders (Handfeuermelder) vorgesehen werden. Die Anlage muss bei einem Stromausfall weiter funktionsfähig sein. Alle Personen im Objekt müssen wirksam alarmiert werden können. Die Funktion der Brandwarnanlage muss unabhängig von der normalen Stromversorgung gewährleistet sein. Die Norm beschreibt Brandwarnanlagen mit Rauchwarnmeldern und einer Zentrale mit Störungsanzeige und -signal (Brandwarnzentrale); die Elemente können funkvernetzt sein. Eine Brandwarnzentrale ist zwingend vorzusehen. Die Zentrale lässt Störungen, z.B. zur Vernetzung erkennen und kann die Alarmierung auslösen.

Zudem müssen die Verbindungstüren zur Plaza bei Anwesenheit von Personen in Fluchtrichtung ohne Hilfsmittel passierbar sein. Schlüsselkästen o.ä. sind nicht zulässig (siehe auch Stellungnahme der Feuerwehr vom 16.08.2018). Die Verkehrswege, die in der benachbarten Plaza als zweiter

Rettungsweg dienen, müssen in beiden Geschossen klar erkennbar sein und dauerhaft freigehalten werden. Die Plaza muss dauerhaft über die zwei jederzeit nutzbare und entgegengesetzt liegenden Ausgänge ins Freie verfügen (Achse 01-02/E u. 07-08/A-B). Der erste Rettungsweg muss in beiden Geschossen dauerhaft unabhängig sein.

Zusätzlich sind die folgenden betrieblichen Brandschutzanforderungen im Bereich der Kindertageseinrichtung zu erfüllen:

- Es ist eine Brandschutzordnung nach DIN 14096-1 anzufertigen. Die Verhaltensmaßnahmen nach DIN 14096-1 (Teil A) sind, ggf. auch in weitergehenden Sprachen als deutsch, auszuhängen.
- Flucht- und Rettungspläne müssen für jedes Geschoss erstellt werden und an allgemein zugänglicher Stelle gut sichtbar ausgehängt werden.
- Das Personal ist bei Beginn des Arbeitsverhältnisses und danach mindestens einmal jährlich in der Bedienung der Sicherheitseinrichtungen zu unterweisen sowie über die Brandschutzordnung, das Verhalten und die Rettungsmaßnahmen bei einem Brand zu belehren. Die Belehrung des Personals ist schriftlich zu dokumentieren.
- Die Kinder sind mindestens zweimal im Jahr darüber aufzuklären, wie sie sich im Brandfall zu verhalten haben. Es sind zweimal jährlich Alarmproben in Verbindung mit einer Räumungsübung zusammen mit den Kindern durchzuführen. Die Durchführung und die Ergebnisse der Übungen sind schriftlich zu dokumentieren.
- Für die Unterweisungen, Belehrungen und Übungen und die damit verbundenen Dokumentationen ist der Betreiber der Kindertageseinrichtung oder eine von ihm beauftragte Person verantwortlich.

- 4.3. für die Überschreitung der zulässigen Grundfläche von 200 qm um 33 qm auf 233 qm BGF-Fläche ohne Ausbildung eines notwendigen Flures in der Kitanutzung im Erdgeschoß (§ 34 Abs. 1 Satz 2 HBauO).

Bedingung

Die Plaza darf während der Betriebszeit der Kindertagesstätte nur als Spielfläche für die Kita genutzt werden, kitafremde Nutzungen sind in diesem Zeitrahmen unzulässig. Die Elternküche darf nur als Aufwärmküche betrieben werden, die Funktion und Ausstattung einer Produktionsküche ist ausgeschlossen.

Es ist eine flächendeckende Brandwarnanlage (BWA, vormals Gefahrenwarnanlage) nach DIN VDE V 0826-2 und DIN EN 54 im gesamten Gebäude vorzusehen. Die Brandwarnanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen. Weitere Anforderungen an die BWA s. Abweichung Ziffer. 4.2. Zusätzlich muss zur Gewährleistung der Selbst- und Personenrettung der Weg vom Raum 00-01 (Kita-Büro) über die beiden

Gruppenräume (Räume 00.02 + 00.03) bis zum Ausgang ins Freie in der Eltern-Küche (Raum 00.04) dauerhaft als Verkehrsfläche freigehalten werden. Dafür ist ein klar erkennbarer Hauptgangbereich von mindestens 1,20 m Breite ohne jegliche Hindernisse herzustellen, der dauerhaft freizuhalten ist (keine Möblierung o.ä. zulässig).

- 4.4. für den Verzicht auf Ausbildung eines notwendigen Treppenraums (§ 33(1) HBauO)

Bedingung

Es ist eine flächendeckende Brandwarnanlage (BWA, vormals Gefahrenwarnanlage) vorzusehen. Die Brandwarnanlage muss bei Auftreten von Rauch selbsttätig auslösen. Weitere Anforderung an die BWA siehe Stellungnahme Ziffer..4.2. Außerdem muss die offene Treppe in der Plaza mindestens feuerhemmend sein und aus nichtbrennbaren Baustoffen bestehen.

Aufschiebende Bedingung: Entwässerung

5. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 5.1. die für diesen Genehmigungsbescheid geprüften Entwässerungsflächen und -anlagen bilden eine Entwässerungsgemeinschaft mit den im Genehmigungsbescheid GZ.: M/BP/03244/2016 geprüften Entwässerungsanlagen.
Dieser Genehmigungsbescheid wird somit erst wirksam wenn die Entwässerungsanlagen und der zur Einhaltung der Einleitmengenbegrenzung (Regenwasser) zu errichtende Regenrückhalteraum in Betrieb genommen wird. Bei Änderung der Entwässerungsflächen, -mengen oder Änderung des Entwässerungssystems wird eine erneute Antragstellung und Prüfung erforderlich.
- 5.2. für das hier mit Datum vom 06.08.2018 vorgelegte Bauvorhaben eine vollziehbare Baugenehmigung erteilt worden ist. Die vorgelegten Unterlagen werden Bestandteil dieses Bescheides und sind diesem beigelegt.

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
- 6.3. Nutzungskonzept(e) für die Plaza/Multifunktionsfläche mit < 100 Personen
- 6.4. Freiflächenplanung für das gesamte Grundstück gem. Hinweis Pkt. 15

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

Anlage zum Bescheid
###

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: Errichtung, Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 3

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude

Zahl der Vollgeschosse: 2 Vollgeschosse