



# Freie und Hansestadt Hamburg

## Bezirksamt Hamburg-Nord

Bezirksamt Hamburg-Nord, Postfach 20 17 44, D - 20243 Hamburg

###  
###  
###  
###

Dezernat Wirtschaft, Bauen und Umwelt  
Zentrum für Wirtschaftsförderung, Bauen und  
Umwelt  
Fachamt Bauprüfung

Kümmellstraße 6  
20249 Hamburg  
Telefon 040 - 4 28 04 - 68 07  
Telefax 040 - 4 28 04 - 67 10  
E-Mail [wbz@hamburg-nord.hamburg.de](mailto:wbz@hamburg-nord.hamburg.de)

Ansprechpartnerin: ###  
Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 04 - 64 19  
Telefax 040 428 04 67 10

GZ.: N/WBZ/00756/2014  
Hamburg, den 15. August 2014

Verfahren  
Eingang

Vorbescheidsverfahren nach § 63 HBauO  
24.02.2014

Grundstück  
Belegenheiten  
Baublock  
Flurstücke

###  
409-011  
91, 00091 in der Gemarkung: Winterhude

### Ausbau des Dachgeschosses / Umnutzung von Abstellflächen zu Wohnungen, Abbruch und Neuerrichtung von Balkonen

#### 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).



Öffnungszeiten des Foyers:  
Mo, Di 8:00-15:00  
Do 8:00-18:00  
Fr 8:00-12:00  
Beratungstermine nach Vereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Kellinghusenstraße U1, U3  
Tarpenbekstraße Bus 22, 39  
Julius-Reincke-Stieg Bus 20, 25

## Grundlage der Entscheidung

Grundlage der Entscheidung ist bzw. sind

- der Bebauungsplan Winterhude 5

mit den Festsetzungen:  
in Verbindung mit:

MK VI g Straßenrandbebauung, MK g hintere Bebauung, GRZ 0,8  
dem Baugesetzbuch

## Beantwortung der Einzelfragen

1. **Kann die Umnutzung des bestehenden Dachgeschosses gemäß vorliegender Planung erfolgen?**

**Nein.**

Der zweite Rettungsweg ist nicht sichergestellt 8§ 31 Absatz 2 Satz 2 HBauO). Die Anforderung, dass der Rettungsbereich (Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehrfahrzeuge) ständig freizuhalten ist, kann nicht erfüllt werden (§ 5 Absatz 5 HBauO). Die Erfüllung dieser Anforderung steht dem Allgemeinwohl entgegen. Die geplante Feuerwehraufstellfläche befindet sich in dem Teil des Öffentlichen Grundes, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht zum Befahren bestimmt ist, sondern als Gehweg und Marktplatzfläche dem Gemeingebrauch zur Verfügung steht. Der öffentliche Grund unterliegt ausschließlich dem Geltungsbereich des Hamburgischen Wegegesetzes. Auf den Abschluss einer Vereinbarung zur Herstellung und dauerhaften Bereitstellung dieser Fläche als 2. Rettungsweg im Sinne des § 5 Abs. 5 HBauO besteht kein Rechtsanspruch.

2. **Kann von der geforderten Nachrüstung eines Aufzuges befreit werden?**

Laut HBauO ist für Gebäudeklasse 5 ein Aufzug vorgesehen. Bei einer Nachrüstung im Gebäudeinnern müsste in jedem Geschoss in die bestehenden Wohnungen eingegriffen werden. Dies würde einen unverhältnismäßig großen Aufwand darstellen. Alternativ könnte der Aufzug hofseitig außen an das Treppenhaus angebaut werden. In jedem Fall wäre jedes Geschoss weiterhin nur über eine Differenzterasse zu erreichen.

**Ja.**

3. **Kann die Abweichung für den Verzicht auf ein barrierefreies Geschöß erteilt werden?**

**Ja.**

Aufgrund der ungünstigen vorhandenen Bebauung (Ladennutzung im Erdgeschoß, verwinkelter Flur, stufenlose Erreichbarkeit ist nicht gegeben) ist der Verzicht auf die Herstellung von barrierefrei erreichbaren Wohnungen nach § 52 Absatz 1 Satz 4 HBauO zulässig.

**4. Kann der vorgeschlagenen Entfluchtung der zu Wohnungen umzunutzenden Dachabstellräume zugestimmt werden?**

Der zweite Fluchtweg der zu den Wohnungen umzunutzenden Dachabstellräume erfolgt über das Fenster. Die hier notwendige Feuerwehraufstellfläche ist im beiliegenden Plan dargestellt.

**Nein.**

Die Anforderung, dass der Rettungsbereich (Aufstell- und Bewegungsfläche für die Feuerwehrfahrzeuge) ständig freizuhalten ist, kann nicht erfüllt werden (§ 5 Absatz 5 HBauO). Die Erfüllung dieser Anforderung steht dem Allgemeinwohl entgegen. Die geplante Feuerwehraufstellfläche befindet sich in dem Teil des Öffentlichen Grundes, der als öffentliche Straßenverkehrsfläche nicht zum Befahren bestimmt ist, sondern als Gehweg und Marktplatzfläche dem Gemeingebrauch zur Verfügung steht. Der öffentliche Grund unterliegt ausschließlich dem Geltungsbereich des Hamburgischen Wegegesetzes. Auf den Abschluss einer Vereinbarung zur Herstellung und dauerhaften Bereitstellung dieser Fläche als 2. Rettungsweg im Sinne des § 5 Abs. 5 HBauO besteht kein Rechtsanspruch.

**5. Kann bei den zu den Wohnungen umzunutzenden Dachabstellräumen der geplanten Ausführung der Decken im Hinblick auf den Brandschutz zugestimmt werden?**

Die bestehende Decke zwischen Dachgeschoss und dem darunterliegenden Dachgeschoss ist als Stahlbetondecke ausgeführt. Es ist nicht klar, ob die Decke den aktuellen Anforderungen des Brandschutzes und des Schallschutzes entspricht. Im Rahmen des Umbaus bzw. der Umnutzung ist geplant als neue Fußbodenkonstruktion oberseitig einen Estrich aufzubringen, der gleichzeitig eine F-90 Verkleidung der Decke darstellt. Da die Wohnungen unter dem Dachgeschoß alle bewohnt sind, soll auf eine unterseitige Verkleidung verzichtet werden. Dieser Deckenaufbau wurde in einem Gespräch mit Herrn Brandrat Dieter Maas am 04.12.2013 abgestimmt.

**Nein.**

Aufgrund der fehlenden Angaben zu der Einhaltung der brandschutztechnischen Anforderungen der Decke kann die geplante Konstruktion nicht beurteilt werden. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist zur Prüfung ein Brandschutzkonzept einzureichen.

**6. Kann der geplanten Ausführung der Treppenhäuser im Hinblick auf den Brandschutz zugestimmt werden?**

Das bestehende Treppenhaus ist mit folgenden Konstruktionen ausgeführt:  
Umfassende Wände: Beton- und Mauerwerkswände  
Treppenläufe: UG bis 4. OG: Betonfertigteilstufen und Betonpodeste  
OG in das DG: Holzwangentreppe, unterseitig verputzt.  
Treppenbelag:  
UG bis 4. OG: Steinbelag

OG in das DG: Holz

Wohnungstreppen: Holztüren ohne Brandschutzfunktion

Kellertür: Tür ohne Brandschutzfunktion

Im Rahmen des Umbaus des Dachgeschosses ist geplant, die bestehenden Kellertüren durch T30 RS - Türen zu ersetzen. Die Holztreppen werden unterseitig F 30 verkleidet.

**Nein.**

Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist ein Brandschutzkonzept zur Prüfung einzureichen.

7. **Die bisher im Dachgeschoss nachgewiesenen Abstellflächen können für die Bestandswohnungen zukünftig im Keller nachgewiesen werden. Dürfen für die neu geschaffenen Wohnungen die Abstellflächen innerhalb der Wohnungen nachgewiesen werden?**

**Ja.**

Die Abstellräume müssen den Anforderungen des § 45 Absatz 2 entsprechen.

8. **Es ist geplant, die bestehenden Balkone abzubauen und im 1. OG bis zum 4. OG neue Balkone (1,5m x 2,5 m) gemäß vorliegender Planung nachzurüsten.**

**Kann der Nachrüstung der Balkone zugestimmt werden?**

**Ja.**

**Bedingung:**

Die neuen Balkone befinden sich innerhalb der ausgewiesenen Baugrenzen. Die zulässige GRZ von 0,8 darf nicht überschritten werden.

9. **Kann für die bestehenden Wohnungen ein Bestandsschutz angenommen werden, so dass für diese Decken die aktuellen Anforderungen des Brandschutzes, Schallschutzes sowie der Standfestigkeit nicht nachzuweisen sind?**

**Nein.**

Die entsprechenden bautechnischen Nachweise nach § 68 HBauO sind einzureichen.

9. **Sind für die Decken der zu Wohnungen umzunutzenden Dachabstellräume die aktuellen Anforderungen des Schallschutzes sowie der Standfestigkeit nachzuweisen?**

**Ja.**

Die Anforderungen der aktuellen HBauO sind einzuhalten. Die entsprechenden bautechnischen Nachweise nach § 68 HBauO sind einzureichen.

### **Erteilte Abweichungen von öffentlich-rechtlichen Vorschriften**

10. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen
  - 10.1. für den Verzicht auf die Nachrüstung eines Aufzuges (§ 37 HBauO)
  - 10.2. für den Verzicht auf das Herstellen eines barrierefreien Geschosses in Gebäuden mit mehr als 4 Wohnungen (§ 52 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 schriftlich oder zur Niederschrift bei der im Briefkopf bezeichneten Dienststelle einlegen (§ 70 VwGO).

### **Gebühr**

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Unterschrift