



DER LANDRAT

Altmarkkreis Salzwedel

Postanschrift: Altmarkkreis Salzwedel • PSF 1124 • 29401 Salzwedel

Auskunft erteilt:

Frau Herms

Bauordnungsamt

SG 63.2 - Bauordnung

Dienstort: Karl-Marx-Straße 32, 29410 Salzwedel

Zimmer: Haus 1 / 407

Telefon: 03901 840-6201

Fax: 03901 840-1199

E-Mail: bauordnung@altmarkkreis.de

Homepage: altmarkkreis-salzwedel.de

Altmarkkreis Salzwedel
vertreten durch den Landrat
Karl-Marx-Str. 32
29410 Salzwedel

Ihre Nachricht vom

Ihr Zeichen

Unser Zeichen

63.2-1.2-24-035

Unsere Nachricht vom

Ort

Datum

27.08.2024

Baugrundstück: Salzwedel, Hansestadt, Lindenallee 29
Gemarkung: Salzwedel
Flur-Flurstk.: 77-495
Bauantrag vom: 29.04.2024
Bauvorhaben: Errichtung von Raummodulen (Haus 2) für die Ganztags-Gemeinschaftsschule
"G. E. Lessing"

Sehr geehrter Herr Landrat,

auf Ihren oben angeführten Antrag ergehen folgende Entscheidungen:

I.

BAUGENEHMIGUNG gemäß § 71 BauO LSA*

Unbeschadet der privaten Rechte Dritter wird Ihnen die Genehmigung erteilt, das o.g. Bauvorhaben entsprechend den mit Genehmigungsvermerk versehenen Unterlagen (Bauvorlagen) sowie unter Beachtung der nachfolgend aufgeführten Nebenbestimmungen auszuführen.

Nebenbestimmungen

Bedingung

Die Baugenehmigung wird unter der aufschiebenden Bedingung erteilt, dass vor Beginn der Bauarbeiten der Standsicherheitsnachweis gem. § 65 Abs. 1 BauO LSA vorliegt und dieser, falls erforderlich, bauaufsichtlich geprüft ist (§ 71 Abs. 6 Nr. 2 BauO LSA i.V.m. § 65 Abs. 3 und 4 BauO LSA).

*siehe Anhang

Sitz des
Landkreises:
Karl-Marx-Straße 32
29410 Salzwedel
Tel.: 03901 840-0
Fax: 03901 840-2199

Außenstelle
Gardelegen:
Philipp-Müller-Str. 18
39638 Gardelegen
Tel.: 03901 840-0
Fax: 03901 840-2198

Außenstelle
Klötze:
Straße der Jugend 6
38486 Klötze
Tel.: 03901 840-0
Fax: 03901 840-7799

Sprechzeiten
allgemein:
Mo, Di, Do, Fr:
08:30-11:30 Uhr
Di: 13-18:00 Uhr
Do: 13-15:30 Uhr

Bankverbindung
Sparkasse Altmark-West
IBAN DE41 8105 5555 3000 0000 37
BIC NOLADE21SAW
e-rechnung@altmarkkreis.de



Auflagen

1. Brandschutz

Aus dem Prüfbericht Nr. SAW 2024-10-01 vom 14.08.2024 des Prüflingenieurs für Brandschutz, [REDACTED] ergeben sich nachstehende Auflagen (§ 14 Abs. 1 BauO LSA):

1.1

Entsprechend Nummer 2 der SchulbauR LSA* sind tragende und aussteifende Bauteile der Raummodule feuerhemmend herzustellen.

Dabei ist zu beachten, dass bisher noch keine Nachweise für Raumzellen in Stahlrahmenbauweise als allgemeine bauaufsichtliche Prüfzeugnisse (abP) oder allgemeine bauaufsichtliche Zulassungen (abZ) verfügbar sind, mit denen eine ausreichende Feuerwiderstandsdauer entsprechend der bauordnungsrechtlich definierten Anforderung feuerhemmend belegt ist. Daher ist für das antragsgegenständliche Bauvorhaben die Erteilung einer vorhabenbezogenen Bauartgenehmigung entsprechend § 20 BauO LSA erforderlich.

1.2

Die im Gebäude geplanten Trennwände sowohl zwischen den Nutzungseinheiten als auch die Umfassungswände der im Brandschutznachweis gesondert aufgeführten Technikräume sind bis an die Rohdecke - bzw. im Obergeschoss bis an das Dach - zu führen. Sie dürfen bis an die Unterdecke geführt werden, wenn die Unterdecke feuerhemmend hergestellt wird.

1.3

Das Gebäude ist gemäß Punkt 7 der SchulbauR mit einer Blitzschutzanlage auszustatten.

1.4

Das Haus 2 der Ganztags - Gemeinschaftsschule „G. E. Lessing“ in Salzwedel ist entsprechend Abschnitt 9.0 des Brandschutznachweises mit einer Brandmeldeanlage in der Kategorie 3 nach DIN 14675:2020-01 auszustatten.

Für die Planung und Errichtung der Brandmeldeanlage ist ein Konzept nach DIN 14675:2020-01 Punkt 5 zu erarbeiten. Die dort getroffenen Aussagen zu den Schutzziele, zum Planungsauftrag, Schutzzumfang, zur Alarmierung und Alarmorganisation sind so detailliert darzustellen, dass sie als Grundlage für die Planung des Brandmeldesystems durch eine zertifizierte Fachfirma dienen.

Dabei sind die Technischen Anschlussbedingungen für Brandmeldeanlagen (TAB) im Landkreis Stendal und im Altmarkkreis Salzwedel für die Aufschaltung der Brandmeldeanlage des Hauses 2 auf die konzessionierte Leitstelle „Altmark“ umzusetzen und bei Einreichung des Konzeptes schriftlich zu bestätigen.

1.5

Das Konzept für die geplante Erweiterung der Brandmeldeanlage ist entsprechend DIN 14675 Punkt 5 bei der Brandschutzdienststelle des Altmarkkreises Salzwedel zur Abstimmung einzureichen.

1.6

Die notwendigen Feuerwehrlaufkarten sind mit der Brandschutzdienststelle des Altmarkkreises Salzwedel abzustimmen.

1.7

Ein Feuerwehrplan nach DIN 14095:2007-05 ist zu erstellen und mit der Brandschutzdienststelle des Altmarkkreises Salzwedel abzustimmen.

1.8

Für die am Haus 2 geplante Feuerweherschließung (Feuerweherschlüsseldepot) ist eine Freigabe formlos per E-Mail bei der Brandschutzdienststelle des Altmarkkreises Salzwedel zu beantragen. Der Freigabeantrag muss folgende Angaben enthalten:

- Objektbezeichnung,
- Objektadresse,
- notwendige Ansprechpartner mit Adresse, Telefonnummer und E-Mailadresse,
- vorgesehener Typ der Feuerwehrschißung mit Art des Schlosses und
- Anzahl der Schlösser.

1.9

Bis zur abschließenden Fertigstellung sind durch einen anerkannten Prüfsachverständigen gemäß § 2 Abs. 1 TANlVO* der sachgerechte Einbau und die Funktionsfähigkeit der Brandmeldeanlage und der Sicherheitsbeleuchtung für die Raummodule zu bescheinigen.

1.10

Durch einen Sachkundigen gemäß § 2 Abs. 1 TANlVO sind bis zur abschließenden Fertigstellung der sachgerechte Einbau und die Funktionsfähigkeit der Feststellanlagen an den Feuerschutztüren und der Blitzschutzanlage für die Raummodule (Haus 2) zu bescheinigen.

1.11

Bis zur abschließenden Fertigstellung sind dem Prüfenieur für Brandschutz die Verwendbarkeitsnachweise nach §§ 16a bis 23 BauO LSA für die eingesetzten Bauprodukte oder Bauarten, der Nachweis der geforderten Klassifikation der Dämmungen, Verkleidungen, Unterdecken und Fußböden sowie die entsprechenden Übereinstimmungsnachweise für die Bauteile mit brandschutztechnischen Anforderungen gemäß den zur Errichtungszeit geltenden Herstellerrichtlinien in Form einer Dokumentation rechtzeitig vor der Besichtigung vor Aufnahme der Nutzung (mindestens zwei Wochen zuvor) vorzulegen (§ 80 Abs. 4 BauOLSA).

1.12

Durch den Prüfenieur für Brandschutz ist die Übereinstimmung der Bauausführung mit dem Brandschutznachweis zur Genehmigungsplanung, mit den brandschutzrechtlichen Nebenbestimmungen und Hinweisen dieses Genehmigungsbescheides vor der Aufnahme der Nutzung gemäß § 80 Abs. 2 BauO LSA zu bescheinigen. Dazu ist der Prüfenieur für Brandschutz durch den Bauherrn über den Baufortschritt zu informieren und rechtzeitig schriftlich einzuladen. Die Überwachung erfolgt stichprobenartig.

Durchzuführende Beteiligung des Prüfenieurs im Rahmen der Bauüberwachung:

- nach Fertigstellung der Rohbauarbeiten bzw. bei Beginn des Ausbaus der Gewerke der technischen Gebäudeausrüstung, spätestens jedoch vor dem Schließen von Unterdecken und Installationsschächten durch das Gewerk Trockenbau,
- nach Fertigstellung der Baumaßnahme und unmittelbar vor Nutzungsbeginn.

Für die Bauüberwachung sind die Fertigstellung des Rohbaus und die Einbautermin für die bauordnungsrechtlich erforderlichen Brandschutzanlagen mindestens 48 Stunden vor Ausführungsbeginn dem Prüfenieur mitzuteilen.

2. Arbeitsschutz

2.1

Der Fußboden in den Räumen darf keine Unebenheiten, Löcher oder Stolperstellen aufweisen. Er muss rutschhemmend, leicht zu reinigen und beständig gegen verwendete Reinigungsmittel sein. Die Fußböden sind in Abhängigkeit von der jeweiligen Nutzung der Räume entsprechend nachfolgender Bewertungsgruppe der Rutschhemmung auszuführen:

Eingangsbereiche, innen und Flure	R 9,
Eingangsbereiche, außen	R 10 V4 oder R 11,
Treppen	R 9,
Unterrichtsräume	R 9,
Fachräume für Werken	R 10,
Maschinenräume Holzbearbeitung	R 10,

Kaffee-und Teeküche

R 10,

Toilettenräume an Schulen

R 10.

Zur Erhaltung der rutschhemmenden Eigenschaften von Bodenbelägen sind in den Eingangsbereichen Maßnahmen zu treffen durch die Schmutz und Nässe zurückgehalten werden können.

(§ 3a ArbStättV* i.V. Anhang 1.5, ASR* A1.5 „Fußböden“)

2.2

Es ist ein Flucht- und Rettungsplan zu erstellen. Dieser ist übersichtlich und farblich unter Verwendung von Sicherheitsfarben und Sicherheitszeichen entsprechend den Vorgaben der ASR A 1.3 „Sicherheits- und Gesundheitsschutzkennzeichnung“ zu gestalten.

(§ 4 ArbStättV i.V.m. Anhang 2.3, DGUV* Vorschrift 81 „Schule“)

2.3

Führt die Sonneneinstrahlung durch Fenster zu einer Erhöhung der Raumtemperatur über + 26 °C, so sind diese Bauteile mit geeigneten Sonnenschutzsystemen auszurüsten.

(§ 3a ArbStättV i.V.m. ASR A3.5 „Raumtemperatur“)

2.4

An Treppen in Schulen sind an beiden Seiten Handläufe anzubringen, die im gesamten Verlauf sicheren Halt bieten und an denen ein Hängenbleiben oder Abgleiten ausgeschlossen ist.

Die Treppengeländer sind so auszuführen, dass lotrecht über der Stufenvorderkante mindestens 1,10 m gewährleistet ist.

(SchulbauR, § 3a ArbStättV i.V.m. Anhang 1.8, ASR A1.8 „Verkehrswege“, DGUV Vorschrift 81 „Schulen“)

2.5

Gemäß Pkt. 4 SchulbauR LSA* sind die Treppengeländer mit einer Höhe von mindestens 1,10 m auszuführen.

3. Gesundheit und Hygiene

Vor Aufnahme der Nutzung ist durch die Entnahme und Untersuchung einer Wasserprobe eine einwandfreie Trinkwasserqualität gemäß den Anforderungen des § 37 Abs. 1 des IfSG* in Verbindung mit § 4 Abs. 1 der TrinkwV* nachzuweisen.

Die Unbedenklichkeit der Trinkwasseruntersuchung ist durch das Amt für Verbraucherschutz und Gesundheit des Altmarkkreises Salzwedel zu bestätigen.

Dies gilt als erfüllt bei Probenahme durch das Amt für Verbraucherschutz und Gesundheit selbst oder durch Vorlage des Untersuchungsergebnisses eines akkreditierten Trinkwasserlabors im Amt für Verbraucherschutz und Gesundheit und anschließender Erteilung einer Unbedenklichkeit des Trinkwassers.

4. Anforderungen des GEG*

Mit der Anzeige zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung ist eine Erfüllungserklärung vorzulegen, in der bescheinigt wird, dass die Anforderungen des GEG eingehalten werden (§ 92 GEG). In der Erfüllungserklärung sind für das gesamte Gebäude oder, soweit die Berechnungen für unterschiedliche Zonen zu erfolgen haben, stattdessen für jede Zone, unter Beachtung der sich aus dem GEG ergebenden Berechnungsvorgaben, technischen Anforderungen und Randbedingungen die zur Überprüfung erforderlichen Angaben zu machen. Erforderliche Berechnungen sind beizufügen.

Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung einer Auflage

Für den Fall, dass sich aus der bauaufsichtlichen Prüfung des Standsicherheitsnachweises weitere Anforderungen an die Bauausführung und /oder Planung ergeben, behält sich der Altmarkkreis Salzwedel vor, nachträglich weitere Auflagen zur Baugenehmigung zu erteilen oder erteilte Auflagen zu ergänzen bzw. abzuändern.

Begründung der Nebenbestimmungen:

Die Erteilung der Nebenbestimmungen erfolgt auf der Grundlage des § 71 Abs. 3 BauO LSA. Nach dieser Vorschrift kann die Baugenehmigung unter Auflagen, Bedingungen und dem Vorbehalt der nachträglichen Aufnahme, Änderung oder Ergänzung von Auflagen sowie befristet erteilt werden.

Standsicherheit

Das Bauvorhaben wird aufgrund der Schulnutzung nach § 2 Abs. 4 Nr. 13 BauO LSA den Sonderbauten zugeordnet. Gemäß § 65 Abs. 3 BauO LSA muss der Standsicherheitsnachweis bei Sonderbauten bauaufsichtlich geprüft sein. Einer bauaufsichtlichen Prüfung bedarf es nach § 65 Abs. 4 BauO LSA nicht, soweit für das Bauvorhaben Standsicherheitsnachweise vorliegen, die von der obersten Bauaufsichtsbehörde oder einer von ihr bestimmten Stelle (Prüfamt für Standsicherheit) allgemein geprüft sind (Typenprüfung).

Vorliegend haben Sie den Nachweis der Standsicherheit Ihres Bauvorhabens noch nicht erbracht. In den Bauvorlagen haben Sie angegeben, dass voraussichtlich ein typengeprüfter Standsicherheitsnachweis vorgelegt werden kann. Da bisher entsprechende Nachweise fehlen, kann die bauaufsichtliche Prüfung des Standsicherheitsnachweises erforderlich sein. Es ist nicht auszuschließen, dass sich aus der Prüfung des Standsicherheitsnachweises weitere Anforderungen an die Ausführung Ihres Vorhabens ergeben. Insofern sind die Bedingung und der Auflagenvorbehalt notwendig und geeignet, um nach Erteilung der Baugenehmigung Anforderungen an die Bauausführung zu stellen, die sich aus der Prüfung ergeben können. Insbesondere ist der Auflagenvorbehalt angemessen und verhältnismäßig. Er ist das mildeste Mittel zur Sicherstellung der Grundanforderungen an die Standsicherheit.

Mit den Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn Ihnen die Baugenehmigung zugegangen ist, die Anzeige des Baubeginns bei der Bauaufsichtsbehörde eingegangen ist und der Standsicherheitsnachweis bauaufsichtlich geprüft ist (§ 71 Abs. 6 BauO LSA), soweit eine Prüfung nicht nach § 65 Abs. 4 BauO LSA entbehrlich ist.

Wird vorher mit der Bauausführung begonnen, kommt dies einer ungenehmigten Bauausführung gleich und die Bauarbeiten können auf der Grundlage des § 78 Abs. 1 Nr. 1 BauO LSA stillgelegt werden.

Brandschutz

Bei Ihrem Bauvorhaben handelt es sich gemäß § 2 Abs. 4 BauO LSA um einen Sonderbau. Die bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutznachweises ist nach § 65 Abs. 3 BauO LSA zwingend erforderlich.

Das bisherige Ergebnis der Prüfung wurde in dem genannten Prüfbericht dokumentiert. Die erteilten Auflagen sind zur Einhaltung der Anforderungen des Brandschutzes geeignet und erforderlich. Sie sind angemessen, da sie im zumutbaren Rahmen umsetzbar sind.

Der gesicherte Brandschutz ist eine Grundanforderung der Gefahrenabwehr.

Die bauaufsichtliche Prüfung des Brandschutznachweises schließt die Überwachung des Vorhabens hinsichtlich der Übereinstimmung der bauaufsichtlich geprüften Nachweise mit der Bauausführung gemäß § 80 Abs. 2 Satz 1 Nr. 1 und 2 BauO LSA i.V.m. §§ 2 Abs. 1 und 27 PPVO* durch den Prüfenieur für Brandschutz ein.

Arbeitsschutz

Die o.g. Nebenbestimmungen des Arbeitsschutzes sollen sicherstellen, dass die Arbeitnehmer während der Errichtungsmaßnahmen und nach Inbetriebnahme des Bauvorhabens ausreichend geschützt werden und die errichteten Anlagenteile den gesetzlichen Anforderungen sowie dem Stand der Technik entsprechen.

Die Vorschriften der ArbStättV regeln die Einrichtung von Betriebsstätten für eine gefahrlose Tätigkeit der Arbeitnehmer.

Unter Berücksichtigung der zu handhabenden Stoffe und der örtlichen Gegebenheiten soll durch die Nebenbestimmungen die Entstehung von Gefahren für die Arbeitnehmer vermieden werden.

Gesundheit und Hygiene

Gebäudewasserversorgungsanlagen, aus denen Trinkwasser im Rahmen einer öffentlichen Tätigkeit abgegeben wird, unterliegen laut § 54 Abs. 2 Nr. 5 TrinkwV der Überwachung durch das Amt für Verbraucherschutz

und Gesundheit des Altmarkkreises Salzwedel.

Nach § 37 Abs. 1 IfSG muss Wasser für den menschlichen Gebrauch so beschaffen sein, dass durch seinen Genuss oder Gebrauch eine Schädigung der menschlichen Gesundheit, insbesondere durch Krankheitserreger nicht zu besorgen ist. Diese Anforderung gilt nach § 5 der TrinkwV als erfüllt, wenn bei der Trinkwasserverteilung mindestens die allgemein anerkannten Regeln der Technik (a.a.R.d.T.) eingehalten werden und das Trinkwasser den Anforderungen der §§ 6 bis 9 der TrinkwV entspricht.

Die Einhaltung der a.a.R.d.T. bei der Auswahl der Werkstoffe und Materialien sowie bei der Ausführung der Installationsarbeiten stellt sicher, dass keine unerwünschten Stoffe aus Materialien und Werkstoffen in einem Maß in das Trinkwasser übergehen, das der menschlichen Gesundheit schaden kann, und dass keine mikrobiologische Verunreinigung des Wassers stattfindet.

Die einwandfreie mikrobiologische Trinkwasserqualität kann nur durch die Untersuchung von Wasserproben nachgewiesen werden. Bei der Einhaltung der Grenzwerte für die mikrobiologischen Parameter der Trinkwasserverordnung kann davon ausgegangen werden, dass keine Gefährdung der menschlichen Gesundheit vom Trinkwasser ausgeht.

Die zuständige Behörde hat hier kein Ermessen. Sie hat die Einhaltung der Vorschriften des § 37 Abs. 1 IfSG durch notwendige Maßnahmen sicherzustellen.

Anforderungen des GEG

Zweck der Vorschriften des GEG ist ein möglichst sparsamer Einsatz von Energie in Gebäuden einschließlich einer zunehmenden Nutzung erneuerbarer Energien zur Erzeugung von Wärme, Kälte und Strom für den Gebäudebetrieb. Unter Beachtung des Grundsatzes der Wirtschaftlichkeit sollen im Interesse des Klimaschutzes, der Schonung fossiler Ressourcen und der Minderung der Abhängigkeit von Energieimporten die energie- und klimapolitischen Ziele sowie eine weitere Erhöhung des Anteils erneuerbarer Energien am Endenergieverbrauch für Wärme und Kälte erreicht und eine nachhaltige Entwicklung der Energieversorgung ermöglicht werden.

Verantwortlich für die Einhaltung der Vorschriften des GEG und damit nachweispflichtig ist hier der Bauherr.

II.

Abweichungen

Die mit Antrag vom 21.08.2024 begehrte Abweichung gemäß § 66 Abs. 1 BauO LSA von der Einhaltung der Vorschriften des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauO LSA, wonach innerhalb von Nutzungseinheiten mit mehr als 200 m² Grundfläche Flure, über die Rettungswege aus Aufenthaltsräumen oder aus Nutzungseinheiten mit Aufenthaltsräumen zu Ausgängen in notwendige Treppenräume oder ins Freie führen (notwendige Flure) erforderlich sind, wird zugelassen.

Begründung:

Die Bauaufsichtsbehörde kann Abweichungen von Anforderungen der BauO LSA und aufgrund dieses Gesetzes erlassener Vorschriften zulassen, wenn sie unter Berücksichtigung des Zwecks der jeweiligen Anforderung und unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 BauO LSA vereinbar sind.

Schutzziel der Vorschriften des § 35 BauO LSA ist die Gewährleistung eines selbständigen Sich-in-Sicherheit-Bringens von Personen aus dem Gefahrenbereich, eine Rettung von Menschen und Tieren und die Ermöglichung eines Löschangriffes der Feuerwehr im Brandfall über notwendige Flure. Diese dienen im Gesamtsystem der Rettungswege der horizontalen Verbindung der Nutzungseinheiten oder einzelner Räume mit dem Treppenraum oder dem Freien (horizontaler Rettungsweg).

Zur Antragsbegründung wird vorgetragen, dass kurze Rettungswege über den nicht "notwendigen Flur" vorhanden sind. Die maximale Rettungsweglänge aus einem Aufenthaltsraum beträgt 11,0 m. Die Personenzahl pro Nutzungseinheit beträgt weniger als 200 Personen. Der Flur ist 2,60 m breit und damit breiter als 1,50 m. Unter Bezugnahme auf die Vorschriften des § 35 Abs. 1 Nr. 4 BauO LSA wird des Weiteren der Antrag im Brandschutzkonzept unter Pkt. 6.7 damit begründet, dass die mittlere Brandlastdichte für Büro / Verwaltung ca. 420 MJ/m² beträgt. Bei einer Schulnutzung ist von ca. 285 MJ/m² auszugehen, also nennenswert kleiner als bei einer Büronutzung, so dass die o.g. Regelung Anwendung finden kann. Zudem werden alle Rettungswege automatisch überwacht.

Festzustellen ist, dass vorliegend die Vorschriften des § 35 Abs. 1 Nr. 3 BauO LSA berührt sind, da es sich nicht um eine Büro- oder Verwaltungsnutzung handelt. Die Nutzungseinheiten in Haus 2 weisen eine Grundfläche von mehr als 200 m² auf. Da innerhalb der als Rettungswege dienenden Flure des Obergeschosses keine Möbel bzw. andere Einrichtungsgegenstände aus brennbaren Materialien angeordnet werden und unter Berücksichtigung der Ausrüstung des Schulgebäudes mit der gemäß Abschnitt 9.0 des Brandschutzkonzeptes beschriebenen Brandmeldeanlage kann das Schutzziel weiterhin erreicht werden.

Nachbarliche Interessen sind von der Zulassung der Abweichung nicht betroffen.

Die Zulassung der Abweichung ist unter Würdigung der öffentlich-rechtlich geschützten nachbarlichen Belange mit den öffentlichen Belangen, insbesondere den Anforderungen des § 3 Satz 1 BauO LSA vereinbar.

III.

Kostenentscheidung

Kosten werden nicht erhoben.

Beachten Sie bitte besonders:

Nach § 83 Abs. 1 Nrn. 3, 6 und 7 BauO LSA handelt ordnungswidrig, wer vorsätzlich oder fahrlässig ohne Baugenehmigung nach § 58 Abs. 1 BauO LSA oder abweichend davon Anlagen errichtet, ändert, nutzt oder entgegen der Vorschrift des § 81 Abs. 2 Satz 1 und 2 BauO LSA bauliche Anlagen nutzt, oder die Anzeige des Baubeginns/der Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach § 71 Abs. 8 BauO LSA nicht oder nicht fristgerecht erstattet. Derartige Verstöße können mit einer Geldbuße bis zu 500.000 € geahndet werden.

Auf die übrigen Vorschriften des § 83 BauO LSA wird hingewiesen.

Ein Verstoß gegen die Vorschriften des GEG kann gemäß § 108 GEG mit einer Geldbuße bis zu 50.000 € geahndet werden.

Rechtsbehelfsbelehrung

Gegen diesen Bescheid können Sie innerhalb eines Monats nach Bekanntgabe Widerspruch beim Altmarkkreis Salzwedel, Karl-Marx-Straße 32 in 29410 Salzwedel einlegen.

Im Auftrag

Lingstädt
Amtsleiterin



Anlagen:

Bauvorlagen 2-fach

Prüfexemplar Brandschutzkonzept 2-fach einschl. o.g. Prüfbericht

Brandschutzkonzept ungültig 2-fach

Mitteilung über Baubeginn

Mitteilung zur beabsichtigten Aufnahme der Nutzung
Baustellenschild

Verteiler:

Gemeinde

Gewerbeaufsichtsamt, Dez. 56 per Mail

Prüfingenieur für Brandschutz per Mail

z. A.

Hinweise

1. Denkmalschutz

Gem. §§ 17 Abs. 3 und 9 Abs. 3 DenkmSchG LSA* sind bei den Bauarbeiten unerwartet auftretende archäologische Funde oder Befunde in der Erde durch den Finder, Verfügungsberechtigten oder den Leiter der Arbeiten unverzüglich der unteren Denkmalschutzbehörde anzuzeigen. Der Bodenfund und die Fundstelle sind bis zum Ablauf einer Woche nach der Anzeige unverändert zu lassen und vor Gefahren für die Erhaltung der Bodenfunde zu schützen.

2. Brandschutz

Eine innerhalb der beiden Flurabschnitte im Obergeschoss ggf. geplante Möblierung muss vollständig aus nichtbrennbaren Materialien bestehen.

Die Prüfungen durch einen Prüfsachverständigen gemäß § 2 Abs. 1 TAnIVO sind vor der ersten Inbetriebnahme der baulichen Anlage, unverzüglich nach wesentlicher Änderung der technischen Anlagen oder Einrichtungen sowie jeweils innerhalb einer Frist von 3 Jahren (wiederkehrende Prüfung) durchzuführen zu lassen. Die Berichte über die wiederkehrenden Prüfungen sind fünf Jahre aufzubewahren und der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen vorzulegen (§§ 1 bis 3 TAnIVO i.V.m. § 50 Satz 3 Nr. 23 BauO LSA).

3. Arbeitsschutz

Alle Verglasungen müssen, gemessen von der Standfläche, bis in 2,00 m Höhe aus Sicherheitsglas oder Materialien mit mindestens gleichwertigen Eigenschaften bestehen, so dass Schnittverletzungen bei Glasbruch vermieden werden. Sicherheitsglas ist nicht erforderlich, wenn der Zugang erschwert ist. Als erschwert gilt, wenn z.B. ausreichend dimensionierte Fensterbänke installiert sind (Höhe mindestens 80 cm, Tiefe mindestens 20 cm). Verglasungen und sonstige lichtdurchlässige Flächen müssen in Augenhöhe leicht und deutlich erkennbar sein. (§ 3a ArbStättV i.V.m. DGUV Vorschrift 81 „Schulen“)

In allen Räumen ist durch geeignete Maßnahmen für gesundheitlich zuträgliche Atemluft zu sorgen. Bei nicht ausreichen einer freien Lüftung und für innenliegende Räume ist eine raumlufttechnische Anlage erforderlich.

Die Luftqualität in den Klassenräumen muss mindestens der der Außenluft entsprechen. Das Umweltbundesamt hat als Hilfestellung für die Planung und Sanierung insbesondere von Schulgebäuden den „Leitfaden für Innenraumhygiene in Schulgebäuden“ entwickelt.

(§ 3a ArbStättV i.V.m. Anhang 3.6, ASR A3.6 „Lüftung“, ASR A4.1 „Sanitärräume“)

Alle Räume müssen mit einer angemessenen künstlichen Beleuchtung ausgestattet sein. Die Beleuchtungseinrichtungen sind so auszuwählen und anzuordnen, dass sich dadurch keine Unfall- und Gesundheitsgefahren ergeben.

Hinsichtlich der Anforderungen an die Beleuchtung für Arbeitsräume, Arbeitsplätze und Tätigkeiten ist der Anhang 1 der ASR A3.4 „Beleuchtung und Sichtverbindungen“ zu beachten.
(§ 3a ArbStättV i.V.m. Anhang 3.4, ASR A3.4)

Die akustischen Anforderungen an Räume in Bildungsstätten der ASR A3.7 „Lärm“ Pkt. 5.2.2 sind einzuhalten.

Die Begrenzung der Nachhallzeiten führt zu einer erheblichen Reduzierung der Lärmbelastung. Entsprechend den Vorgaben der DIN 18041 „Hörsamkeit in Räumen“ sollen Klassenräume mit einem Raumvolumen bis ca. 250 m³ Nachhallzeiten von 0,5 bis 0,6 Sekunden aufweisen.

Der Auftritt von Treppen an Schulen muss zwischen 29 bis 31 cm und die Steigung zwischen 15 bis 17 cm liegen.

Umwehrungen müssen entsprechend der schulischen Nutzung sicher gestaltet sein. Sie sind sicher gestaltet, wenn z.B. deren Öffnungen mindestens in eine Richtung nicht breiter als 12 cm sind.

Der Belag der Außentreppen ist trittsicher zu gestalten, auch bei witterungsbedingten Einflüssen ist die Rutschhemmung zu gewährleisten.

(§ 3a ArbStättV i.V.m. Anhang 1.8, ASR A1.8 „Verkehrswege“, GUV Vorschrift 81 „Schulen“)

Die Aufzugsanlage muss der 12. ProdSV* entsprechen und darf nur in den Verkehr gebracht werden, wenn die Voraussetzungen für das Inverkehrbringen gemäß § 3 der 12. ProdSV vorliegen. Hierbei ist u.a. sicherzustellen, dass die Aufzugsanlage den wesentlichen Gesundheitsschutz- und Sicherheitsanforderungen des Anhangs I der Aufzugsrichtlinie (RL 2014/33/EU) entspricht. Diese werden durch harmonisierte Normen konkretisiert, z.B. EN 81-20/50. Soweit für die barrierefreie Gestaltung von Gebäuden ein Aufzug erforderlich ist, muss dieser behindertengerecht ausgeführt sein und der Aufzugsrichtlinie einschließlich den zutreffenden harmonisierten Normen (u.a. DIN EN 81-70) sowie nationalen baurechtlichen Forderungen entsprechen.

Aufzugsanlagen im Sinne der RL 2014/33/EU / 12. ProdSV sind gemäß § 2 Abs. 13 BetrSichV* überwachungsbedürftige Anlagen nach § 2 Nr. 30 e) ProdSG*.

Für die Verwendung überwachungsbedürftiger Anlagen gelten die Vorschriften der BetrSichV wie folgt:

- die Aufzugsanlage darf erstmalig nur in Betrieb genommen werden, nachdem eine zugelassene Überwachungsstelle (ZÜS) nach Anhang 2 Abschnitt 1 BetrSichV die Anlage nach Maßgabe der in Anhang 2 Abschnitt 2 BetrSichV genannten Vorgaben geprüft und über das Ergebnis der Prüfung eine Bescheinigung ausgestellt hat,
- die Aufzugsanlage ist wiederkehrend durch eine ZÜS zu prüfen (Haupt- und Zwischenprüfungen),
- beim Betrieb der Aufzugsanlage sind die Grundsätze der TRBS 3121 einzuhalten; dazu ist gemäß § 6 Abs. 1 Satz 2 BetrSichV i.V.m. Anhang 1 Nr. 4 BetrSichV unter anderem sicherzustellen, dass
 - o im Fahrkorb der Aufzugsanlage ein wirksames Zweiwege-Kommunikationssystem installiert ist, über das ein Notdienst ständig erreicht werden kann,
 - o zu jeder Aufzugsanlage ein Notfallplan anzufertigen und dem Notdienst vor der Inbetriebnahme zur Verfügung zu stellen ist, damit dieser auf Notrufe unverzüglich angemessen reagieren und umgehend sachgerechte Hilfsmaßnahmen einleiten kann, die zur Befreiung eingeschlossener erforderlichen Einrichtungen vor der Inbetriebnahme in unmittelbarer Nähe der Anlage bereitzustellen sind,
 - o im unmittelbaren Bereich der Aufzugsanlage keine Einrichtungen vorhanden sein dürfen, die den sicheren Betrieb gefährden können.

Für die Durchführung späterer Arbeiten auf dem Dach (Inspektion, Reinigungsarbeiten in absturz- bzw. durchsturzgefährdeten Bereichen weniger als 2,00 m von der Absturzkante des Daches oder Durchsturzkante von Dacheinbauten) sind Maßnahmen zum Schutz vor Absturz oder Durchsturz entsprechend der in Nr. 4.2 der ASR A2.1 vorgegebenen Rangfolge zu treffen.

(§ 3a ArbStättV i.V.m. ASR A2.1 „Schutz vor Absturz und herabfallenden Gegenständen, Betreten von Gefahrenbereichen“)

Die Fenster von den Toilettenräumen müssen so angeordnet oder beschaffen sein, dass eine Einsicht von außen nicht möglich ist.

(§ 3a ArbStättV i.V.m. Anhang 4.1 und ASR A4.1 „Sanitärräume“)

Die gesamte ortsfeste elektrische Anlage muss nach geltenden Bestimmungen der BetrSichV i.V.m. der DGUV Vorschrift 3 „Elektrische Anlagen und Betriebsmittel“ errichtet und betrieben werden. Die elektrische Anlage ist durch eine Elektrofachkraft vor Inbetriebnahme und in einem Rhythmus von vier Jahren auf ihren ordnungsgemäßen Zustand zu prüfen.

Maschinen sind in Werkräumen so aufzustellen, dass ein unbefugtes Benutzen ausgeschlossen werden kann (abschließbarer separater Maschinenraum oder Schlüsselschalter an jeder Maschine). Die Stromkreise an den Arbeitsplätzen müssen einen zentralen Schalter haben, der gegen unbefugtes Einschalten gesichert ist. An den Notausgangstüren sind Not-Aus-Schalter einzurichten, die leicht, schnell und gefahrlos zu erreichen sind.

(§ 3 ArbSchG* i.V.m. DGUV Vorschrift 81 „Schulen“, DIN 58125 „Schulbau“)

Beim Brennen von Keramik können gesundheitsschädliche Stoffe frei werden. Beim Brennofen ist eine Entlüftung ins Freie (Abluftrohr) erforderlich. Die Betriebsanleitung des Herstellers trifft Aussagen zum Abluftrohr und ggf. Lüftermotor. Die Aufstellungshinweise des Herstellers sind zu beachten.

Auf die Baustellenverordnung und die sich für den Bauherrn daraus ergebenden Pflichten wird hingewiesen. Danach ist eine Vorankündigung der Baustelle - 14 Tage vor Einrichtung der Baustelle - immer dann erforderlich, wenn die Bauarbeiten mehr als 30 Arbeitstage dauern und 20 Arbeitnehmer gleichzeitig tätig werden oder der Umfang der Arbeiten voraussichtlich 500 Personentage (Anzahl der Arbeitnehmer x Anzahl der Arbeitstage) überschreitet. Die Vorankündigung ist an das Landesamt für Verbraucherschutz, Gewerbeaufsicht Regionalbereich Nord/Mitte, Priesterstr. 14 in 39576 Stendal, zu übermitteln.

4. Gesundheit und Hygiene

Gemäß § 36 Abs. 1 IfSG i. V. m. dem Leitfaden für die Innenraumhygiene in Schulgebäuden Abs. C des Umweltbundesamtes ist durch bauliche und bautechnische Voraussetzung, eine einwandfreie Innenraumluftqualität und ein gutes Gebäudeklima in Schulgebäuden sicherzustellen.

Um das zu gewährleisten sollte eine optimale Innenraumlüftung ermöglicht werden. Dafür wird der Einbau einer mechanischen Lüftungsanlage empfohlen, da so im Gegensatz zur Fensterlüftung, eine nutzerunabhängige bestimmte Mindestluftwechselzahl eingehalten werden kann. Dabei sollte die den Räumen zugeführte Luft zu 100 % aus Frischluft ohne Beimengung von „Umluft“ (unter Umluft wird die aus einem Raum abgesaugte Luft bezeichnet, die nach einer Filtration wieder in die Räume zurückgeführt wird) bestehen. In Hinblick auf die Sommermonate wird zudem eine ausreichende Sonnenschutzvorrichtung empfohlen. Dabei sollte die Sonnenschutzvorrichtung, wenn Sie energetisch wirksam sein soll, außen liegen. Innen liegende Vorrichtungen sind energetisch in der Regel wirkungslos; sie können allenfalls einen Blendschutz, nicht aber einen (energetischen) Wärmeschutz liefern. Sonnenschutzvorrichtungen können starr (z. B. in Form eines Vordaches) oder beweglich sein.

5. Baumschutzsatzung

Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Salzwedel sind Baumfällungen unter Schutz stehender Bäume gesondert zu beantragen.

6. Allgemeine Hinweise

Dem Altmarkkreis Salzwedel sind gem. § 71 Abs. 8 BauO LSA der Baubeginn und die Wiederaufnahme der Bauarbeiten nach einer Unterbrechung von mehr als 3 Monaten mindestens 1 Woche vorher und die beabsichtigte Aufnahme der Nutzung der baulichen Anlage gem. § 81 Abs. 2 BauO LSA mindestens 2 Wochen vorher schriftlich anzuzeigen.

Spätestens mit der Baubeginnanzeige ist eine Erklärung des Entwurfsverfassers abzugeben, dass der Nachweis über den Wärmeschutz erstellt ist (§ 65 Abs. 1 BauO LSA i. V. m. § 18 Abs. 2 BauVorlVO*).

Gemäß § 52 Abs. 1 BauO LSA sind für die Überwachung und Ausführung des Bauvorhabens ein Bauleiter und Unternehmer zu bestellen.

An der Baustelle hat der Bauherr ein Schild, das die Bezeichnung des Bauvorhabens, die Namen und Anschriften des Entwurfsverfassers, des Bauleiters und des Unternehmers für den Rohbau enthalten muss, dauerhaft und von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbar anzubringen (§ 11 Abs. 3 BauO LSA).

Die Baugenehmigung erlischt, wenn innerhalb von drei Jahren nach ihrer Erteilung mit der Ausführung der Baumaßnahme nicht begonnen oder wenn die Ausführung 2 Jahre unterbrochen worden ist. Die Frist kann auf schriftlichen Antrag jeweils bis zu einem Jahr verlängert werden (§ 72 BauO LSA).

Die Baugenehmigung und die Bauvorlagen müssen auf der Baustelle von Baubeginn an und während der Ausführung von Bauarbeiten vorliegen (§ 71 Abs. 7 BauO LSA).

Nach § 14 VermGeoG LSA* sind die Eigentümer von Gebäuden verpflichtet, die Vermessungs- und Geoinformationsbehörde - das Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt (LVerGeo) - unverzüglich zu unterrichten, wenn ein Gebäude neu errichtet oder ein bestehendes Gebäude in seinen Außenmaßen verändert worden ist.

Ist danach die Vermessung des Gebäudes erforderlich, so hat dessen Eigentümer die Vermessung und die Übernahme der Ergebnisse in das Liegenschaftskataster beim LVerGeo zu veranlassen. Anstelle der Ergebnisse einer Vermessung können Ergebnisse anderer Gebäudegrundrisserfassungen (z. B. aus Gebäudeeintragmessungen) vorgelegt werden, wenn diese die Kriterien nach § 14 Abs. 2 Satz 2 VermGeoG LSA erfüllen.

Weitere Informationen enthält die Nutzerinformation des LVerGeo zum Nachweis von Gebäuden im Liegenschaftskataster. Diese erhalten Sie in den Geokompetenz-Centern des LVerGeo und im Downloadbereich der Internetseite www.lvermgeo.sachsen-anhalt.de.

Rechtsgrundlagen

ArbSchG

Arbeitsschutzgesetz vom 7. August 1996 (BGBl. I S. 1246) in der derzeit gültigen Fassung

ArbStättV

Verordnung über Arbeitsstätten vom 12. August 2004 (BGBl. I S. 2179) in der derzeit geltenden Fassung

ASR

Technische Regeln für Arbeitsstätten als Verwaltungsvorschriften zur Arbeitsstättenverordnung

BauGVO

Baugebührenverordnung vom 04. Mai 2006 (GVBl. LSA Nr. 16/2006, S. 315) in der derzeit geltenden Fassung

BauO LSA

Bauordnung des Landes Sachsen-Anhalt vom 10. September 2013 (GVBl. LSA Nr. 25/2013 S. 440) in der derzeit geltenden Fassung

BauVorIVO

Verordnung über Bauvorlagen und bauaufsichtliche Anzeigen vom 8. Juni 2006 (GVBl. LSA Nr. 19/2006) in der derzeit geltenden Fassung

BetrSichV

Verordnung über Sicherheit und Gesundheitsschutz bei der Bereitstellung von Arbeitsmitteln und deren Benutzung bei der Arbeit, über Sicherheit beim Betrieb überwachungsbedürftiger Anlagen und über die Organisation des betrieblichen Arbeitsschutzes vom 27. September 2002 (BGBl. I S. 3777) in der derzeit geltenden Fassung

DenkmSchG LSA

Denkmalschutzgesetz für das Land Sachsen-Anhalt vom 21. Oktober 1991 (GVBl. LSA, S. 368, ber. 1992, S. 310) in der derzeit geltenden Fassung

DGUV

Unfallverhütungsvorschriften der Deutschen gesetzlichen Unfallversicherung in der derzeit geltenden Fassung

GEG

Gebäudeenergiegesetz vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728) in der derzeit geltenden Fassung

IfSG

Infektionsschutzgesetz vom 20. Juli 2000 (BGBl. I S. 1045) in der derzeit geltenden Fassung

PPVO

Verordnung über Prüfeningenieure und Prüfsachverständige vom 25. November 2014 (GVBl. LSA S. 476) in der derzeit geltenden Fassung

ProdSG

Gesetz über die Bereitstellung von Produkten auf dem Markt (Produktsicherheitsgesetz) vom 8. November 2011 (BGBl. I S. 2178, 2179, 2012 I S. 131) in der derzeit geltenden Fassung

12. ProdSV

Zwölfte Verordnung zum Produktsicherheitsgesetz (Aufzugsverordnung) vom 6. April 2016 (BGBl. I S. 605) in der derzeit geltenden Fassung

SchulBauRL

Richtlinie über bauaufsichtliche Anforderungen an Schulen des Landes Sachsen-Anhalt (RdErl. des MLV vom 29. 3. 2010 - 44.4-24153/01) in der derzeit geltenden Fassung

TrinkwV

Verordnung über die Qualität von Wasser für den menschlichen Gebrauch vom 20. Juni 2023 (BGBl. 2023 I Nr. 159) in der derzeit geltenden Fassung

TAnIVO

Verordnung über technische Anlagen und Einrichtungen nach Bauordnungsrecht vom 29. Mai 2006 (GVBl. LSA 2006, 337) in der derzeit geltenden Fassung

VermGeoG LSA

Vermessungs- und Geoinformationsgesetz Sachsen-Anhalt (VermGeoG LSA) vom 15. September 2004 (GVBl. LSA 2004, 716) in der derzeit geltenden Fassung

VwKostG LSA

Verwaltungskostengesetz des Landes Sachsen-Anhalt (VwKostG LSA) vom 27. Juni 1991 (GVBl. LSA 1991, 154) in der derzeit geltenden Fassung