



# 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 9 02570  
E-Mail Zentrum-Wirtschaft-Bauen-  
Umwelt@altona.hamburg.de

Ansprechpartnerin: ###

Zimmer ###  
Telefon 040 - 4 28 11 - ###  
Telefax ###  
E-Mail ###

GZ.: A/WBZ/03156/2018  
Hamburg, den 5. Juli 2018

Verfahren  
Eingang

Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO  
23.04.2018

Grundstück  
Belegenheit  
Baublock  
Flurstücke

###  
202-013  
02030, 02384, 02387 in der Gemarkung: Altona Südwest  
2384 in der Gemarkung: Altona-Südwest

**Nutzungsänderung einer Versammlungsstätte zum Theaterraum mit Veranstaltung für  
max. 250 Personen - Opernloft-**

### 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.



WC

Sprechzeiten:  
nach Vereinbarung im Service Zentrum  
oder beim Sachbearbeiter

Öffentliche Verkehrsmittel:  
S1, S11, S2, S3, S31 Altona  
112, 37, 283, 288 Große Bergstraße

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.

## Planungsrechtliche Grundlagen

Baustufenplan	Altona-Altstadt mit den Festsetzungen: nachrichtlich "Elbe" angrenzend Industriegebiet Baupolizeiverordnung vom 08.06.1938 in der geltenden Fassung
Die Nutzungsänderung wird nach § 34 BauGB beurteilt	Die Städtebauliche Entwicklung geht Richtung Kerngebietsnutzung Im Konzept des B-Plan-Entwurfes Altona-Altstadt 56/Ottensen 59 Ist Sondergebiet, Fisch- und Hafenwirtschaft vorgesehen.

## Daten zum Vorhaben

Vorhaben nach § 59 (1) HBauO	Nutzungsänderung
Verfahrenswahl nach § 59 (3) HBauO	nein
Gebäudeklasse nach § 2 (3) HBauO	Gebäudeklasse 5
Sonderbauten nach § 2 (4) HBauO	Versammlungsstätte, Versammlungsräume insgesamt > 200 Besucher, Schank- und Speisegaststätte mit mehr als 40 Gastplätzen im Gebäude

## Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

- die Vorlagen Nummer

220 / 1	Baubeschreibung
220 / 2	Berechnung / Nutzfläche
220 / 3	Lageplan
220 / 4	Grundriss / Erdgeschoss
220 / 5	Grundriss / Zwischengeschoss
220 / 6	Längsschnitt A-A
220 / 7	Querschnitt B-B
220 / 8	Ansicht C / Norderelbe
220 / 9	Ansicht D / Van-der-Smissen-Straße
220 / 10	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Standard
220 / 11	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Rigoletto 1
220 / 12	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Rigoletto 2
220 / 13	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Winterreise
220 / 14	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Tosca
220 / 15	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Blocktafel
220 / 16	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Blocktafel E-Form
220 / 17	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Freischütz
220 / 18	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Kinderoper
220 / 19	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Modenschau
220 / 20	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Reihenbestuhlung
220 / 21	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Meisterklasse
220 / 22	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Werther
220 / 23	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Orlando Furioso

220 / 24	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Bierzeltgarnitur Option 1
220 / 25	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Bierzeltgarnitur Option 2
220 / 26	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Krimioper
220 / 27	Bestuhlungsvariante Theaterraum / La Traviata
220 / 28	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Einzeltische
220 / 29	Bestuhlungsvariante Theaterraum / Blocktafel
220 / 30	Brandschutznachweis
220 / 31	Grundriss / Erdgeschoss - Brandschutz
220 / 32	Grundriss / Zwischengeschoss - Brandschutz
220 / 33	Schallschutzkonzept
220 / 34	Grundriss Ausschnitt EG
220 / 35	Gastronomiekonzept
220 / 36	Nachweis / Stellplätze
220 / 37	Antrag / Abweichung - Begründung
220 / 38	Antrag / Abweichung - Begründung
220 / 39	Flurkartenauszug / Karte
220 / 40	Lageplan
220 / 41	Lageplan / Stellplätze
220 / 42	Grundriss Zwischengeschoss
220 / 43	Querschnitt E-E
220 / 44	Betriebsbeschreibung

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

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

1. Folgende bauordnungsrechtliche Abweichungen werden nach § 69 HBauO zugelassen

- 1.1. von § 28 Abs. 8 HBauO für die Öffnung in der inneren Brandwand zum Nachbareingang ( Quickchange -- Flur Büroeingang)

#### **Bedingung**

Die Öffnung ist durch eine T 90/RS -Tür zu schließen.

- 1.2. von § 27 Abs. 5 HBauO für die bestehenden Öffnungen (runde Fenster) in der Trennwand vom Theaterraum zum Zwischengeschoss.

#### **Begründung**

Die Abweichung ist vertretbar, weil die Voraussetzungen nach § 69 Abs. 1 HBauO vorliegen und aus Gründen des Brandschutzes keine Bedenken bestehen. Für die vorliegende Nutzung sind die beiden Öffnungen mit G 30 Abschluss zwingend erforderlich. Außerdem befinden sich im Zwischengeschoss lediglich die Lüftungsanlage und Technik für die Veranstaltungen.

### **Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingung)**

2. Mit den entsprechenden Bauarbeiten darf erst begonnen werden, wenn über folgende Prüfgegenstände ein Ergänzungsbescheid erteilt worden ist:

- 2.1. Starkstromanlage

Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

- 2.2. Rauch- und Wärmeabzugsanlagen  
Hierfür sind die erforderlichen Bauvorlagen gemäß § 15 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorlVO) zur Prüfung nachzureichen.

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: Nutzungsänderung

Art der beantragten Anlage: Gebäude, Gebäudeklasse 5

Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung: Nichtwohngebäude