



Freie und Hansestadt Hamburg

Bezirksamt Hamburg-Mitte

Bezirksamt Hamburg-Mitte - Fachamt Bauprüfung - Postfach 10 22 20
- 20015 Hamburg



Fachamt Bauprüfung
Caffamacherreihe 1-3
20355 Hamburg

Telefon 040 42854-3448
Telefax 040 427901541
E-Mail bp@hamburg-mitte.hamburg.de

Ansprechpartner




Telefon

E-Mail



GZ.: M-BP-639-2025

Hamburg, 30. April 2026

Verfahren Baugenehmigungsverfahren nach § 62 HBauO (2005)
Bezug Vorbescheid vom 17.02.2023 Gz.: M/BP/01462/2022
Eingang 10.04.2025
Belegenheit 
Baublöcke 109-002
Flurstück 1793 in der Gemarkung: St. Pauli Nord

Erweiterung des bestehenden  um ein Eingangsgebäude

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.

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



Servicezeiten:
Mo 09:00 - 15:00 Uhr
Di 08:00 - 15:00 Uhr
Mi geschlossen
Do 09:00 - 15:00 Uhr
Fr 08:00 - 12:00 Uhr
Bauberatung nur nach
Terminvereinbarung

Öffentliche Verkehrsmittel:
U2 Gänsemarkt (Oper)
4, 5, 19 U Gänsemarkt
X3 U Gänsemarkt (Valentinskamp)
3, X35 Axel-Springer-Platz
S1, S2, S3 Stadthausbrücke

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. Für den Anschluss des Grundstücks an die öffentliche Abwasseranlage

Anschlüsse:

1.

E0102-HSEKANAL-3810598 Schmutzwasser DN200 Wiederinbtr. Entfällt HH

2.

E0102-HSEKANAL-3810595 Regenwasser DN300 Wiederinbtr. Entfällt HH

Die Genehmigung wird auf Grundlage des Lageplans Nr.: 25-020- _A_ SW-04-UEB-LP-XX-F00_ La Entwässerung vom 28.05.2025 erteilt.

2. Genehmigung nach § 9 / § 11 des Denkmalschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an und in unbeweglichen Denkmälern, Gebäudegruppen und Gesamtanlagen
und
Genehmigung nach § 8 des Denkschutzgesetzes in der geltenden Fassung für die Veränderungen an der Umgebung eines Denkmals

Begründung

bei dem Objekt [REDACTED] handelt es sich gemäß § 4 DSchG (Denkmalschutzgesetz vom 5. April 2013 (HmbGVBl S.142)) um ein geschütztes Denkmal (Baudenkmal). Gemäß §§ 8, 9, 10, 11 DSchG sind Veränderungen genehmigungspflichtig.

Nebenbestimmung

Das Denkmal ist mit seiner Grundstruktur und der noch vorhandenen originalen Bausubstanz zu erhalten. Schäden müssen werk-, material- und formgerecht repariert werden.

Außenbau:

- Maßnahmen am Äußeren des Denkmals, eingeschlossen einer Behandlung der Oberflächen bedürfen einer gesonderten Abstimmung. Originale Oberflächen und Strukturen sind zu erhalten.
- Die Materialien, Farbigkeiten und Details des Anbaus sind einvernehmlich mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen und zu bemustern.
- Die Ansichtskanten der Dächer sind so schmal wie möglich auszuführen.
- Die Fassadenkonstruktionen müssen so schlank wie möglich ausgeführt werden.

Im Inneren:

- Die Bauteilanschlüsse an das Turmäußere sind so schmal, geringfügig und zerstörungsarm wie möglich zu halten. Das Dach und die weiteren Konstruktionen müssen sich weitgehend selbst tragen und dürfen nur punktuell in den Turmschaft eingreifen.
- Installationen in den Bereichen von denkmalfachlicher Bedeutung sind behutsam zu führen, Objekte, auch bspw. Beleuchtung, Schalter, Sicherheitsbeleuchtung, Brandmeldeanlagen usw., harmonisch und denkmalverträglich auszuwählen und mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen. Anlagen sind in den denkmalfachlich relevanten Bereichen nach Möglichkeit zu bündeln.

Freiraumgestaltung:

Die Freiraumgestaltung ist gesondert mit dem Denkmalschutzamt abzustimmen.

Materialien sind zu bemustern und denkmalverträglich zu gestalten. Fahrradständer und sonstige Haltestellen und Parkplätze, sowie deren Beschilderungen und sonstige Anlagen sind möglichst weit entfernt vom Denkmal zu platzieren.

Planungsrechtliche Grundlagen

Bebauungsplan Bebauungsplan St. Pauli 40 /Rotherbaum 34
mit den Festsetzungen: Sondergebiet, Telekommunikation, GRZ 0,8; GH 290
 Baunutzungsverordnung vom 23.01.1990
Vorbescheid Gz.: M/BP/01462/2022 Vorbescheid vom 17.02.2023

Ausführungsgrundlagen

Bestandteil des Bescheides

die Vorlagen Nummer

- **0002** Nord_Ansicht_20250331_V001.pdf [Nord_Ansicht_20250328_V001.pdf]
- **0003** Ost_Ansicht_20250331_V001.pdf [Ost_Ansicht_20250328_V001.pdf]
- **0004** Süd_Ansicht_20250331_V001.pdf [Süd_Ansicht_20250328_V001.pdf]
- **0005** West_Ansicht_20250331_V001.pdf [West_Ansicht_20250328_V001.pdf]
- **0006** Betriebsbeschreibung_20250331_HHT_IA_V001-pdf
 [Betriebsbeschreibung_20250331_HHT_IA_V001.pdf]
- **0018** Flächenberechnung_DIN 277_20250331_HHT_V001-pdf
 [Flächenberechnung_DIN_277_20250331_HHT_V001.pdf]
- **0019** GFZ_Flächenberechnung_20250331_HHT_V001-pdf
 [GRZ_Berechnung_20250331_HHT_IA_V01.pdf]
- **0021** UG -1_Grundriss_20250328_V001.pdf [UG-1_Grundriss_20250328_V001.pdf]
- **0022** EG Grundriss_20250328_V001.pdf [EG_Grundriss_20250328_V001.pdf]
- **0023** OG1_Grundriss_20250328_V001.pdf [OG1_Grundriss_20250328_V001.pdf]
- **0024** OG2_Grundriss_20250328_V001.pdf [OG2_Grundriss_20250328_V001.pdf]
- **0025** Dachflächen_20250328_V001.pdf [Dachflächen_20250328_V001.pdf]
- **0026** Dachüberstand_Grundstücksgrenze_20250328_V001-pdf
 [Dachüberstand_Grundstücksgrenze_20250328_V001.pdf]
- **0027** Abbruch_20250328_V001.pdf [Abbruch_20250328_V001.pdf]
- **0031** Außenschallschutz_Nachweis_250331_HHT_IA_V001-pdf
 [Außenschallschutz_Nachweis_250331_HHT_IA_V001.pdf]
- **0032** Betrieb_Schallschutz_Nachweis_250331_HHT_IA_V001.pdf
 [Betrieb_Schallschutz_Nachweis_250331_HHT_IA_V001.pdf]
- **0035** Vogelschutz_Nachweis_Fassade_20250331_V001.pdf
 [Vogelschutz_Nachweis_Fassade_20250331_V001.pdf]
- **0036** A-A_Schnitt_20250328_V001 [A-A_Schnitt_20250328_V001.pdf]
- **0037** B-B_Schnitt_20250328_V001 [B-B_Schnitt_20250328_V001.pdf]
- **0057** Baubeschreibung [Baubeschreibung_20250331_LPH4_HHT_IA_V001.pdf]
- **0058** Brandschutz-Nachweis [BS_Nachweis_21B0581_HHPBerlin_HHT-EG-
 G1_20250404_V001.pdf]

- 0059 Brandschutz_UG-2 [BS_UG-2_HHT_03_HHP_4_BSP_Grundriss_GR01_00_000_F_A_20250404_V001.pdf]
- 0060 Brandschutz_UG-1 [BS_UG-1_HHT_03_HHP_4_BSP_Grundriss_GR02_00_000_F_A_20250404_V001.pdf]
- 0061 Brandschutz_EG [BS_EG_HHT_03_HHP_4_BSP_Grundriss_GR03_00_000_F_A_20250404_V001.pdf]
- 0062 Brandschutz_OG [BS_OG_HHT_03_HHP_4_BSP_Grundriss_GR04_00_000_F_A_20250404_V001.pdf]
- 0111 Grundriss EG Eingangsgebäude HHT V002 [EG_Grundriss_20250527_V002.pdf]
- 0112 Lageplan Abstandsflächen Eingangsgebäude HHT V002 [Abstandsflächen_Lageplan_20250527_V002.pdf]
- 0130 Lageplan Entwässerung [Lageplan_Entwässerung_20250612_V001.pdf]
- 0149 Lüftungsgesuch [RLT_Bericht_20252523_V001.pdf]
- 0151 Lüftungsgesuch [RLT_Grundriss_GR01_20250523_V001.pdf]
- 0152 Lüftungsgesuch [RLT_Grundriss_GR02_20250523_V001.pdf]
- 0153 Lüftungsgesuch [RLT_Grundriss_GR03_20250523_V001.pdf]
- 0154 Lüftungsgesuch [RLT_Grundriss_GR04_20250523_V001.pdf]
- 0155 Lüftungsgesuch [RLT_Grundriss_GR05_20250523_V001.pdf]
- 0157 Lüftungsgesuch [RLT_Schema_001_20250523_V001.pdf]
- 0158 Lüftungsgesuch [RLT_Schema_002_20250523_V001.pdf]
- 0159 Elektrogesuch [ELT_Bericht_20250523_V001.pdf]
- 0161 Elektrogesuch [ELT_Grundriss_GR02_20250523_V001.pdf]
- 0162 Elektrogesuch [ELT_Grundriss_GR03_20250523_V001.pdf]
- 0163 Elektrogesuch [ELT_Grundriss_GR04_20250523_V001.pdf]
- 0172 Elektrogesuch [ELT_Schema_002_20250523_V001.pdf]
- 0173 Elektrogesuch [ELT_Schema_003_20250523_V001.pdf]
- 0177 Grundriss GE03 TP04 [EG_Grundriss-TP04_20250612_V000.pdf]
- 0215 Verkehrskonzept [Verkehrskonzept_Text_Lageplan_20251031_V003.pdf]
- 0235 UG -1_Grundriss_HHT_03_IAR_4_ARC_GR_GR02_00_010_F_C [UG -1_Grundriss_HHT_03_IAR_4_ARC_GR_GR02_00_010_F_C.pdf]
- 0237 Lageplan Abstandsflächen + Nachbarzustimmung [Abstandsflaechen_Lageplan_20260417_V003.pdf]

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

Erteilte Befreiungen, Abweichungen, Ausnahmen

3. planungsrechtliche Befreiungen nach § 31 Absatz 2 BauGB

- 3.1 von der Art der Nutzung, Sondergebiet „Telekommunikation“ für ein neues Eingangsgebäude mit Empfangs-, Garderoben-, Sanitär- und Erschließungsfläche, untergeordnet Back Office und Souvenirshopfläche (§ 1 BauNVO).

Bedingung

- Die vorgesehenen Nutzungen müssen explizit der Erzeugung der Wirtschaftlichkeit des Betriebs der öffentlichen Bestandsplattformen dienen.
- Das Eingangsgebäude darf nur im Zusammenhang mit betriebenen, der Öffentlichkeit zugänglichen Bestandsplattformen betrieben werden.

- 3.2 für das Überschreiten der Baugrenze nach Nordosten um bis zu 7,55 m (ca. 31° zum Turmmittelpunkt) mit einer Fläche von ca. 280 m² durch das neue Eingangsgebäude des Fernsehturms und um weitere 3,80 m durch das auskragende, umlaufende Vordach (§ 23 BauNVO).

Bedingung

- Die gestaltwirksamen Fassaden- und Dachelemente des Zugangsbauwerks sind vor Rohbauaufstellung im Rahmen einer Bemusterung am Standort des Gebäudes mit dem Oberbaudirektor und dem Denkmalschutzamt finalisierend abzustimmen. Zeitpunkt und Umfang der Bemusterung, insbesondere Anzahl und Auswahl der für die einzelnen zu bemusternden Elemente vorzuhaltenden Varianten, sind frühzeitig mit den genannten Dienststellen abzustimmen.
- Die Beleuchtung des Gebäudes muss mitgeplant werden bzw. durch einen Fachplaner erfolgen und mit dem Oberbaudirektor und dem Denkmalschutzamt abgestimmt werden.
- Die Ausbauten der Pächter müssen ebenfalls in Bezug auf ihre Außenwirkung mit dem Oberbaudirektor und dem Denkmalschutzamt abgestimmt werden.

- 3.3 für das Überbauen der Straßenverkehrsfläche im östlichen Bereich durch das auskragende Vordach des neuen Eingangsgebäudes des [REDACTED] auf einer Tiefe von bis zu 3,80 m auf einer Länge von 23,84 m und einer Fläche von 61 m² (§ 23 BauNVO).

Bedingung

Der öffentlich-rechtliche Vertrag nach § 19 Absatz 5 Hamburgisches Wegegesetz mit dem Fachamt Management des öffentlichen Raumes ist vom Bauherren einzuholen.

4. bauordnungsrechtliche Abweichungen nach § 69 HBauO

- 4.1 für die vollständige Überdeckung der notwendigen Abstandsfläche von 2,23 m bzw. der Mindestabstandsfläche von 2,50 m mit der Abstandsfläche des bestehenden [REDACTED] im Westen sowie der Errichtung des Kragdaches des neuen Eingangsgebäudes im Bereich der Abstandsfläche des [REDACTED] (§ 6 Abs.2 Satz 2 HBauO).
- 4.2 für das Unterschreiten der notwendigen Mindestabstandsfläche von 2,50 m um 2,38 m auf 0,12 m in Norden (§ 6 Abs.2 Satz 2 HBauO).
- 4.3 für die Überschreitung der Rettungsweglänge von 35 m um bis zu 20 m auf 55 m aus Teilbereichen des Kellergeschosses GE 02 (§ 33 (2) /HBauO/ und Punkt 4.3.2 /BPD 01/2008)
- 4.4 für den Verzicht auf nachträgliche Anordnung einer Brandwand im Kellergeschoss (Ebene 02 besitzt eine Ausdehnung von 44 m x 42 m) (§ 28 HBauO).

5. abweichende Ausführungen zum BPD 01/2008

- 5.1 abweichend von Punkt 3.1.2/BPD 01/2008 soll das Tragwerk statt eines Feuerwiderstands von 120 Minuten nur einen Feuerwiderstand von 90 Minuten erhalten.

Bedingung

Der vom BPD 01/2008 abweichenden Ausführung wird unter der Voraussetzung zugestimmt, dass das statische Konzept des Eingangsbauwerks unabhängig von dem des Turmes zu bewerten ist, so dass ein Versagen des Eingangsbauwerks keine Auswirkungen auf das Tragwerk des Turmes hat. Es muss so ausgelegt sein, dass dann keine Personen im Turm mehr anwesend sind.

- 5.2 abweichend von Punkt 3.2.3 /BPD 01/2008/ § 29 (1) HBauO wird der Bereich des offenen Gangs, der außerhalb des Eingangsbauwerks liegt (in der Abbildung im BSN S. 15 blau eingewolkt), nicht nichtbrennbar, jedoch ohne klassifizierten Feuerwiderstand geplant, somit ist die Decke des offenen Gangs nicht raumabschließend feuerbeständig geplant

Hinweis

Der Einstufung des offenen Gangs im Bereich des Eventzugangs als „außerhalb des Eingangsbauwerks liegend“ wird trotz obiger Zustimmung nicht gefolgt. Siehe hierzu die Brandschutzanforderung an die notwendige Treppe im Bereich des Eventzugangs im Erdgeschoss unter Ziffer 7.

- 5.3 abweichend von Punkt 6.4.3 / BPD 01/2008 soll auf die optische Alarmierung sowie auf die Möglichkeit Anweisungen zu erteilen verzichtet werden

Bedingung

Der vom BPD 01/2008 abweichenden Ausführung wird unter der Bedingung der Anwesenheit von Personal während der Betriebszeiten im Vorraum der Evakuierungsaufzüge und im davor liegenden Gang („Trog“) des Obergeschosses (GE04) zugestimmt, um im Gefahrenfall organisatorisch einschreiten und Anweisungen geben zu können.

- 5.4 abweichend von Punkt 6.6.3 / BPD 01/2008 soll auf die Gebädefunkanlage verzichtet werden

Von Seiten der Feuerwehr wird grundsätzlich kein Erfordernis gesehen, das Eingangsbauwerk für ein Ereignis außerhalb des Turmes mit einer Gebädefunkanlage auszustatten. Aufgrund der Verknüpfung der Rettungswege aus dem Turm mit dem Empfangsbauwerk ist jedoch sicherzustellen, dass der Funkverkehr bei einem Einsatz im Turm, beispielsweise in den Ebenen 1 und 2, durch das Empfangsbauwerk nicht eingeschränkt wird. Es wird empfohlen, schon mit der Errichtung des Eingangsbauwerks die für einen ungehinderten Funkverkehr erforderlichen Einrichtungen einzubauen bzw. vorzubereiten. Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass spätestens mit der Aufnahme der Besuchernutzung in den Turmkanzeln, ein uneingeschränkter Funkverkehr für die Feuerwehr möglich ist.

Das Merkblatt 08 der Feuerwehr Hamburg ist zu beachten. Es ist im Internet verfügbar unter:

<https://www.feuerwehr.hamburg/vorbeugender-brand-und-gefahrenschutz-821850>
Für weitere Informationen besteht die Möglichkeit, per E-Mail Kontakt zur Feuerwehr aufzunehmen unter: ov@feuerwehr.hamburg.de

6. nicht erteilte Abweichungen bzw. nicht zugestimmter abweichender Ausführungen zum BPD 01/2008

- 6.1 abweichend von § 28 (7) HBauO soll die Dämmung am Schaft des [REDACTED] innerhalb des Eingangsgebäudes normalentflammbar ausgeführt werden

Das Eingangsgebäude ist Bestandteil des Hochhauses mit einer Versammlungsstätte in mehr als 125 m Höhe. Die Verwendung brennbarer Dämmung für den Bereich des Eingangsgebäudes könnte im Brandfall zur Brandintensität und zur Rauchentwicklung beitragen. Das Schutzziel der Vorbeugung einer Brandausbreitung auf den Turm wäre damit beeinträchtigt. Einer Abweichung wird im Zusammenhang mit dem Bestandsbauwerk und seinen brandschutztechnischen Abweichungen daher NICHT zugestimmt.

- 6.2 abweichend von Punkt 3.7.1 /BPD 01/2008 soll die Dämmung (Trittschalldämmung, Dämmung gegenüber Turmschaft) normalentflammbar ausgeführt werden

Das Eingangsgebäude ist Bestandteil des Hochhauses mit einer Versammlungsstätte in mehr als 125 m Höhe. Die Verwendung brennbarer Dämmung für den Bereich des Eingangsgebäudes könnte im Brandfall zur Brandintensität und zur Rauchentwicklung beitragen. Das Schutzziel der Vorbeugung einer Brandausbreitung auf den Turm wäre damit beeinträchtigt. Einer abweichenden Ausführung zum BPD 01/2008 wird im Zusammenhang mit dem Bestandsbauwerk und seinen brandschutztechnischen Abweichungen daher NICHT zugestimmt.

Brandschutzanforderung an die notwendige Treppe im Bereich des Eventzugangs im Erdgeschoss

7. Die notwendige Treppe im Bereich des Eventzugangs im Erdgeschoss befindet sich nicht exponiert an der Außenluft und ist daher als innenliegende Treppe einzustufen. Daraus resultiert die Anforderung, die tragenden Teile feuerhemmend und aus nichtbrennbaren Baustoffen herzustellen. Da im Brandfall alle Personen aus dem Turm, insbesondere aus der Versammlungsstätte auf diese Treppe angewiesen sind, wird eine Abweichung nicht in Aussicht gestellt.

Genehmigungseinschränkungen (aufschiebende Bedingungen)

8. Von der Genehmigung darf erst Gebrauch gemacht werden, wenn
- 8.1 vor Beginn der Baumaßnahme eine umfassende Dokumentation des Istzustandes nach Maßgabe des Denkmalschutzamtes angefertigt und beim Denkmalschutzamt eingereicht wurde.
9. Von der Genehmigung darf hinsichtlich der Verwendung der Türen mit einem runden Aufbau erst Gebrauch gemacht werden, wenn ein Verwendbarkeitsnachweis vorliegt. Wenn für die Türen mit einem runden Aufbau kein Verwendbarkeitsnachweis vorliegt, dann ist eine vorhabenbezogene Bauartgenehmigung (vBG) hierfür erforderlich. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen, die die Türen erfüllen müssen, müssen vor Antragsstellung auf vBG festgelegt sein. Die Zustimmung im Einzelfall für das Bauprodukt bzw. die vorhabenbezogene Bauartgenehmigung für die Bauart muss vorliegen.
10. Von der Genehmigung darf hinsichtlich derjenigen Teile des Vorhabens, die eine Überbauung der öffentlichen Wegefläche erfordern, erst Gebrauch gemacht werden,

wenn ein öffentlich-rechtlicher Vertrag nach § 19 Absatz 5 Hamburgisches Wegegesetz abgeschlossen wurde.

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

11.1 Abbruch der Sockeltreppenanlage:
Nachweis der sicheren Abbruchfolge und Nachweis Standsicherheit der baulichen Zwischenzustände

11.2 Standsicherheit für den Neubau:
Hierfür ist der erforderliche Nachweis gemäß § 14 der Bauvorlagenverordnung in der geltenden Fassung (BauVorIVO) 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

[REDACTED]

Unterschrift

Gebühr

Über die Gebühr ergeht ein gesonderter Bescheid.

Weitere Anlagen

Formblatt - Mitteilung über die Innutzungnahme

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:	Errichtung
Gebäudeklasse:	Gebäudeklasse 5
Bauliche Anlage:	
Anlage / Einrichtung:	
Art des Gebäudes nach künftiger Nutzung:	Nichtwohngebäude
Zahl der Vollgeschosse:	Vollgeschoss(e)