

## HAFENCITY HAMBURG

# PROJEKTE

## EINBLICKE IN DIE AKTUELLEN ENTWICKLUNGEN

## Editorial

Die HafenCity ist nicht nur die größte innerstädtische Baustelle Europas, sondern bereits ein lebendiger Ort für Tausende von Menschen, die hier wohnen, arbeiten oder ihre Freizeit verbringen. Mit Läden, Restaurants und nachbarschaftlichen Initiativen wie z.B. dem Störtebeker Sportverein, der Kunstkompanie und mehreren Internet-Foren gestaltet sich das soziale Leben immer vielgestaltiger und bunter. Gleichzeitig wird der Bau der Wohn- und Geschäftshäuser im Zentrum der HafenCity in rasendem Tempo vorangetrieben. Das Herzstück der HafenCity, das Überseequartier mit vielen Einkaufsmöglichkeiten, einer Markthalle, Restaurants, Büros und Wohnungen ist seit Herbst 2007 im Bau, der nördliche Teil wird bereits im Frühjahr 2010 fertig gestellt sein. Ebenso startete der Bau für die neue U-Bahnlinie U4 und die Grundschule mit Kindertagesstätte und Hort.

Neben diesen baulichen Aktivitäten tragen insbesondere Kunst- und Kulturprojekte dazu bei, dass die HafenCity ein vielfältiges Leben und eine eigene Identität bekommt. Sicherlich mit Spannung erwarten die Hamburger und die Besu-

cher Hamburgs im Sommer 2008 die Eröffnung des Internationalen Maritimen Museums Hamburg im Kaispeicher B mit der weltweit größten Sammlung von Schiffsmodellen, nautischen Geräten, Gemälden und Grafiken. In Lebensgröße erleben Schifffahrtfans die Hamburger Schifffahrtsgeschichte künftig im Sandtorhafen. In Hamburgs ältestem modernen Hafenbecken wird im September 2008 mit einem dreitägigen Fest der Traditionsschiffhafen eröffnet: ein Ankerplatz für über 20 historische Schiffe und ein wunderbarer neuer öffentlicher Platz auf dem Wasser.

Im Spätsommer 2008 findet ein ganz besonderes Kunstereignis statt: Mehr als 50 Künstlerinitiativen aus aller Welt sind zehn Tage lang zu Gast in der HafenCity. In einer außergewöhnlichen, temporären Architektur am Strandkai, zusammengesetzt aus hunderten von Übersee-Containern, präsentiert das Festival die ganze Bandbreite junger Kunst mit Künstlerinitiativen, die jenseits des etablierten Kunstbetriebs agieren.

Das Bild der HafenCity ist in 2008 nicht nur geprägt von wachsenden Großbaustellen, sondern neben Kunst- und Kul-



Jürgen Bruns-Berentelg,  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der HafenCity Hamburg GmbH

turveranstaltungen auch von großen Events wie zum Beispiel den Hamburg Cruise Days im Juli, dem Bürgerfest zum Tag der Deutschen Einheit im Oktober, die Tausende von Menschen in die HafenCity ziehen werden.

Sie sind herzlich dazu eingeladen, das spannende Wachsen der HafenCity mitzuverfolgen und mitzuerleben.

Ihre HafenCity Hamburg GmbH

### IMPRESSUM

Herausgeber: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg  
V.i. S. d. P.: Susanne Bühler  
Design: lab3 mediendesign  
9. Auflage, Hamburg, März 2008; © 2008 All rights reserved

### BILDNACHWEIS

Argus Stadt- und Verkehrsplanung: S. 36 unten, S. 38 unten; Behnisch Architekten: S. 21; Michael Behrendt/Überseequartier Beteiligungs GmbH: S. 22/23, S. 24/25; Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt/Drews: S. 38 oben rechts; Böge Lindner Architekten: S. 14 oben; Code Unique: S. 26 links; 3deluxe: S. 31 unten; dreidesign: S. 19 Mitte; Fotofrizz: S. 4/5 oben, S. 8/9; Christoph Gebler: Titel links unten; HafenCity Hamburg GmbH: S. 39 rechts; Thomas Hampel/ELBE & FLUT: Titel oben, S. 4/5 unten, S. 6/7, S. 10/11, S. 12 unten, S. 13, S. 14 unten, S. 15 unten, S. 16 links, S. 17 unten rechts, S. 18, S. 20 unten, S. 26 unten rechts, S. 27 unten, S. 28 oben, S. 30, S. 32, S. 33 unten, S. 34/35, S. 36 oben, S. 38 oben rechts, S. 39 links; Herzog & de Meuron: S. 29 oben; Ingenhoven und Partner: S. 15 oben; Rem Koolhaas (OEM): Titel unten rechts, S. 31 oben; Henning Larsen: Titel links Mitte, S. 19 oben rechts; Richard Meier & Partners: S. 16 unten, S. 17 oben; netzwerkarchitekten: S. 38 oben links; ReGe Hamburg/Burkhard Kuhn: S. 29 unten; Michael Korol: S. 12 oben, S. 16 rechts, S. 19 unten, S. 20 oben, S. 24 oben, S. 27 oben, S. 33 oben; Anna Siegtrot: S. 28 unten; Spengler Wiescholek: S. 17 unten links

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen im Zusammenhang mit dem Projekt HafenCity oder in Teilen davon verwendet werden.

HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg  
Telefon: 040 - 37 47 26 - 0, Telefax: 040 - 37 47 26 - 26  
E-Mail: info@HafenCity.com, www.HafenCity.com

HafenCity InfoCenter im Kesselhaus, Ausstellung und Café  
Am Sandtorkai 30, 20457 Hamburg, Speicherstadt  
Telefon: 040 - 36 90 17 99, Telefax: 040 - 36 90 18 16

### DATEN ZUR HAFENCITY

- Gesamtgröße: 155 Hektar
- Wasserflächen: 55 Hektar
- Landflächen: 100 Hektar
- Nettobauland: 60 Hektar
- 1,8–2,0 Millionen m<sup>2</sup> BGF
- 5.500 Wohnungen für 10.000 bis 12.000 Menschen,
- Dienstleistungsflächen für über 40.000 Arbeitsplätze
- Erweiterung der Hamburger Innenstadt um 40 %
- derzeit ca. 50 Projekte entweder in Planung, im Bau oder bereits realisiert
- Entfernung zum Rathaus: 800 Meter
- Entfernung zum Hauptbahnhof: 1.100 Meter
- Verkehrsanbindung: leistungsfähiges Straßennetz mit Anschluss an City und Autobahn;
- im Bau: neue U-Bahnlinie U4 mit zwei Haltestellen

- zehn Kilometer Kaipromenaden
- öffentliche Plätze am Wasser:
- Magellan-Terrassen (fertiggestellt Juni 2005): 4.700 m<sup>2</sup>
- Marco-Polo-Terrassen (fertiggestellt September 2007): 5.700 m<sup>2</sup>
- Vasco-da-Gama-Platz (fertiggestellt September 2007): 2.700 m<sup>2</sup>
- geplante Kultureinrichtungen:
- Elbphilharmonie: ca. 40.000 m<sup>2</sup> BGF
- Internationales Maritimes Museum Hamburg: ca. 14.000 m<sup>2</sup> BGF
- Science Center mit Wissenschaftstheater und Aquarium: ca. 23.000 m<sup>2</sup> BGF

JUNGFERNSTIEG

BINNENALSTER

RATHAUS

SPEICHERSTADT

MÖNCKEBERGSTRASSE

HAMBURGER KUNSTMEILE

HAUPTBAHNHOF

Foto: Fotofrizz  
Modell: Michael Korol, HafenCity Hamburg GmbH

# Inhalt

DAS PROJEKT HAFENCITY	04
AM SANDTORKAI	10
DALMANNKAI	12
AM SANDTORPARK – GRASBROOK	16
BROOKTORKAI – ERICUS	18
STRANDKAI	20
ÜBERSEEUARTIER	22
MAGDEBURGER HAFEN	26
KULTURELLE HÖHEPUNKTE	28
ÖFFENTLICHE STADTRÄUME	32
NACHHALTIGKEIT	34
INFRASTRUKTUR	36



<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="color: red;">■</span> verkauft/im Bau</li> <li><span style="color: orange;">■</span> Anhandgabe/Architektenwettbewerb</li> <li><span style="color: yellow;">■</span> Ausschreibung/Anhandgabereife</li> <li><span style="color: green;">■</span> Flächenvorbereitung</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><span style="border: 1px solid black; display: inline-block; width: 10px; height: 10px;"></span> Quartiere</li> <li><span style="color: white; border: 1px solid black; border-radius: 50%; padding: 2px;">●</span> Projekte</li> <li><span style="border: 1px solid black; padding: 0 2px;">U</span> U-Bahnstation</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>A</b> SANDTORKAI fertiggestellt</li> <li><b>B</b> DALMANNKAI im Bau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>C</b> AM SANDTORPARK / GRASBROOK im Bau</li> <li><b>D</b> BROOKTORKAI – ERICUS im Bau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>E</b> STRANDKAI im Bau</li> <li><b>F</b> ÜBERSEEUARTIER im Bau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>G</b> MAGDEBURGER HAFEN im Bau</li> <li><b>H</b> LOHSEPAK im Bau</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>I</b> OBERHAFEN</li> <li><b>J</b> BAAKENHAFEN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>K</b> CHICAGO SQUARE</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>1</b> ELBPILHARMONIE auf dem Kaispeicher A</li> <li><b>2</b> TRADITIONSSCHIFFHAFEN im Sandtorhafen</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>3</b> SPORTBOOT-MARINA im Grasbrookhafen</li> <li><b>4</b> MAGELLAN-TERRASSEN fertiggestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>5</b> MARCO-POLO-TERRASSEN fertiggestellt</li> <li><b>6</b> VASCO-DA-GAMA-PLATZ fertiggestellt</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>7</b> GRUNDSCHULE am Sandtorpark</li> <li><b>8</b> HAMBURG CRUISE CENTER / HOTEL</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>9</b> SCIENCE CENTER / AQUARIUM / WISSENSCHAFTS- THEATER</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>10</b> INTERNATIONALES MARITIMES MUSEUM HAMBURG im Kaispeicher B</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li><b>11</b> HAFENCITY UNIVERSITÄT</li> </ul>
---	---	--	--	---	---	--	---	---	---	---	---	---	---	---

## Das Projekt HafenCity

Hier wächst ein Stück Stadt: Die HafenCity – das derzeit größte innerstädtische Stadtentwicklungsprojekt – bietet ein Modell für die Entwicklung der europäischen Innenstadt

Mit der Entwicklung der HafenCity setzt Hamburg europaweit neue Maßstäbe: Auf einer Fläche von 155 Hektar entsteht ein lebendiger innerstädtischer Raum mit einer feinkörnigen Nutzungsmischung aus Wohnen, Büro, Freizeit, Einzelhandel und Kultur. Beeindruckend ist die HafenCity jedoch nicht allein durch ihre Größe. Was sie von ähnlichen Stadtentwicklungsprojekten unterscheidet, sind die Innenstadtlage und ein Qualitätsanspruch, der sich u. a. in der Architekturqualität, einem hohen Wohnanteil, intensiven Wasserbezügen, einem nachhaltigen Entwicklungskonzept sowie standardsetzenden Realisierungsprozessen niederschlägt.

Die HafenCity wird die heutige Hamburger Innenstadt in ca. 20 Jahren um 40 Prozent erweitern. Bei einer Bevölkerung in der Kernstadt von gut 1,7 Millionen und ca. 4,2 Millionen Einwohnern in der Metropolregion geht von der HafenCity dadurch eine Impulswirkung für die gesamte Stadt aus, die Hamburg im Wettbewerb europäischer Metropolen stärkt.

Einzigartig sind die vielen Bezüge von Land- und Wasserflächen. Die HafenCity wird nicht eingedeicht und damit vom Wasser abgeschnitten. Stattdessen wird das gesamte Gebiet bis auf die Promenaden auf 7,50 bis 8,00 Meter über Normalnull angehoben und erhält dadurch eine neue, charakteristische Topographie, die den Zugang zum Wasser und die hafentypischen Milieuqualitäten erhält.

### ZIELSETZUNGEN

Die Aufgabe, die sich stellt, ist umfassend: Es gilt, ein neues Stück Stadt städtebaulich und architektonisch zu definieren. 1,8 bis 2 Millionen m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) werden gebaut, dabei entstehen 5.500 Wohnungen für 12.000 Einwohner, Dienstleistungsflächen mit mehr als 40.000 Arbeitsplätzen sowie Gastronomie, Kultur- und Freizeitangebote, Einzelhandelsflächen, Parks, Plätze und Promenaden.

So wächst ein auch in seiner Formsprache völlig neuer, moderner Teil der Innenstadt heran. Nur wenige, beeindruckende Bauten wie die Kaispeicher A und B bleiben erhalten. Bei der Neudefinition des Gebiets orientiert sich die HafenCity an den gewachsenen Strukturen der Innenstadt. Speicherstadt und historische Hafenstrukturen sind dabei wichtige Milieugeber. Die HafenCity schreibt die Identität Hamburgs als maritime Stadt fort; gleichzeitig interpretiert sie ihren Ort neu und bildet ein Modell für die Entwicklung der europäischen Stadt des 21. Jahrhunderts.

Die neue Innenstadt wird geprägt durch einen vielfältigen Nutzungsmix. Für viele heutige Innenstädte eher untypisch, werden hier Arbeitsorte und Wohnraum durchmischt. Dazu kommen Freizeit- und Einkaufsflächen, spannende öffentliche Stadträume und herausragende kulturelle Projekte von internationaler Strahlkraft. Um diese Ziele zu erreichen, werden viele innovative Wege der Planung und Realisierung beschritten, die die Anreize für private Investitionsinteressen



Mit der HafenCity erfindet sich Hamburgs Innenstadt neu: Mit Plätzen und Promenaden am Wasser, Wohnen an historischen Hafenbecken und einem Kreuzfahrtterminal wird sie zu einem Ort hoher Lebensqualität und neuer maritimer Identität



und die Qualitätsansprüche Hamburgs miteinander verbinden.

#### STAND DER ENTWICKLUNG

Die HafenCity wird von Westen nach Osten und von Norden nach Süden entwickelt. Die Hochbauaktivitäten erstrecken sich mittlerweile über 1,1 Kilometer von der Elbphilharmonie im Westen bis an das östliche Ende des Brooktorkais zur zukünftigen Unternehmenszentrale des Germanischen Lloyds. Ende des Jahres 2007 wohnten bereits 800 Menschen in der HafenCity, ca. 1.500 arbeiten hier, und die Zahl derer, die in die HafenCity strömen, nimmt täglich zu. Den rasantesten Baufortschritt macht zurzeit das Teilquartier Dalmannkai. Mittlerweile sind alle 16 Bauvorhaben mit ca. 115.000 m<sup>2</sup> in den Bau gegangen oder fertiggestellt bzw. bezogen worden. Im September 2007 wurde mit den Marco-Polo-Terrassen, dem Vasco-da-Gama-Platz

und den Dalmannkaipromenaden ein Ensemble spektakulärer Stadträume am Wasser eröffnet. Für die Elbphilharmonie, die nach den Plänen von Herzog & de Meuron an der Spitze des Dalmannkais entsteht, war im April 2007 Grundsteinlegung. Nach der Entkernung des historischen Kaispeichers A wird ab Herbst 2008 mit der Arbeit an den beiden Konzertsälen sowie dem Fünf-Sterne-Hotel und 45 Wohnungen begonnen.

Mit dem Baustart der Unilever-Deutschlandzentrale Mitte 2007 wurde das erste Bauvorhaben des Strandkais in die Realisierung gebracht. In attraktiver Lage entstehen dort der Unternehmenssitz des multinationalen Konzerns mit ca. 1.200 Arbeitsplätzen und ein 55 Meter hoher Wohnturm.

Im September 2007 begann mit dem ersten Spatenstich der Bau für das Herz der HafenCity, das Überseequartier, dessen nördlicher Abschnitt bis Mai 2010 realisiert

sein soll. Das gesamte Überseequartier, das durch ein Konsortium aus ING Real Estate, SNS Property Finance und Groß + Partner realisiert wird, soll mit seinen rund 275.000 m<sup>2</sup> BGF bis Ende 2011 entwickelt sein. Der Südteil des Überseequartiers wird Anfang 2009 in Bau gehen, nach der Rohbaufertigstellung der Haltestelle U4. Im Dezember 2007 begannen außerdem die Bauarbeiten für die neue dreizügige Grundschule mit Kindertagesstätte und Hort und für das Hamburg-America-Center im Quartier Am Sandtorpark. Die HafenCity ist längst aus der Phase der Projektplanung in die Phase der intensiven Realisierung eingetreten.

Heute ist sie durch die Gleichzeitigkeit komplexer Prozesse gekennzeichnet: Im Osten ist sie im Wesentlichen noch Planungsort, im Zentrum und im Westen Großbaustelle und an einigen Stellen bereits urbaner Ort.

#### ENTWICKLUNGSPROZESS

Für Hamburg ist die Entwicklung der HafenCity nicht nur ein großes Immobilienprojekt, in dessen Rahmen die Einzelprojekte möglichst schnell realisiert werden sollen. Schnelligkeit und Effizienz sind natürlich wichtige Themen: Mit der HafenCity Hamburg GmbH gibt es eine verantwortliche Organisation für die Entwicklung der HafenCity, und in der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind in einer eigenen Arbeitsgruppe die Baugenehmigungsverfahren gebündelt, denn seit dem 1. Oktober 2006 ist die HafenCity „Vorranggebiet“. Das heißt, auch wegen ihrer Bedeutung werden alle Bebauungspläne in einer eigens gegründeten Kommission für Stadtentwicklung unter Beteiligung aller Bürger-schaftsparteien beraten.

Aber die Qualität der Stadtentwicklung erschöpft sich nicht in schnellen Entscheidungen; es ist das Ziel, in der Konzept- und

Architekturqualität internationale Standards zu setzen und zu entwickeln. Eine wichtige Rolle spielt dabei die Gewinnung nicht nur von leistungsfähigen und finanzstarken Investoren, sondern insbesondere auch solcher, die an der Mitwirkung bei der Setzung von Qualitätsstandards interessiert sind und bereit sind, innovative Wege zu gehen.

Grundstücke werden ausgeschrieben, und die Vergabe erfolgt in Wettbewerben zwischen den Investoren. Bei Wohngebäuden ist es nicht das Ziel, den höchsten Verkaufspreis zu erzielen, sondern auf Basis eines festen Angebotspreises konzeptionell unterschiedliche Angebote zu erhalten, die möglichst vielfältige Wohnbedürfnisse repräsentieren. Dabei soll nicht nur einer Vielzahl von unterschiedlichen Endnutzerinteressen Rechnung getragen werden, sondern auch die Basis für eine vielfältige Stadt gelegt werden, die wegen ihrer Differenziertheit in der Lage ist, sich auf zukünftige Bedarfe einzustellen.

Grundstücke für Büronutzungen werden überwiegend nicht ausgeschrieben, sondern Unternehmen, die mindestens 50 Prozent eines Grundstücks/Gebäudes selbst durch ihre Mitarbeiter nutzen wollen, bewerben sich bei der HafenCity Hamburg GmbH und können nach Prüfung durch die Hamburgische Wirtschaftsförderung als sogenannte Wirtschaftsförderungsfälle eingestuft werden. Für Grundstücksvergaben, ob nun auf Ausschreibung oder Wirtschaftsförderungsfall basierend, gilt: Die HafenCity Hamburg GmbH beantragt eine Grundstücksvergabe bei der Kommission für Bodenordnung, die zustimmen muss.

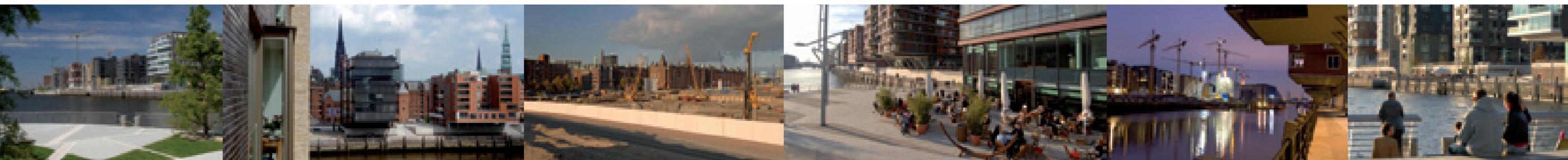
Ist diese Hürde überstanden, wird noch nicht verkauft, sondern es beginnt eine Optionsperiode, in der die Unternehmen exklusiv während dieser sogenannten Anhandgabe „ihr“ Grundstück beplanen müssen, d. h. einen Architektenwettbewerb in Abstimmung mit der Stadt durchführen,

das Grundstück prüfen, grundstücksbedingte Mehrkosten ermitteln, die Planung bis zur Bauantragsreife weiterführen, einen Bauantrag stellen und mit der HafenCity Hamburg GmbH einen Kaufvertrag über das Grundstück unter den spezifischen Grundstücksbedingungen und Bedingungen des Baukonzeptes verhandeln. Bis es zum Verkauf kommt, werden häufig einhalb Jahre benötigt, aber dann liegt auch oft bereits die Baugenehmigung vor, und der Bau kann und muss dann auch umgehend beginnen.

Für die Stadt und die HafenCity ist dies ein Qualitätssicherungsprozess – architektonisch, nutzungsbezogen und zeitbezogen. Verfolgt ein Unternehmen das Vorhaben nicht intensiv, wird das anhandgegebene Grundstück entzogen, was bei einem verkauften Grundstück schwieriger und zeitraubender wäre. Neben dem Qualitätssicherungsprozess bewährt sich die Anhandgabe als Beschleunigungs- und Synchronisationsverfahren; es lohnt sich für niemanden abzuwarten, und Trittbrettfahrer werden entmutigt. Die Investoren ziehen auf verschiedene Weise Vorteile aus diesem Prozess: Es entfallen Zinskosten für das Grundstück während der Anhandgabeperiode und, noch viel bedeutender, das wirtschaftliche Risiko der Investoren reduziert sich. Sie wissen im Moment des Kaufs bereits, wie ihr Qualitätsprodukt aussieht; sie haben es optimiert, sie haben ihre Finanzierung gesichert und gegebenenfalls weitere Nutzer gewonnen.

Der Entwicklungsprozess der HafenCity vereint somit öffentliche Interessen mit den Interessen der Investoren auf nachdrückliche Weise, so dass eine qualitätsvollere Stadt entsteht.

Für das Überseequartier wurde 2004 bis 2005 ein komplexes Ausschreibungs-, Gebots- und Verhandlungsverfahren durchgeführt, das im Dezember 2005 zum Verkauf der Grundstücke führte.



Ein Stück Stadt im Werden: Besucher und Bewohner Hamburgs erleben vor Ort den Wandel des Hafengebiets, das sich zu einem vitalen und lebenswerten Quartier am Wasser entwickelt. Während manche Flächen erst erschlossen und bebaut werden, lassen sich andere schon im Alltag nutzen



## AM SANDTORKAI



## Zwischen Speicherstadt und Sandtorhafen

Südlich der historischen Speicherstadt ist das erste Teilquartier der HafenCity seit 2005 fertiggestellt. Nach 120 Jahren Hafennutzung kehrt das Wohnen wieder an diesen Ort zurück

Den Auftakt für den Bau der HafenCity bildete das Teilquartier Am Sandtorkai mit seinen fünf Wohn- und drei Bürogebäuden. Eigentümer, Mieter und Angestellte der ansässigen Firmen erfreuen sich bereits seit Ende 2004 am Ausblick über den Hafen und die weiter wachsende HafenCity. Touristen und Besucher der Stadt flanieren an der neuen Promenade am Sandtorhafen entlang. Zu den Unternehmen, die sich im Quartier niedergelassen haben, gehören die Drees & Sommer Gruppe, das Bankhaus Wölbern und die chinesische Großreederei China Shipping mit ihrer Europazentrale. An den Magellan-Terrassen haben sich mit ChilliClub und Pascucci die ersten Restaurants der HafenCity etabliert.

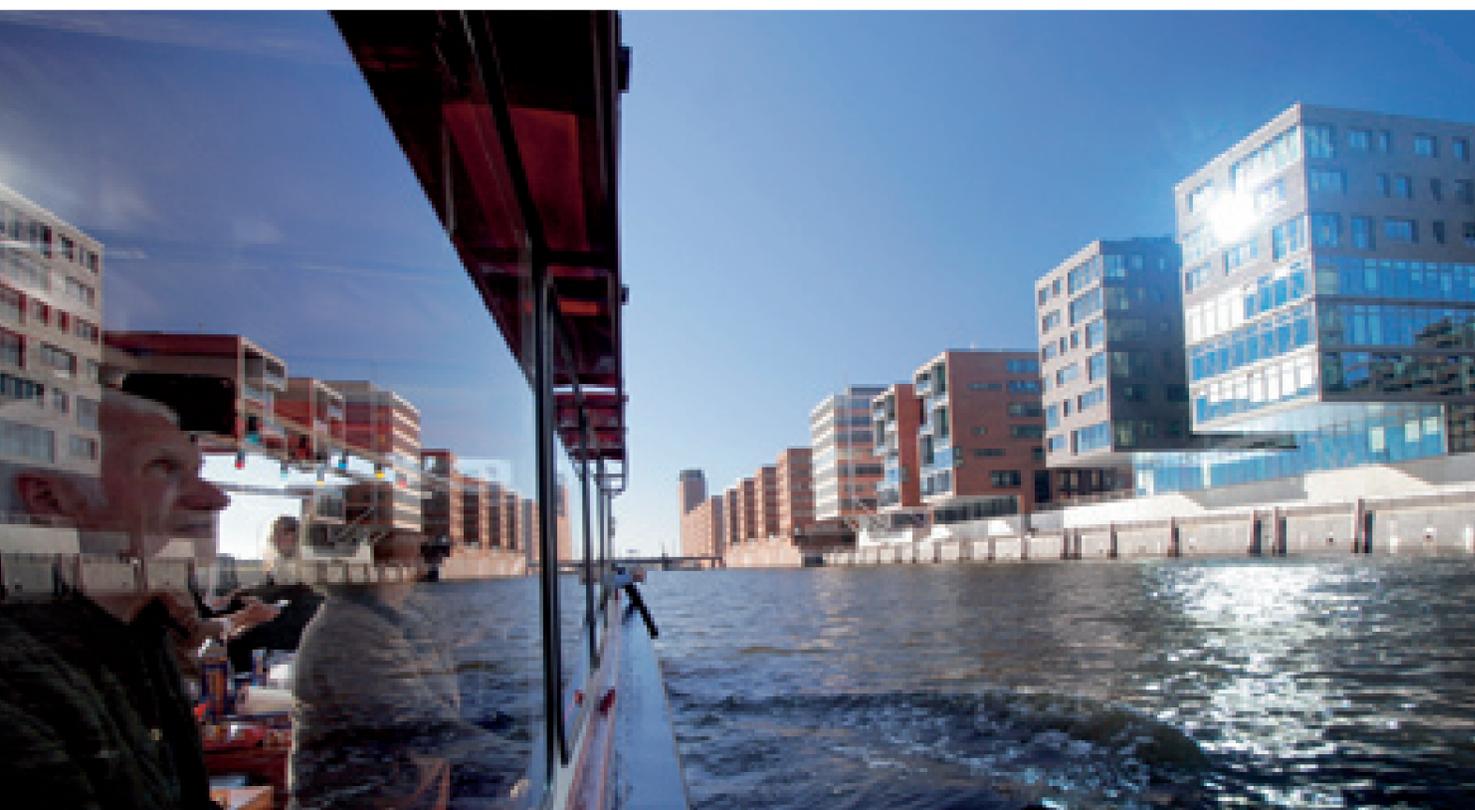
Das Quartier Am Sandtorkai zeichnet sich insbesondere durch seine prominente Lage zwischen der denkmalgeschützten Speicherstadt und dem Sandtorhafen aus – dem ältesten Hafenbecken Hamburgs und künftigen Traditionsschiffhafen. Durch die offene städtebauliche Struktur des Quartiers stellen die acht einzelnen Häuser keinen Riegel dar, sondern gewähren stattdessen immer wieder Durchblicke in Richtung auf die innere Stadt und das Wasser.

Dicht am Wasser und über das Wasser auskragend, besticht jedes Gebäude durch seinen jeweils eigenen Charakter. Die zeitgemäße, ausdrucksstarke Architektur steht in enger Beziehung zu den historischen Bauten der Speicherstadt.

Mit seinen acht Gebäuden ist das Teilquartier Am Sandtorkai auf einem gemeinsamen Sockel errichtet und markiert damit den hochwassersicheren „Höhensprung“, der mit der HafenCity gegenüber der Speicherstadt entsteht. Seine Lebendigkeit und seinen endgültigen Charakter wird das Quartier aber erst durch die Bebauung seines Gegenübers, des Dalmannkais, und die Betriebsaufnahme des Traditionsschiffhafens (September 2008) erhalten. Durch eine historische Brücke mit den schwimmenden Pontons im Hafenbecken verbunden, bekommen die Magellan-Terrassen dann auch ihren Weg zum und über das Wasser.



HafenCity und Speicherstadt: 120 Jahre Zeitunterschied bilden einen spannenden baulichen Dialog



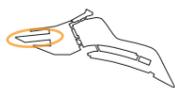
Durch den Nutzungsmix aus Wohnen und Arbeiten und die vielfältige Architektur erhält der Sandtorkai seine Lebensqualität. Ab September 2008 wird auch die Wasserfläche des Sandtorhafens durch Pontons und Traditionsschiffe belebt sein



Die Magellan-Terrassen (links und unten rechts) sind der Auftakt eines gesamten Ensembles öffentlicher Stadträume am Wasser. Der ChilliClub mit Terrasse auf den Magellan-Terrassen erfreut sich vor allem im Sommer großer Beliebtheit. Ab September 2008 können die Besucher auch den Blick auf den Traditionsschiffhafen genießen. Mit den Ausbaggerungsarbeiten des Sandtorhafens (links unten) werden ausreichende Tiefen für die Pontonanlagen und Schiffe geschaffen



## DALMANNKAI



## Vielfalt mit Wasserblick

Auf dem Dalmannkai wächst eines der wohl abwechslungsreichsten Quartiere der HafenCity heran. Neben Büros, Cafés und Restaurants bietet es gleichzeitig Miet- und Eigentumswohnungen, Baugemeinschafts-, Baugenossenschafts- und Luxusprojekte

Der Dalmannkai entwickelt sich im Eiltempo. Als zweites Teilquartier in der HafenCity wird die lang gezogene Landzunge Ende 2008 fertiggestellt. Sie bietet ca. 630 sehr unterschiedliche Wohnungen – und eine Bruttogeschossfläche von 115.000 m<sup>2</sup> (ohne Elbphilharmonie). Im Sommer 2006 konnten die ersten Bewohner in das Gebäude der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille ziehen (siehe Übersicht, 18). Mittlerweile ist die Bewohnerschaft auf ca. 900 angewachsen. Bis Ende 2008 werden in der HafenCity ca. 1.500 Menschen leben. Auch die Entfaltung des nachbarschaftlichen Lebens gestaltet sich im Quartier Dalmannkai immer vielschichtiger und bunter. Der erste Laden, Harbour Tobacco, eröffnete im Juli 2007, Feinkost HafenCity am Vasco-da-Gama-Platz folgte kurz darauf, weitere werden in den nächsten Monaten eröffnen. Auf der Dalmannkaipromenade verlocken das Restaurant Kaisers und die Kaiserperle zum Verweilen. Die grünen Rasenwellen der Dalmannkaitreppen bieten mit

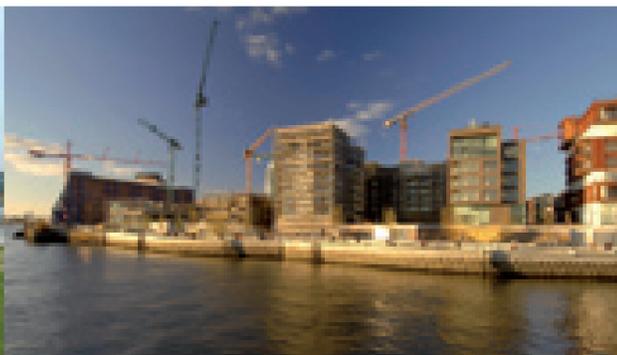
ihrem weiten Blick über die Elbe den idealen Ort zum entspannten Schiffgucken. Der Vasco-da-Gama-Platz entfaltet mit Spielflächen, Außengastronomie und großzügigen Sitzstufen mit Blick auf den Grasbrookhafen als Quartiersplatz schon seine Wirkung als Treffpunkt für die Bewohner.

Den Charme des Dalmannkais macht die ganz besondere Mischung aus: Eine große Vielfalt an Wohnungen mit unterschiedlichsten Größen, Lagequalitäten und Konzepten, zur Miete oder zum Kauf, bietet die Chance, verschiedenste Wohnbedürfnisse zu realisieren, insbesondere auch für Familien. Schon heute leben in der HafenCity ca. 40 Kinder, insbesondere viele Kleinkinder. In der Nachbarschaft, am Sandtorpark, entsteht seit Dezember 2007 eine neue Grundschule mit Ganztagesbetreuung, Kindertagesstätte, Hort und Turnhalle. Sowohl Mietwohnungen als auch Eigentumswohnungen werden gebaut, Baugemeinschaften und -genossenschaften setzen ihre Ideen und Projekte

um. Und alle Wohnungen auf dem Dalmannkai zeichnen aus, dass die Bewohner einen Blick aufs Wasser haben.

Die Durchmischung ist kein Zufall, sondern das Ergebnis einer Ausschreibungs- und Vergabestrategie, die sehr stark auf kleinteiligen Wettbewerb abzielt, um damit eine möglichst hohe Konzept- und Architekturvielfalt und eine breite Palette an unterschiedlichen Wohnungsangeboten zu erreichen. Beim Verkauf der Grundstücke entschied daher nicht primär der Preis, den ein Investor zu zahlen bereit war, sondern die Qualität des Nutzungskonzeptes. Von einer Jury wurden die verschiedenen Angebote beurteilt. Deshalb hat jedes Projekt auf dem Dalmannkai ein Alleinstellungsmerkmal. Neben Luxusapartments (die zum Beispiel vom Star-designer Philippe Starck gestaltet wurden, 21) werden auch Eigentumswohnungen im mittleren Preissegment zwischen 3.000 und 3.800 Euro pro m<sup>2</sup> angeboten. Dazu kommen preiswertere Mietwohnungen z. B. der Woh-

Neben der Elbphilharmonie entstehen 15 Bauvorhaben am Dalmannkai; für Vielfalt sorgen 26 beteiligte Architekturbüros und 27 engagierte Bauherren



Am westlichen Ende der Dalmannkaipromenade schließen sich die Dalmannkaitreppen an. Vier begrünte Ebenen senken sich zum Wasser hinab, eine gestalterische Lösung für die im Zweiten Weltkrieg an dieser Stelle zerstörte Kaimauer



Die Bauarbeiten laufen unter Hochdruck. Zurzeit wird an acht Projekten gebaut. Bis Ende 2008 werden im Quartier Sandtorkai/Dalmannkai 1.500 Menschen wohnen

Von den im September 2007 eröffneten Marco-Polo-Terrassen bietet sich ein beeindruckender Blick auf die neu entstehende Südseite des Dalmannkais



Das im Sommer 2007 neu eröffnete Kaisers auf der Dalmannkaipromenade bietet HafenCity-Bewohnern und HafenCity-Flaneuren bereits eine willkommene Gelegenheit zum Kaffeetrinken und Schiffeschauen

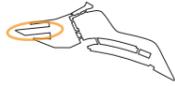
nungsbaugenossenschaften (18 und 20). Auch drei Baugemeinschaften sind hier zum Zuge gekommen (10, 12 und 15). Die Vorteile liegen auf der Hand: Die Mitglieder der Baugemeinschaft können von Beginn an ihre Gestaltungswünsche in die Planung einbringen, und durch die frühzeitige Bindung der Nutzer entsteht bei hoher Qualität vergleichsweise günstiger Wohnraum.

Vielfalt ist auch bei der architektonischen Gestaltung der Projekte ein wichtiger Leitgedanke: 15 Bauvorhaben entstehen auf dem Dalmannkai. An der Realisierung sind aber insgesamt 27 Bauherren beteiligt – zusätzlich ca. 20 private Bauherren ihre künftigen Eigentumswohnungen gemeinsam planen und bauen. Für die Umsetzung aller Wohnungsbauprojekte am Dalmannkai zeichnen 26 Architektenbüros verantwortlich, darunter so namhafte Büros wie Ingenhoven und Partner aus Düsseldorf, BRT Bothe Richter Teherani aus Hamburg sowie David Chipperfield aus London. Aber auch viele junge Architek-

ten haben sich mit ihren kreativen Ideen in den Wettbewerben durchgesetzt. Entsprechend individuell wirken die verschiedenen Bauten, die sich aber alle in den Rahmen des städtebaulichen Masterplans einfügen: Bis auf einen elfgeschossigen Turm sind generell fünf bis acht Stockwerke vorgesehen. Wie in den klassischen Gründerzeitgebäuden war eine Verbindung verschiedener Nutzungsformen gefordert. Die Erdgeschosse der Häuser sind deshalb mindestens fünf Meter hoch; so lassen sich in allen Erdgeschossen Gewerbeflächen integrieren.

Inmitten der u-förmigen Gebäude auf der Südseite des Dalmannkais stehen außerdem begrünte Innenhöfe exklusiv den Bewohnern zur Verfügung – für Familien mit Kindern ein starkes Argument für einen Umzug in die HafenCity. Die Innenflächen geben den Blick zum Wasser frei. Sie liegen wie auch die Bauten selbst auf einem hochwassersicheren Sockel, deutlich über dem Niveau der öffentlichen Promenaden, und sind damit geschützte Privatflächen mit guter Aussicht.

## DALMANNKAI



Speziell auf die Bedürfnisse von Senioren zugeschnitten ist das vom Architekturbüro Böge Lindner entworfene zweigeteilte Haus am Sandtorhafen



## Hochwertige Genossenschaftswohnungen

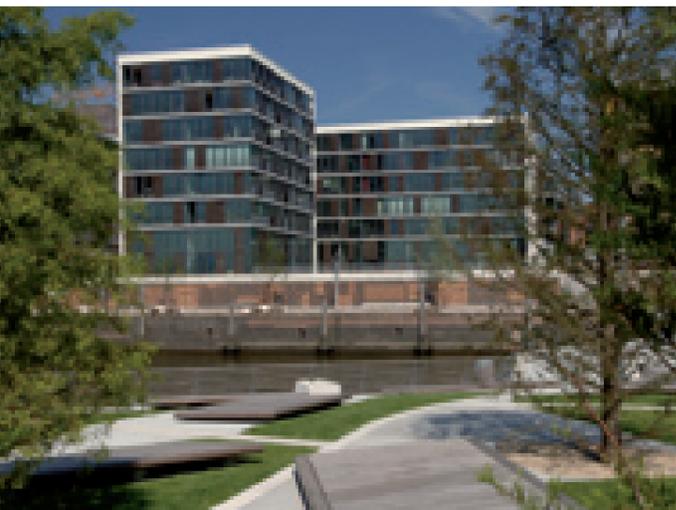
Auf der Südseite des Dalmannkais hat die Hamburger Baugenossenschaft Bergedorf-Bille einen Gebäudekomplex errichtet; er bietet 42 qualitativ hochwertige Mietwohnungen (18). Für den Entwurf der beiden Einzelhäuser war das Hamburger Architekturbüro Prof. Jörg Friedrich und Partner verantwortlich. Die Gebäude zeichnen sich durch transparente und elegante Fassaden aus, verschiebbare Holzlamellen schützen vor Sonne und Wind. Die Wohnungen sind von Licht durchflutet; zum Teil sind sie als Galeriewohnungen gestaltet und erstrecken sich über zwei Ebenen. Spektakuläre Ausblicke über die Marco-Polo-Terrassen und die zukünftige Marina bieten auch die Treppenhäuser, die von außen belichtet werden. Im Sommer 2006 wurden die Wohnungen bezogen.

## Nutzungsmix: ein Projekt, drei Konzepte

Miet- und Eigentumswohnungen sind bei diesem Projekt eng durchmischt (20). Bauherr der Mietwohnungen waren die fünf Hamburger Wohnungsbaugenossenschaften Altonaer Spar- und Bauverein, Baugenossenschaft Dennerstraße-Selbsthilfe eG, Bauverein der Elbgemeinden eG, Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft eG und Baugenossenschaft Fluwog-Nordmark eG. Die Viterra AG errichtete die Eigentumswohnungen. Die Büros Carsten Lorenzen aus Kopenhagen und Kähne Birwe Nährung Krause sowie Loosen Rüschoff Winkler aus Hamburg entwarfen eigenständige Gebäudestrukturen mit individuellen Architektursprachen. Der grüne Innenhof bietet geschützte Privatheit für die Bewohner und gleichzeitig weite Blicke über den Grasbrookhafen und die Marco-Polo-Terrassen. In den Erdgeschossen sind Geschäfte eingezogen, direkt an der Promenade ein Café. Alle Wohnungen wurden mittlerweile bezogen.

## Wohnkonzept für Senioren

Die PLUS Bau Projektentwicklungs GmbH hat für den Dalmannkai ein Wohnkonzept entwickelt, das speziell auf die Bedürfnisse von aktiven Senioren zugeschnitten ist (11). Das Gebäude nach dem Entwurf des Hamburger Architekturbüros Böge Lindner bietet flexible Wohnungstypologien mit zwei oder drei Zimmern. Begleitende Dienstleistungen im Erdgeschoss sollen das Angebot abrunden – zum Beispiel ein Café, ausgewählte Fachgeschäfte, Arztpraxen, eine Apotheke oder Wellness. Insgesamt entstehen etwa 70 Wohnungen, teils zur Miete, teils zum Kauf. Betreiber der Mietwohnungen wird die diakonische Martha Stiftung sein, die heute als modernes Dienstleistungsunternehmen im Bereich Sozial- und Gesundheitswesen auftritt.



Die beiden Häuser der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille mit 42 Mietwohnungen wurden bereits 2006 bezogen



Miet- und Eigentumswohnungen mischt das Gebäudeensemble am Grasbrookhafen, das gleich drei Architekturbüros gestalteten



Blickfang: Der ovale Wohnturm bietet als Hochpunkt einen wichtigen Orientierungspunkt für den Dalmannkai



Ein Wohnkonzept – zwei unterschiedliche Gebäude. Als Verbindung dient ein Deck, das Blicke auf das Wasser und die Speicherstadt eröffnet



Auch luxuriöse Eigentumswohnungen nach einem Design von Philippe Starck entstanden auf dem Dalmannkai (rechtes Gebäude); das linke, frei stehende Gebäude ist ein Entwurf von SML Architekten und bietet Wohnungen im mittleren Marktsegment

## Das „Oval“ – Wohnturm am Kaiserkai

„Lebens(t)räume am Strom“ – das ist das Grundmotiv für dieses Wohnprojekt (14). Entwickelt wurde es von der imetas Hamburg, dem Büro Ingenhoven und Partner Architekten sowie der Primus Immobilien AG. Auffällig steht der ovale Wohnturm am künftigen Traditionsschiffhafen; die prägnante Gebäudeform bildet einen wichtigen Kontrapunkt zur Bebauung in direkter Nachbarschaft. Auf elf Etagen bieten lichtdurchflutet und individuell gestaltbare Wohnungen eindrucksvolle Ausblicke über die HafenCity, die Speicherstadt, die Elbe und die Hamburger Innenstadt. Die Einheiten sind zwischen 58 und 300 m<sup>2</sup> groß. Neben dem Wohnturm entsteht das „Kontor am Kaiserkai“, ein sechsgeschossiges Bürogebäude mit ca. 3.875 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche. Das Gebäude ist im Bau.

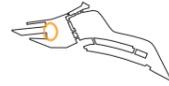
## Individuell gestaltetes Wohnen – ein Baugemeinschaftsmodell

Am künftigen Traditionsschiffhafen, auf der Nordseite des Quartiers, hat die Baugemeinschaft Dalmannkai Fläche 5 GbR zwei Gebäude mit Wohnungen und Büros (15) errichtet. Sie sind von den Architekturbüros Marc-Olivier Mathez und Mevius Mörker sehr individuell gestaltet. Besonders reizvoll ist ein durchlaufendes Deck, das die beiden Häuser auf der Höhe des ersten Obergeschosses miteinander verbindet. Wie ein Balkon bietet es Ausblicke auf die Magellan-Terrassen und künftig auf die Traditionsschiffe. Die Wohnungen sind zum Teil über zwei Ebenen angelegt und großflächig verglast. Nach ihren eigenen Bedürfnissen sind sie von den verschiedenen Bauherren selbst gestaltet worden. Die Wohnungen sind seit Oktober 2007 bezogen.

## Wohnen im Philippe-Starck-Design

In der HafenCity ist das erste Wohnprojekt mit einem Interieurdesign des Stardesigners Philippe Starck entstanden – realisiert wurde es von Aug. Prien Immobilien/ Yoo Deutschland GmbH und der Vivacon AG aus Köln (21). Die luxuriösen Eigentumswohnungen direkt am Grasbrookhafen bieten Galerieebenen und einen eigenen Garten. Für rund 60 Einheiten in einer Größe von 70 bis 200 m<sup>2</sup> können die Eigentümer zwischen vier hochwertigen Ausstattungslinien entscheiden. Der architektonische Entwurf des Gebäudes stammt vom Hamburger Büro SEHW sowie Wernik Architekten aus Berlin. Westlich anschließend hat die Groß & Partner Grundstücksgesellschaft aus Frankfurt ein frei stehendes Gebäude mit rund 26 Zweibis Sechszimmerwohnungen errichtet. Hier zeichnet das Büro SML Architekten für den ungewöhnlichen Entwurf verantwortlich.

## AM SANDTORPARK – GRASBROOK



# Unternehmenszentralen, Schule und Wohnen

Grün und großstädtisch zugleich: Das neue Quartier Am Sandtorpark/Grasbrook bietet beste Bedingungen für seine Bewohner, die Schüler seiner neuen Grundschule – und für die Unternehmen, die sich jetzt ansiedeln



Auf dem Gelände der ehemaligen Kaffeelegerei entsteht das neue Quartier Am Sandtorpark / Grasbrook. Für alle Bauvorhaben bis auf zwei haben die Bauarbeiten Ende 2007 begonnen. Das Gebäude 33 ist wegen des U-Bahnbaus zurückgestellt

Am Sandtorpark wächst die Hafencity rascher als geplant. Mit der Verlagerung der NKG Kala Hamburg (früher: Kaffeelegerei N.H.L. Hinsch & Cons.) wurden schon 2006 weitere zentrale Flächen für die Bebauung bereitgestellt – rund 15 Jahre früher als im Masterplan vorgesehen.

Der Sandtorpark wird als modulierte Landschaft aus Grünflächen gestaltet. Dabei orientiert sich das städtebauliche Konzept am historischen Verlauf des Sandtorhafenbeckens, das in den 1980er Jahren teilweise zugeschüttet wurde. Um den entstehenden Sandtorpark herum gruppieren sich die Baufelder. Besonders markant wird das zehn Geschosse hohe Kopfgebäude wirken; es bietet spektakuläre Blicke über den Park, den Traditionsschiffhafen und über die Elbe. Auf 16.500 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) entsteht der neue Unternehmenssitz der Neumann Gruppe und die International Coffee Plaza (27). Die Neumann Gruppe ist als Muttergesellschaft der NKG Kala Hamburg einer der weltweit größten Rohkaffee-Dienstleister und ein Hamburger Traditionsunternehmen. Ein weiteres Projekt ist das ebenfalls von

dem amerikanischen Architekten Richard Meier geplante Hamburg-America-Center (8.400 m<sup>2</sup> BGF, 26). Es wird unter anderem Dienstleistungsflächen für amerikanische Unternehmen und Vereine, eine Bibliothek, eine Videothek und ein Restaurant unter einem Dach vereinen. Im Dezember 2007 wurde die Grundsteinlegung gefeiert. Direkt daneben bezieht die Amango pure Entertainment GmbH (25), ein dynamisch wachsendes Medienunternehmen, ihren neuen Firmensitz (12.000 m<sup>2</sup> BGF). Der Architektorentwurf stammt vom Hamburger Büro Böge Lindner Architekten.

Kühne + Nagel (31), einer der weltweit führenden Logistikkonzerne, hat bereits im Herbst 2006 seine neue Deutschlandzentrale mit internationalem IT-Zentrum in der Hafencity am Großen Grasbrook bezogen. Das Büro Jan Störmer Architekten aus Hamburg hat das Gebäude entworfen; der Bau ist von eleganter Großzügigkeit geprägt und wendet sich in seiner gesamten Struktur konsequent zum Wasser hin. Er besteht aus einer sechsgeschossigen Blockrandbebauung mit einem zwölfgeschossigen Hochpunkt. Die dreigeschos-

sige Foyer-Halle öffnet sich zu den Marco-Polo-Terrassen – und schafft so einen besonders attraktiven Eingangsbereich. In dem markanten Turm mit weitem Blick auf die gesamte Hafencity und die Hamburger Innenstadt befinden sich unter anderem Schulungs- und Konferenzräume.



Das Gebäude der künftigen International Coffee Plaza nach einem Entwurf des amerikanischen Architekten Richard Meier begrenzt den Sandtorpark im Osten



Das Gebäude der Grundschule orientiert sich zum Sandtorpark hin und verfügt über eine zweigeschossige Pausenhalle im Erdgeschoss und einen grün berankten Pausenhof auf dem Dach



Der Logistikkonzern Kühne + Nagel hat im Herbst 2006 seine neue Deutschlandzentrale am Großen Grasbrook, direkt neben der SAP-Deutschlandzentrale, bezogen. Die fertiggestellten Marco-Polo-Terrassen laden mit ihren Holzdecks und grünen Rasenhügeln zum Arbeiten oder Entspannen ein

Bereits seit 2003 betreibt der Hafencity-Pionier SAP (32) seine Geschäftsstelle mit Schulungszentrum am Großen Grasbrook. Hier, gegenüber den Marco-Polo-Terrassen, werden täglich 200 Kundenmitarbeiter geschult. Das Hamburger Architekturbüro Spengler Wieschok hat das Gebäude entworfen; es zeichnet sich insbesondere durch eine zentrale, über alle Geschosse reichende, glasüberdeckte Halle aus, die sich zum Wasser hin orientiert.

Das Quartier Am Sandtorpark wird aber kein reines Büroquartier. Ein großes Wohnungsbauvorhaben (28) ist an die Bietergemeinschaft DS Baukonzept/Wernst 1. Beteiligungs GmbH und Stadt Land Fluss Entwicklungsgesellschaft anhandgegeben worden. Insgesamt entstehen ca. 120 Wohnungen, zwei Arztpraxen und ein Café. Stadt Land Fluss errichtet ca. 60 Wohnungen im Baugemeinschaftsmodell insbesondere für Familien, DS Baukonzept/Wernst werden familiengerechte Eigentums- und Mietwohnungen realisieren. Die Büros KBNK, Iris Neitmann Architektin, Schenk Waiblinger aus Hamburg und das Büro Astoc Architects & Planners aus Köln haben die Architekturwettbewerbe für sich entschieden.

Und als gutes Signal insbesondere für Familien, die bereits in die Hafencity gezogen sind bzw. sich künftig für die Hafencity entscheiden: Am Sandtorpark entsteht als Ersatz für die baufällig gewordene Schule



Das Hamburg-America-Center ist ein typisches Richard-Meier-Gebäude: Hell, mit viel Glas, Putz und geschwungenen Linien

Bei der St. Katharinenkirche eine neue dreizügige Grundschule (29), im teilgebundenen Ganztagesbetrieb. Mit der Schule zieht auch eine Kindertagesstätte und ein Hort in das neue Gebäude ein, die flexible Betreuungszeiten bis in den Abend hinein anbieten. Die neue Katharinenkirche in der Hafencity leistet einen wichtigen Beitrag für die soziale Infrastruktur der Hafencity und könnte im Sinne eines „Community Knowledge Centers“ noch zusätzliche Funktionen für das gesamte Quartier übernehmen. Nach einem europaweiten Vergabeverfahren wird das Projekt von der Otto Wulff Bauunternehmung GmbH nach Plänen der Architekten Spengler und Wieschok aus Hamburg realisiert.

Das fünfgeschossige Gebäude orientiert

sich zum Sandtorpark hin. Im Erdgeschoss befinden sich neben Unterrichtsräumen eine zweigeschossige Pausenhalle, eine Cafeteria und eine Küche, die durch den Träger der Kindertagesstätte bewirtschaftet werden soll. In den Oberschossen ist neben weiteren Unterrichtsräumen eine Turnhalle untergebracht. Auf dem Dach des Gebäudes befindet sich ein Pausenhof, außerdem verfügt die Schule über weitere ebenerdige Flächen. Die Kindertagesstätte bezieht ihre Räume im Erdgeschoss und im ersten Obergeschoss des Südteils. An der Südseite wird das Gebäude durch 30 Mietwohnungen ergänzt. Der Grundstein wurde im Dezember 2007 gelegt, im Frühjahr 2009 wird die Grundschule dann in das fertige Gebäude einziehen.

## BROOKTORKAI – ERICUS



## Perfekt positioniert: Büro- und Hotelstandort an der Speicherstadt

Doppelt prominent ist die Lage des Quartiers Brooktorkai/Ericus: nur wenige Minuten vom Hauptbahnhof entfernt und in direkter Nachbarschaft zur historischen Speicherstadt im Norden. Mit der Spiegel-Gruppe und dem Germanischen Lloyd lassen sich hier echte Hochkaräter nieder

Das Quartier Brooktorkai/Ericus bietet ein besonders maritimes Flair: Von den historischen Backsteinbauten der Speicherstadt und dem Brooktorhafen wird es eingerahmt. Durch den zusätzlich geöffneten Verbindungskanal zwischen Holländischbrookfleet und Brooktorhafen auf der Westseite ist es auf zwei Seiten vom Wasser umgeben. Südlich liegt der markante Bau des Kaispeichers B, des ältesten Speichergebäudes von HafenCity und Speicherstadt. Hier eröffnet im Sommer 2008 das Internationale Maritime Museum Hamburg.

Im Osten ist die Ericusspitze der Spiegel-Gruppe anhandgegeben worden. Sie wird ihre Hamburger Redaktionen („Der Spiegel“, „Spiegel TV“, „Spiegel Online“, „Manager

Magazin“ usw.) auf rund 30.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) zusammenführen. Den Architektenwettbewerb für den Neubau der Spiegel-Gruppe gewann im September 2007 das Büro Henning Larsen Architects aus Kopenhagen mit einem herausragenden Entwurf, der dem Ort Ericusspitze mit seiner hohen städtebaulichen Bedeutung und der gewünschten Signalwirkung für die neue Spiegel-Zentrale gleichermaßen gerecht wird. Ab 2010 sitzt die Redaktion von Deutschlands führendem Nachrichtenmagazin dann in der Hafencity.

Das übrige Areal wurde dem Germanischen Lloyd und der Quantum Immobilien AG anhandgegeben. Insgesamt 52.000 m<sup>2</sup> BGF lassen die beiden Bauherren auf

vier Baufeldern entstehen. Der Germanische Lloyd wird seine Unternehmensaktivitäten hier konzentrieren; im Osten des Geländes entsteht ein Boardinghaus.

Geprägt wird der Brooktorkai künftig von einer mäandrierenden Gebäudestruktur mit drei neugeschossigen Punkthäusern; auf diese Weise ist auch für weite Ausblicke über die Speicherstadt und den Brooktorhafen gesorgt. Das Hamburger Büro gmp von Gerkan, Marg und Partner hat den städtebaulichen Wettbewerb für den Brooktorkai (ohne Ericusspitze) gewonnen.

Die Hamburger Büros gmp von Gerkan, Marg und Partner sowie Jan Störmer Architekten und das italienische Büro Antonio Citterio and Partners konnten die Architektenwettbewerbe für die Hochbauten

Das Gebäudeensemble nach dem Entwurf von Henning Larsen Architects stellt einen spannenden Gegenpol zur Elbphilharmonie dar. In Richtung zur Innenstadt öffnet sich die Fassade zu einem großen „Stadtfenster“



Der Bau für die künftige Unternehmenszentrale des Germanischen Lloyds hat im Sommer 2007 begonnen. Die neue Fußgängerbrücke, die über den Brooktorhafen zum Kaispeicher B (rechts im Bild) führt, ist bereits fertiggestellt

für sich entscheiden. Insgesamt entsteht gegenüber der Speicherstadt ein sehr stimmiges und zugleich variantenreiches Gesamtkonzept.

Mit dem Bau der neuen Unternehmenszentrale des Germanischen Lloyds ist im

Juli 2007 begonnen worden. Fertiggestellt ist schon heute die Shanghai-Brücke über den Brooktorhafen nach dem Entwurf des Architekten Dietmar Feichtinger. Über sie führt die neue, hochwassersicher gelegene Shanghai-Allee. Auch die Brücke stellt eine

architektonische Bereicherung für den Brooktorkai dar. Sie wirkt wie ein Platz, der nur zufällig über dem Wasser liegt: Die Shanghai-Brücke ist nahezu so breit wie lang, sie bietet großzügige Fußgänger- sowie Radfahrerbereiche – und versteckt ihre Konstruktion komplett unter der Fahrbahn. Im Oktober 2007 wurde die Shanghai-Brücke vom Architekten- und Ingenieurverein Hamburg (AIV) neben zwei Hochbauten in Hamburg als Bauwerk des Jahres 2006 ausgezeichnet.

Eine der Großbaustellen der Hafencity: Zwischen Speicherstadt und Brooktorhafen entsteht seit Sommer 2007 die neue Unternehmenszentrale des Germanischen Lloyds



Über vier Baufelder erstreckt sich eine Mäanderstruktur (35–38), die überwiegend der Germanische Lloyd belegen wird. Auf der Ericusspitze entsteht der Unternehmenssitz der Spiegel-Gruppe (39a) und das Ericus-Kontor (39b) zur Vermietung

## STRANDKAI



## In bester Lage: Wohn- und Arbeitsorte am Wasser

Von Wasser und Park umgeben, bietet der Strandkai spektakuläre Aussichten und beste Lagen für Wohnen und moderne Dienstleistungen. Seit Mitte 2007 baut hier auch Unilever – und leitete so die Entwicklung des Quartiers ein

Mit sieben ca. 55 Meter hohen Hochpunkten wird die Silhouette des Strandkais weithin sichtbar sein. Die hybride Blockrandbebauung sieht sechs- bis siebengeschossige Gebäudeensembles vor. Auf den Ecken der Baublöcke entstehen Turmaufsätze oder Einzeltürme mit bis zu 15 Stockwerken, die auch aus der zweiten Reihe spannende Perspektiven bieten. Für die künftigen Bewohner und Nutzer ergeben sich weite Ausblicke: stromabwärts über die Elbe, im Süden über den Hafen, im Norden und Westen über den Grasbrookhafen, die HafenCity und die innere Stadt. Die bis zu 55 Meter hohen Gebäude werden in Zukunft zusammen mit der Elbphilharmonie und dem Überseequartier die Stadtsilhouette der HafenCity von Süden prägen; sie sind schon von den Elbbrücken aus sichtbar.

Den städtebaulichen Wettbewerb für den Strandkai hat das Hamburger Büro Böge Lindner Architekten für sich entschieden. Sein Entwurf basiert im Wesentlichen auf dem bereits vorliegenden Masterplan: Insgesamt entstehen ca. 200.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF), die sich auf zehn Baufelder verteilen. Im östlichen

Bereich des Quartiers überwiegen moderne Dienstleistungen; auf den Bau von Wohnungen wird hier wegen des nahen Kreuzfahrtterminals im Uferbereich verzichtet. Stattdessen entstehen auf der Kaizunge im Westen ausschließlich Wohnungen (außer in den Erdgeschossen), zum Teil in Turmhäusern.



Der städtebauliche Entwurf sieht eine sehr eigenständige Blockrandtypologie mit sieben 55 Meter hohen Türmen vor

Die Bauarbeiten für die neue Unilever-Zentrale laufen seit September 2007 auf Hochtouren. Im Hintergrund sind der HafenCity Viewpoint und das Hamburg Cruise Center zu sehen



Der Entwurf des Büros Behnisch aus Stuttgart für die Unilever-Zentrale und den Wohnturm Marco-Polo-Tower, die eine neue Landmarke auf dem Strandkai bilden

Der Weltkonzern Unilever zieht mit seiner Deutschlandzentrale (59) an den Strandkai, in die unmittelbare Nachbarschaft anderer großer Unternehmen wie Kühne + Nagel und SAP. Im neuen repräsentativen Unternehmenssitz mit ca. 25.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche sind ca. 1.200 Arbeitsplätze, eine Versuchsküche, Konferenzräume, ein Mitarbeiterrestaurant und ein Eiscafé vorgesehen. Teil des Bauvorhabens, das insgesamt von der Hochtief Projektentwicklung GmbH realisiert wird, ist der Marco-Polo-Tower (58), ein Wohngebäude mit 58 exklusiven Wohnungen, das mit Erdreichwärmetauscher, optimierter Kastenbefensterung und einer Solarkollektoren-Dachfläche wohl einer der überzeugendsten Niedrigenergie-Wohntürme weltweit sein wird. Für das gesamte Gebäudeensemble wurde ein Architektenwettbewerb durchgeführt, den das Büro Behnisch Architekten aus Stuttgart für sich entschied. Der Siegerentwurf zeichnet sich durch eine organische und zugleich skulpturale Form aus; Unilever-Zentrale und Wohnturm bilden ein archi-

tektonisches Gesamtensemble mit hoher Landmarkenwirkung. Ein lichtdurchflutetes Atrium mit großzügigen Flächen und einem öffentlich zugänglichen Erdgeschoss bildet das Zentrum des Unilever-Gebäudes, Treffpunkt für Mitarbeiter und Besucher und Raum für interaktive Begegnungen. Das Atrium ist wie eine „Klimaoase“ gestaltet, die sich über sieben Geschosse ausbreitet und sich wie ein Baum in Äste und Zweige gabelt. Durch Treppen und Verbindungsstege zwischen den Geschossen entstehen horizontale und vertikale Nachbarschaften mit einer hohen Erlebnisqualität. Das Bild eines offenen und transparenten Unternehmens findet sich hier überzeugend auch in der räumlichen Gestaltung wieder. Spektakuläre Ausblicke wird auch der 55 Meter hohe Marco-Polo-Tower bieten. Die einzelnen Geschosse werden leicht gedreht, so dass auch das Wohngebäude eine skulpturale Form erhält.

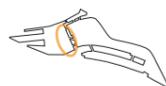
Die Bauarbeiten haben Mitte 2007 begonnen, im Jahr 2009 wird Unilever in die neue Unternehmenszentrale am Wasser

ziehen. Die Wohnungen werden etwas später fertig. Die verbleibenden Areale des Strandkais werden erst bebaut werden können, wenn die offene Baugrube der U-Bahn-Baustelle geschlossen und das Kreuzfahrtterminal mit Hotel gebaut ist.

### ENTWICKLUNGSRAHMEN

- Dienstleistung, Gastronomie/ Freizeit, Wohnen
- Geschlossen wirkende Gesamtstruktur, sechs bis sieben Geschosse mit sieben bis zu 55 Meter hohen Türmen
- Insgesamt ca. 200.000 m<sup>2</sup> BGF
- B-Plan besitzt Vorweggenehmigungsreife
- Realisierung Unilever und Marco-Polo-Tower seit Juli 2007; andere Vorhaben ab 2011

## ÜBERSEEQUARTIER



# Überseequartier – ein neues Stück Stadt entsteht

Jetzt nimmt das Herz der Hafencity Gestalt an: Die Bauarbeiten für den nördlichen Teil des Überseequartiers haben im September 2007 begonnen. Bis Ende 2011 ist das rund um die Uhr belebte Stück Stadt komplett

Ein einzigartiger Nutzungsmix prägt das Überseequartier: Auf 7,9 Hektar Fläche werden rund 1.000 Menschen wohnen, 6.000 bis 7.000 arbeiten und täglich 40.000 Besucher und Kunden kommen. Besondere Anziehungspunkte sind das Hotel mit Kreuzfahrtterminal, das Science Center mit Wissenschaftstheater und Aquarium, dazu viele Cafés, Restaurants und Einkaufsmöglichkeiten.

Nach einem zweistufigen internationalen Wettbewerbsverfahren wurde die Fläche des Überseequartiers im Dezember 2005 an ein niederländisch-deutsches Investorenkonsortium, bestehend aus ING Real Estate, SNS Property Finance sowie Groß + Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH verkauft. Bereits zwei Jahre nach der Bürgerschaftsentscheidung über den Verlauf wurde mit dem Bau des nördlichen Teils des Überseequartiers begonnen, was bei einem Großprojekt dieser Komplexität auch im internationalen Kontext einen herausragenden Leistungsbeleg für alle Projektbeteiligten bedeutet.

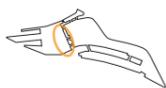
Noch während des Wettbewerbsverfahrens hatten international renommierte Architekten, unter ihnen die Niederländer Rem Koolhaas und Erick van Egeraat, ein städtebauliches Gesamtkonzept für das Gebiet entwickelt. Später entstanden auf dieser Grundlage in Workshop- und Wettbewerbsverfahren die architektonischen Entwürfe. Entschieden ist seit November 2006 auch der internationale Wettbewerb für die Gestaltung der Freiräume rund um den Magdeburger Hafen. Der erste Preis ging an das Büro BB + GG architectes – Beth Galí aus Barcelona.

Seit September 2007 ist der nördliche Abschnitt des Überseequartiers im Bau. In diesen Teilbereichen, genannt Am Kaffeelager und Altes Hafenamt, entstehen 360 innenstädtische Wohnungen und ein vielfältiger Mix kleinteiliger Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte. In den südlichen Teilbereichen mit Zugang zur neuen U4 bestimmen Geschäftshaustypologien



Eine großzügige Promenade führt entlang des Magdeburger Hafens vom Überseequartier bis zur Speicherstadt, und von da gelangt man in wenigen Minuten in die heutige Hamburger Innenstadt. Das einzige noch erhaltene historische Gebäude des Überseequartiers wird zu einem spannenden Ensemble mit Gastronomie, Markthalle und Einzelhandel umgestaltet. Ein schlanker Wohnturm bildet den Blickfang

ÜBERSEEQUARTIER



- 34/1 Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen/Arbeitsgemeinschaft Trojan + Trojan und Dietz Joppien
- 34/2 Einzelhandel, Gastronomie, Büro/Arbeitsgemeinschaft Trojan + Trojan und Dietz Joppien
- 34/3 Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen/Arbeitsgemeinschaft Trojan + Trojan und Dietz Joppien
- 34/4 Einzelhandel, Gastronomie, Wohnen/nps tchoban voss GbR
- 34/5 Einzelhandel (Markthalle), Gastronomie/Bolles + Wilson
- 34/6 Einzelhandel, Büro, Wohnen/EEA (Erick van Egeraat associated architects)
- 34/7 Einzelhandel, Wohnen/Böge Lindner Architekten
- 34/8 Einzelhandel, Büro/Léon Wolhage Wernik
- 34/9 Einzelhandel, Gastronomie, Büro/BDP
- 34/10 Einzelhandel, Gastronomie, Büro/KSP Engel und Zimmermann/Ortner & Ortner
- 34/11 Einzelhandel, Gastronomie, Büro/KSP Engel und Zimmermann/Allies and Morrison
- 34/12 Science Center/Aquarium/Wissenschaftstheater/OMA (Office of Metropolitan Architecture)
- 34/13 Einzelhandel, Gastronomie, Büro/EEA (Erick van Egeraat associated architects)
- 34/14 Kreuzfahrtterminal, Hotel/Massimiliano Fuksas

das Bild: Die oberen Stockwerke der Gebäude bieten Raum zum Wohnen und für Büroflächen, die unteren für Geschäfte, Restaurants und Cafés. So sind Einzelhandel und Gastronomie nicht in einer Shoppingmallkonzentriert, sondern durchziehen stattdessen das gesamte Überseequartier in den Erdgeschossen, im südlichen Bereich bis ins erste und teilweise bis ins zweite Obergeschoss.

Den Mittelpunkt der städtebaulichen Idee stellt der Überseeboulevard dar. Wie ein mäandrierender Fluss durchzieht er das gesamte Quartier, mithilfe von geschwungenen Laufwegen, kippenden Fassaden und höhenmodulierenden Attiken lässt er spannende Stadträume entstehen. Auch in seiner Breite variiert der Boulevard, an manchen Stellen öffnet er sich zu Plätzen.

Gestaltet wird der Boulevard – wie die übrigen Stadträume rund um den Magdeburger Hafen – von der katalanischen Architektin Beth Galí. Als Bodenbelag sieht sie an vielen Stellen kolorierten Beton und Naturstein vor. Im gesamten Areal spielt Galí mit Höhenunterschieden: Rampen, Treppen oder Terrassen verbinden verschiedene Ebenen – und schaffen teilweise intime Stadträume im sonst quirligen Überseequartier. Zusammen mit den



Stadtansichten: Jeder einzelne architektonische Entwurf setzt Maßstäbe; zusammen ergeben sie ein faszinierendes städtebauliches Ensemble



Cruise Center und Hotel unter einem Dach – spektakulär ist nicht nur diese Kombination, sondern auch die Architektur. Mit seinem geschwungenen Grundriss reagiert der Entwurf des römischen Architekten Massimiliano Fuksas auf die prominente Lage des Gebäudes direkt an der Elbe. Wie eine klare gläserne Welle umspielt die elegant geschwungene Fassade den Uferabschnitt



spannenden Bauten entsteht so ein abwechslungsreiches, dichtes Stück Stadt.

Schon für sich genommen setzt jeder einzelne architektonische Entwurf Maßstäbe. Beispielsweise wird das einzige noch erhaltene Backsteingebäude des Gebiets, das denkmalgeschützte Alte Hafenamts, in ein Markthallen-, Einzelhandels- und Gastronomiekonzept eingebunden. Den Umbau und die Erweiterung plant das Münsteraner Büro Bolles + Wilson. Der Überseeboulevard führt weiter bis zu den drei wichtigsten Anziehungspunkten des Areals: Das Science Center mit Aquarium und Wissenschaftstheater; von Rem Koolhaas stammt der faszinierende, mittlerweile überarbeitete Entwurf für das Gebäude (siehe Seite

31). Der italienische Architekt Massimiliano Fuksas entwarf ein Gebäude, das ein Kreuzfahrtterminal mit einem großen Hotel mit ca. 400 Zimmern kombiniert. Und mit den Waterfront Towers, zwei Solitären direkt an der Elbe, hat das Büro EEA Erick van Egeraat einen Entwurf für den südlichen Abschluss des Überseequartiers geliefert, der vom Wasser aus einen tiefen Einblick in das Quartier zulässt.

Im Frühjahr 2010 wird der gesamte Nordteil des Überseequartiers fertiggestellt sein; Ende 2011 wird das gesamte Areal mit rund 275.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) entwickelt sein. Die direkte Anbindung an die Hamburger Innenstadt stellt dann die neue U-Bahnlinie U4 sicher, ihr

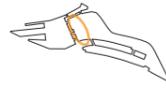
Bau hat im August 2007 begonnen. Im Überseequartier entsteht – geplant vom Darmstädter Büro netzwerkarchitekten – die gleichnamige Haltestelle. So lässt sich das Herz der HafenCity vom Jungfernstieg und vom Hauptbahnhof aus in nur wenigen Minuten erreichen. Auch die Anfahrt im Auto ist selbstverständlich möglich: Unter dem gesamten, 7,9 großen Überseequartier wird eine zweigeschossige Tiefgarage mit ca. 3.100 Stellplätzen angelegt. Und zu Fuß gelangt man in weniger als zehn Minuten vom Jungfernstieg über den Domplatz ins Überseequartier.

NUTZUNGSVERTEILUNG

Bis Ende 2011 entstehen 275.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche (BGF) im Überseequartier.

- Wohnflächen: ca. 47.000 m<sup>2</sup> BGF
- Büroflächen: ca. 124.000 m<sup>2</sup> BGF
- Einzelhandel: ca. 53.000 m<sup>2</sup> BGF
- Gastronomieflächen: ca. 6.000 m<sup>2</sup> BGF
- Science Center/Aquarium/Wissenschaftstheater: ca. 23.000 m<sup>2</sup> BGF
- Kreuzfahrtterminal: ca. 3.000 m<sup>2</sup> BGF
- Hotelflächen: ca. 28.000 m<sup>2</sup> BGF

## MAGDEBURGER HAFEN



## Wo alte und neue Architektur aufeinandertreffen

Die Studenten der HafenCity Universität machen das Quartier Magdeburger Hafen zu einem jungen, belebten Viertel. Moderne Büro- und Wohngebäude ergänzen sich mit historischen Speichern, die heute das Internationale Maritime Museum Hamburg und die Oldtimer-Sammlung Prototyp beherbergen

Zwischen dem Magdeburger Hafen im Westen, dem Brooktorhafen im Norden und dem künftigen Lohsepark im Osten entsteht ein vielseitiges, belebtes Viertel: Das Quartier wird geprägt sein durch die Studenten der HafenCity Universität, durch Museen und Ausstellungen, durch ein Nebeneinander historischer und moderner Gebäude und seine Nähe zum quirligen Überseequartier.

Von der Speicherstadt ist das Quartier auf dem Fußweg über die neue Museumsbrücke zu erreichen. Der denkmalgeschützte Kaispeicher B (40) bildet einen markanten Eingang: Erbaut im Jahre 1879, ist er das älteste Gebäude der HafenCity – und beherbergt ab Sommer 2008 das Internationale Maritime Museum Hamburg (siehe Seite 30).

Das Nachbargebäude (41) hat ebenfalls Tradition: Es wurde 1977/1978 als Speicher errichtet und 2007/2008 von den Hambur-

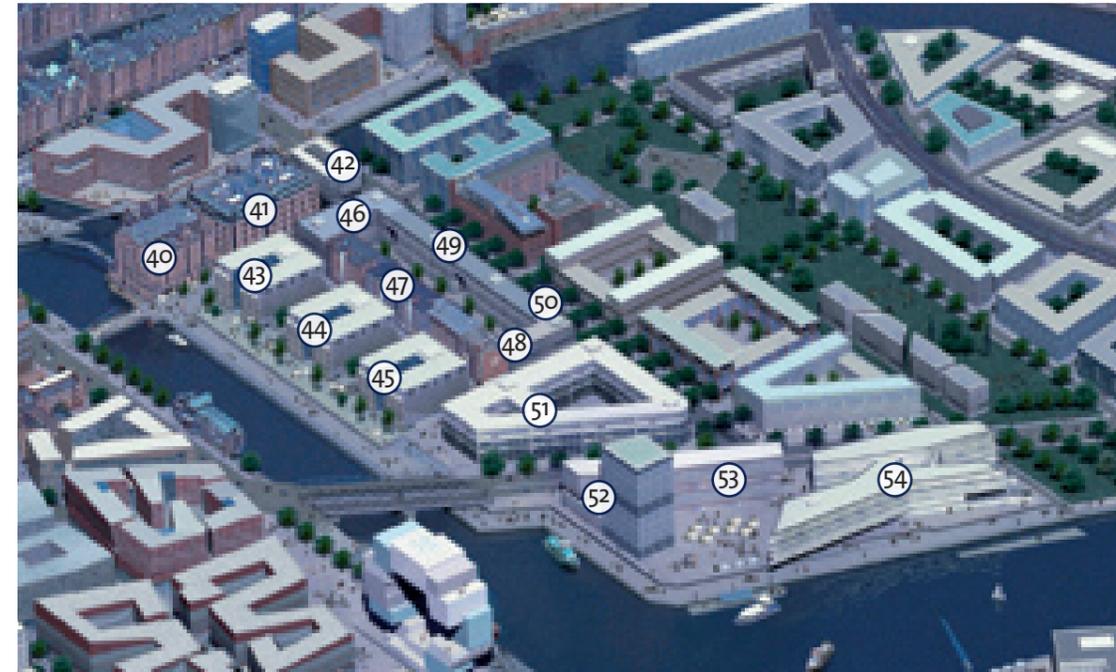
ger Kaufleuten Gebr. Heinemann aufwendig zu einem Bürogebäude umgebaut.

Über die neue Museumsbrücke gelangen die Besucher künftig durch die Passage des Internationalen Maritimen Museums auf die Promenade entlang des Magdeburger Hafens. Die Sockelgeschosse der drei Gebäude entlang des Fußwegs sind als Cafés, kleine Geschäfte oder Galerien öffentlich zugänglich. Unter den geplanten Projekten ist ein „House of Design“ mit Büros, Wohn- und Arbeitslofts sowie einer Ausstellungsfläche (44). Auch die Deutschlandzentrale der Umweltschutzorganisation Greenpeace zieht direkt an den Magdeburger Hafen (45), in ein Gebäude mit ca. 10.000 Quadratmeter BGF, entwickelt durch DS Baukonzept. Im Architektur-Wettbewerbsverfahren wird den Teilnehmern zur Aufgabe gemacht, ein Bürohaus mit höchster ökologischer Qualität zu entwerfen.

Zwischen der Shanghaiallee, der Haupt-

verkehrsader durch das Quartier, und dem Lohsepark liegt ein weiteres Museum: Die private Sammlung Prototyp (47) zeigt ab April 2008 Oldtimer, darunter zahlreiche Unikate wie die Wagen deutscher Rennfahrer der Nachkriegszeit. Anhand historischer Fotografien erzählt die Ausstellung im denkmalgeschützten ehemaligen Fabrikgebäude der Hamburger Gummi-Kamm-Compagnie die Geschichten von Fahrern und Konstrukteuren.

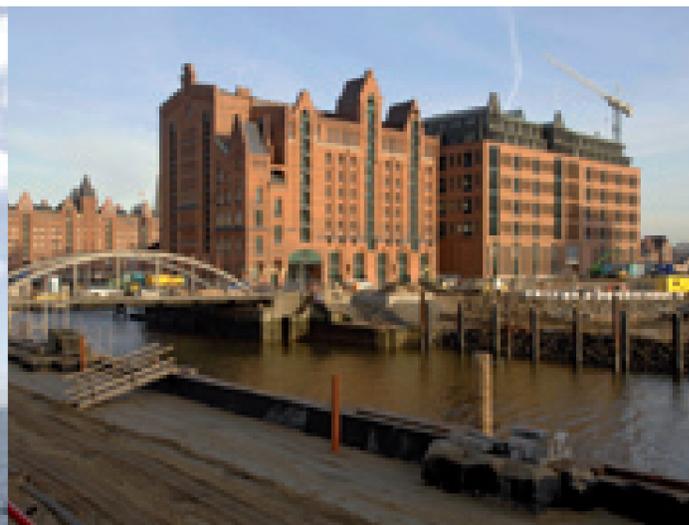
Mit dem Stadthaushotel (48) kommt ein neues integratives Hotelprojekt und damit ein besonderes soziales Projekt in das Viertel: In dem Drei-Sterne-Haus mit seinen 80 Zimmern, an das ein Restaurant mit 120 Plätzen angeschlossen ist, entstehen 60 Arbeitsplätze, von denen 40 an Menschen mit Behinderungen vergeben werden. Damit wird das Stadthaushotel das größte integrative Hotelprojekt in Europa. Die Zimmer sind besonders zugeschnitten



Zwischen Magdeburger Hafen im Westen, Brooktorhafen im Norden und dem künftigen Lohsepark im Osten entsteht in den nächsten Jahren ein sehr belebtes Viertel. Alte und neue Architektur stehen hier in einem spannenden Dialog



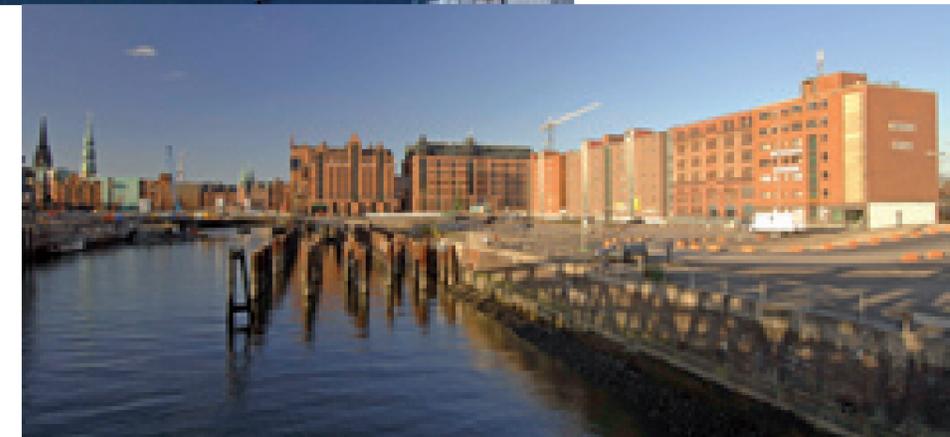
Der Entwurf des Architekturbüros Code Unique aus Dresden für das neue Gebäude der HafenCity Universität sieht einen H-förmigen Bau mit einem zentralen Hof und zwei Flügeln vor



Die beiden Schmuckstücke des Quartiers: links das künftige Internationale Maritime Museum Hamburg im Kaispeicher B, rechts das restaurierte Gebäude der Firma Gebrüder Heinemann

auf körperbehinderte und ältere Gäste, ohne auf diese begrenzt zu sein. Träger des Hauses ist der Verein Jugend hilft Jugend e. V., an der Finanzierung beteiligt sich zudem die Freie und Hansestadt Hamburg mit einem Investitionszuschuss.

Über verschiedene Standorte der Stadt verteilt waren bislang die Fächer Architektur, Bauingenieurwesen, Geomatik und Stadtplanung, die an der HafenCity Universität (HCU) gelehrt werden. Ab 2011 wird in einem gemeinsamen Gebäude studiert, geforscht und gelehrt. Am südlichen Ende des Quartiers, direkt an der Schnittstelle von Magdeburger Hafen und Baakenhafen, wird Ende 2009 der Grundstein für das neue Gebäude der Universität (54) gelegt. Nach dem Entwurf des Dresdener Architekturbüros Code Unique öffnet sich die Universität mit einem einladenden Foyer zum Vorplatz und zum Magdeburger Hafen sowie im Osten zum Lohsepark hin. Viele Vorlesungssäle und Seminarräume für die 1.500 Studenten gewähren einen direkten Ausblick auf die Elbe. Das Gebäude zeichnet sich durch seine Transparenz aus; durch



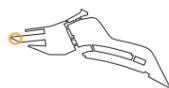
Östlich des Magdeburger Hafens wird künftig eine Promenade von der HafenCity Universität bis zum Internationalen Maritimen Museum und von dort über eine Fußgängerbrücke bis zur heutigen Hamburger Innenstadt führen

seine exponierte Lage am Wasser wird es Teil der neuen Hamburger Elbansicht. Darüber hinaus weist das Gebäude eine besondere ökologische Qualität auf und wird damit auf drei Gebieten den Goldstandard des HafenCity-Umweltpreises erreichen.

Schon jetzt ist das Viertel gut an öffentliche Verkehrsmittel angebunden: Die U-Bahnstation Messberg ist im Nordteil in wenigen Minuten zu Fuß erreichbar. Mit

der U-Bahnlinie U4 ist ab 2011 der südliche Teil des Quartiers unmittelbar an das Hamburger U-Bahnnetz angeschlossen; dort entsteht die Haltestelle HafenCity Universität. Über die Elbe ist das Quartier zudem per Schiff erreichbar: Ein Anleger auf der Höhe des Vorplatzes der HCU wird von den Hafenfähren ab 2011 angesteuert.

## KULTURELLE HÖHEPUNKTE



## Vorhang auf: Die Hafencity als Bühne für Kunst, Kultur und Events

Künstler und Kulturproduzenten entdecken die Hafencity. Neben den geplanten Leuchtturmprojekten locken schon heute viele kleine und größere Veranstaltungen in die neuen Stadträume



Literatur, Theater und Kinderprogramme: Der „Sommer auf den Magellan-Terrassen“ lockt seit 2005 Tausende von Besuchern auf die Magellan-Terrassen. Auf den Marco-Polo-Terrassen wird im August 2008 das Kunstprojekt „Überfluss“ (unten) für bildgewaltige Wasser- und Feuerinszenierungen sorgen

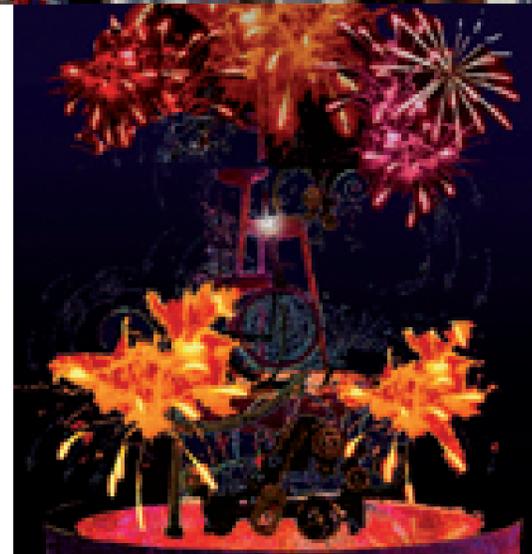
Bis ins Jahr 2003 war das heutige Gebiet der Hafencity ein weißer Fleck auf Hamburgs künstlerisch-kultureller Landkarte. Das Hafententwicklungsgesetz hielt Kulturschaffende fern; es schrieb vor, das Gebiet ausschließlich für Hafenzwecke zu nutzen. Umso entscheidender ist es jetzt für die Entwicklung der neuen Innenstadt, dass Kunst und Kultur hier ihren Platz finden – und viele Hamburger immer wieder in die Hafencity locken.

So wird die an der Alster beginnende Hamburger Kulturmeile bis an die Elbe verlängert. Den Eingang zur Hafencity markieren voraussichtlich die „Towers of Talkers“. Diese beiden an orientalische Lampen erinnernden Objekte hat der renommierte deutsche Künstler Thomas Schütte im Rahmen eines internationalen Wettbewerbs entworfen. Von hier aus führt die Kulturmeile hinein in die Hafencity, vorbei am neuen Internationalen Maritimen Museum Hamburg und endet schließlich am Science Center mit Wissenschaftstheater und Aquarium. Gekrönt werden diese kulturellen Leuchtturmprojekte von der Elbphilharmonie, deren Strahlkraft weit über Hamburg hinaus wirken wird (siehe auch Seite 29).

Schon heute ziehen mittlere und kleinere kulturelle Veranstaltungen Tausende Besucher in die Hafencity. Seit 2005 wurden im

Rahmen der Kooperation von Hamburgischer Kulturstiftung, Körber-Stiftung und Hafencity Hamburg GmbH ein großer Projektwettbewerb und 18 Einzelprojekte gefördert. Neben Literatur-, Performance- und Theaterveranstaltungen konnten auch dauerhafte Kunstwerke realisiert werden. Noch immer lässt sich beispielsweise der „Steinerne Orientteppich“ auf der Wilhelminenbrücke bewundern. Diese erfolgreiche Kooperation wird auch 2008 mit der Förderung von drei großen, aufsehenerregenden Projekten fortgeführt. Den Auftakt bilden im März die „Kreuzwege“, die mit 14 Kunststationen zwischen St. Katharinen, Speicherstadt und Hafencity zu Entdeckungen einladen. Die spektakuläre Inszenierung „Überfluss“ sorgt im August auf den Marco-Polo-Terrassen für bildgewaltige Feuer- und Wasseraktionen. Als ein ganz besonderes Kunstereignis, mit einer Ausstrahlung auch über die Grenzen Hamburgs hinaus, findet im Spätsommer auf dem Strandkai ein Festival der jungen, internationalen Kunst statt, zu dem mehr als 50 Künstlerinitiativen aus aller Welt zehn Tage lang in der Hafencity zu Gast sind.

Insbesondere die öffentlichen Stadträume der Hafencity laden zu Kunst- und Kulturveranstaltungen ein. So ziehen seit 2005 die sonntäglichen Veranstaltungen „Sommer



auf den Magellan-Terrassen“ mit Dichterlesungen, Tangoabenden und Kinderprogramm Tausende von Besuchern an. Seit September bietet die Hafencity weitere großzügige Stadträume am Wasser, die ebenfalls kulturell interpretiert und genutzt werden können: die Marco-Polo-Terrassen, der Vasco-da-Gama-Platz und die Dalmannkaipromenade.

Viele Hamburger Kulturschaffende, so wird auch hier immer wieder deutlich, sind neugierig auf die Hafencity. Ihnen bieten die neuen Quartiere neue Möglichkeiten, einen ganz neuen Ort mit kreativen Ideen mitzugestalten.



Prägnanter Bau, prominente Lage: Wie eine große gläserne Welle scheint die Elbphilharmonie über dem Gebäude des ehemaligen Kaispeichers A zu schweben

## Elbphilharmonie auf und im Kaispeicher A

Im April 2007 begann der Umbau des Kaispeichers A: Mit der Elbphilharmonie erhält Hamburg ein neues, markantes Wahrzeichen. Schon im Vorfeld sorgen die Entwürfe der Architekten Herzog & de Meuron international für hohe Aufmerksamkeit

Klassische Musik, Musik des 21. Jahrhunderts und anspruchsvolle Unterhaltungsmusik sollen einen einzigartigen Aufführungsort bekommen. Unter einer Generalintendanz wird die neue Elbphilharmonie mit der bereits bestehenden Laeiszhalle vereint.

Vor mehr als 40 Jahren, zwischen 1963 und 1966, wurde der von Werner Kallmorgen geplante Kaispeicher A gebaut. Das mächtige Bauwerk mit seiner markanten Kubatur wurde entkernt, seine charakteristischen Fassaden blieben erhalten. Zu zwei Dritteln wird der Kaispeicher als Parkfläche genutzt, daneben finden hier aber auch die Backstage-Bereiche ihren Platz. Weitere Räumlichkeiten stehen den Ausbildungsprojekten der Elbphilharmonie zur Verfügung; vor allem Kinder werden musikalisch weitergebildet.

Dereigentliche Neubau entsteht auf dem innen völlig neuen Speichergebäude: Das Herz der Elbphilharmonie sind die beiden Konzertsäle (für 2.150 und 550 Besucher). Den international viel beachteten Entwurf der Elbphilharmonie hatten die Schweizer Stararchitekten Herzog & de Meuron vorgelegt. Sie gestalteten das Dach des Gebäudes nach dem Bild einer geneigten Wellenlandschaft. So verbinden sich alte

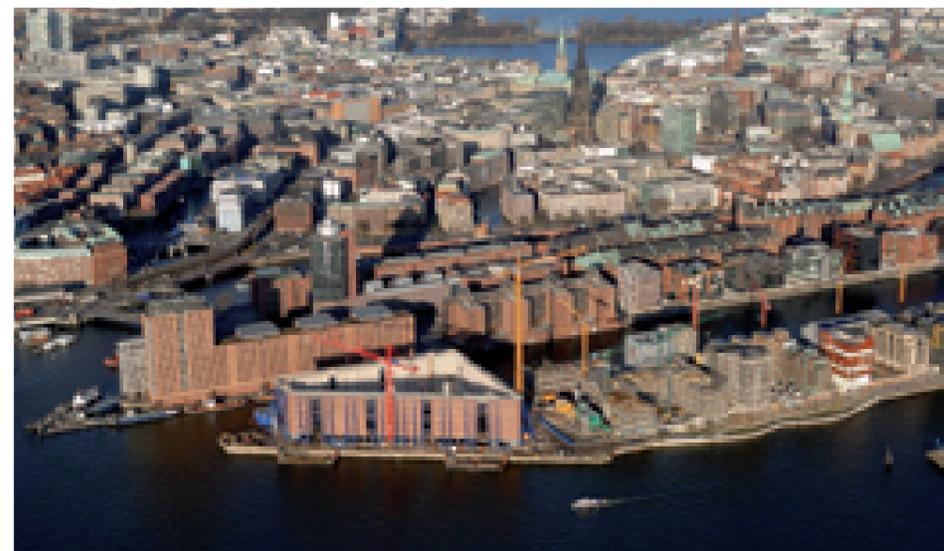
Hafentradition und die neue kulturelle Identität der Hafencity. Über Rolltreppen werden die Besucher durch den Kaispeicher A zu einer öffentlichen Plaza in 37 Metern Höhe geführt. Von dort genießen die Besucher Hamburgs eine einmalige Aussicht über den Hafen, die Elbe und die Stadt. Oberhalb des alten Speichers entstehen ein Hotel und Wohnungen.

Mit der Grundsteinlegung am 2. April 2007 begannen die Bauarbeiten. Der einstige Kakaospeicher wurde zunächst vollständig entkernt. Anschließend wurde das historische Gebäude, das auf 1.111 Betonpfählen stand, mit weiteren 500 Pfählen nachgegründet, die backsteinerne

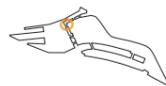
Hülle wurde von innen neu aufgebaut. Ab Herbst 2008 wird die gläserne Krone aufgebaut.

Die Elbphilharmonie ist ohne das Engagement der Hamburgerinnen und Hamburger nicht denkbar. Nahezu 70 Mio. Euro an Spenden sind mittlerweile zugesagt.

Glückliches Hamburg! Schon 2010 wird das erste Konzert auf dem Kaispeicher A gespielt, die Elbphilharmonie setzt musikalisch und architektonisch deutliche Zeichen: So stärkt das Leuchtturmprojekt das Renommee von Hafencity und Hansestadt. Im internationalen Wettbewerb der europäischen Metropolen gewinnt Hamburg eine neue sichtbare Bedeutung.



## KULTURELLE HÖHEPUNKTE



## Internationales Maritimes Museum Hamburg im Kaispeicher B

Der Kaispeicher B ist renoviert, jetzt zieht die Sammlung Prof. Peter Tamm hier ein. Im Sommer 2008 nimmt das Internationale Maritime Museum Hamburg seinen Betrieb auf



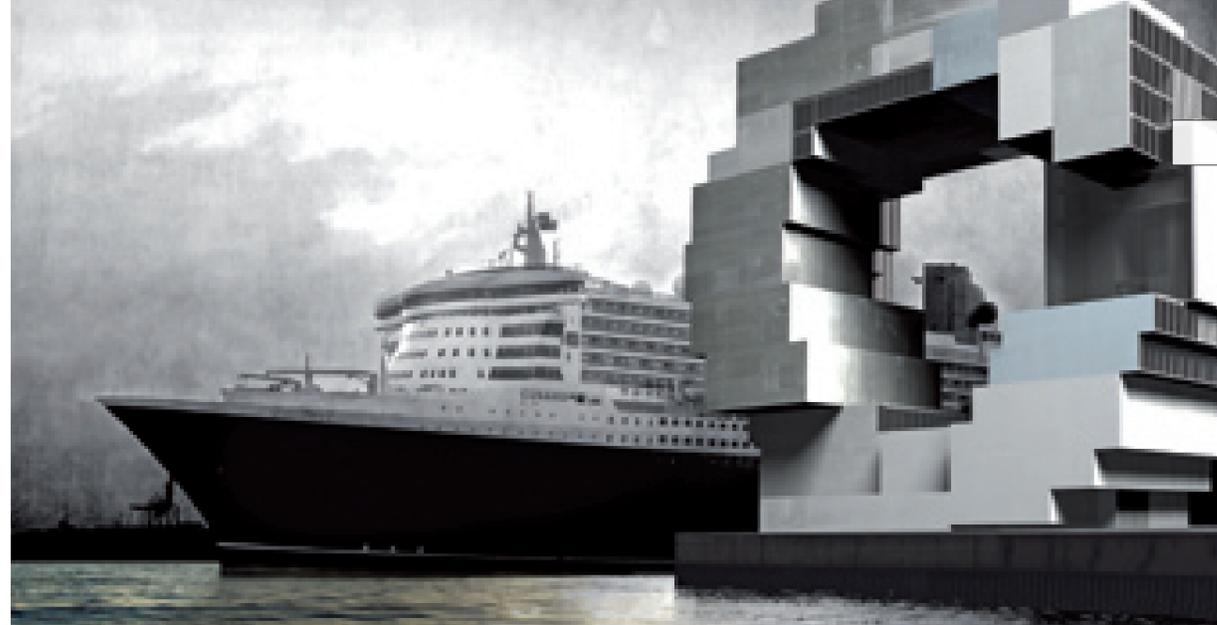
Über die neue Museumsbrücke (Entwurf: Feichtinger) werden die Besucher direkt in den Kaispeicher B und durch eine öffentliche Passage auf die Promenade östlich des Magdeburger Hafens gelangen. Von zwei Seiten von Wasser umgeben, bietet der historische Bau den perfekten Ort für das Internationale Maritime Museum Hamburg

Der 1879 fertiggestellte Kaispeicher B ist der älteste Speicher der Hafencity und älter als die Speicherstadtgebäude. Er steht am Zusammenfluss von Magdeburger Hafen und Brooktorhafen und markiert das Entree zum Überseequartier. Seit Mitte 2005 wird der Kaispeicher B zum Internationalen Maritimen Museum Hamburg umgebaut. Die markante Architektur des Gebäudes blieb dabei unangetastet. Jetzt ist es bald so weit: Im Sommer 2008 öffnet das Museum seine Tore.

27.000 Schiffsmodelle und 35.000 Konstruktionspläne von Schiffen umfasst die umfangreiche Sammlung, dazu kommt eine Vielzahl nautischer Geräte, Gemälde und Grafiken. Das Museumsgebäude bietet dafür 11.500 m<sup>2</sup> Ausstellungsfläche auf zehn Böden. Daneben werden immer wieder wechselnde Ausstellungen in spezielle Themen einführen.

Auch das Institut für Schifffahrts- und Marinegeschichte sowie eine Bibliothek mit Archiv werden im Kaispeicher B und im Nachbargebäude unterkommen. In dessen Erdgeschoss führt eine Passage durch das gesamte Gebäude, dort sind auch ein Museumsshop und ein Café untergebracht. Die Museumsbrücke, eine neue Fußgängerquerung über den Brooktorhafen, führt direkt in die Passage hinein.

Das Internationale Maritime Museum Hamburg zählt zu den drei großen kulturellen Leuchtturmprojekten in der Hafencity. Zusammen bilden sie einen Dreiklang einzigartiger, international bedeutender Kulturinstitutionen.



Der neue Entwurf von Rem Koolhaas (OMA), ein 70 Meter hoher Ring aus unterschiedlichen Modulen, wird ab 2011 ein neuer spektakulärer Blickfang an der Elbe sein



## Science Center mit Wissenschaftstheater und Aquarium

So macht lernen Spaß: Im Überseequartier wird Wissenschaft sinnlich spürbar.

Science Center, Wissenschaftstheater und Aquarium bieten Lernräume und Erlebnisse für die ganze Familie

Ein Science Center, ein Wissenschaftstheater und ein Aquarium unter einem Dach. Diese Kombination ist weltweit bislang einmalig und wird Besucher aus ganz Deutschland und aus dem Ausland in die Hafencity ziehen.

Seine Einzigartigkeit wird diesem kulturellen Leuchtturmprojekt schon von außen anzusehen sein: Seit Januar 2008 liegt der neu überarbeitete Entwurf des niederländischen Architekten Rem Koolhaas (Office for Metropolitan Architecture) vor. Mit seiner Lage am Elbufer, in unmittelbarer Nachbarschaft zu Containerriesen und Kreuzfahrtschiffen, öffnet sich das ringförmige Gebäude geradezu sinnbildlich sowohl zum Hafen als auch zur Stadt und wird dadurch zum Symbol für das Tor zur Wissenswelt.

Das inhaltliche Konzept gleicht einem Weltbaukasten: Zehn naturwissenschaftliche Themen werden im Science Center dargestellt – und dabei Kindern, Jugend-

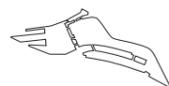
lichen und Erwachsenen verständlich gemacht. Der Ausstellungsteil „Ursprung“ beispielsweise erzählt von der Entstehung unseres Universums, auch in die „Tiefe“, also das Innerste der Erde, werden die Besucher geführt. Eine virtuelle Reise über die Weltmeere bieten die „Wellenwunder“. Die übrigen Module widmen sich den Themenbereichen „H<sub>2</sub>O“, „Naturgewalten“, „Abheben“, „Entdecken“, „Unsichtbar“, „Illusion“ und „Intelligenz“.

Dabei zeigt das Ausstellungskonzept des Science Centers, dass Wissenschaft nicht trocken und langweilig sein muss. Viele sogenannte Hands-on-Exponate dürfen – und sollen – angefasst und ausprobiert werden. Zusätzlich bietet das kugelförmige Wissenschaftstheater dreidimensionale 360-Grad-Simulationen. Das Aquarium bringt seinen Besuchern die faszinierende Unterwasserwelt so nah wie nur möglich.

Ende 2006 hatte die Projektentwicklungsgesellschaft Groß + Partner, stellver-

tretend für das Investorenkonsortium Überseequartier, das inhaltliche Konzept für das Science Center vorgelegt, das in enger Kooperation mit Behörden der Freien und Hansestadt Hamburg, der Hafencity Hamburg GmbH, des Planetariums Hamburg sowie einer interdisziplinär besetzten Arbeitsgruppe entstand, an der neben Wissenschaftlern vieler Hamburger Hochschulen und Wissenschaftsjournalisten auch ein weltweit führender Science-Center-Spezialist vertreten waren.

Als nächste Schritte wird das gesamte Gebäude nochmals durchgeplant, ein Nutzungskonzept im Detail ausgearbeitet, eine Flächen- und Gesamtkostenermittlung durchgeführt sowie an einem Betriebskonzept gearbeitet. Eine endgültige Entscheidung durch die Hamburger Bürgerschaft ist für die erste Jahreshälfte 2009 vorgesehen.



ÖFFENTLICHE STADTRÄUME

# Die Stadt der Plätze, Parks und Promenaden

Die HafenCity bereichert die Hansestadt um spannende, neue Stadträume – am und sogar auf dem Wasser

Nicht nur die bebauten Flächen werden der HafenCity eine unverwechselbare Qualität verleihen – sondern auch die nicht bebauten Stadträume. Als Inspirationsquelle für ihre Gestaltung dient vor allem das Wechselspiel aus Land und Wasser, aus Ebbe und Flut. Den für die westliche HafenCity ausgeschrieben Freiraumwettbewerb hatte 2002 das Büro EMBT Arquitectes Associats, Enric Miralles und Benedetta Tagliabue aus Barcelona gewonnen. Der Entwurf überzeugte mit ausdrucksstarken, mediterranen Elementen, die die tideabhängigen, unterschiedlichen Wasserstände besonders gut zur Geltung bringen.

Der Sandtorhafen, das älteste moderne Hafenbecken Hamburgs aus dem Jahr 1866, wird als Traditionsschiffhafen mit mehr als 20 historischen Schiffen aus verschiedenen Epochen der Hamburger Schifffahrtsgeschichte umgestaltet. Acht Pontons mit Hafenmeisterei und kleinen gastronomischen Angeboten – insgesamt eine schwimmende Platzfläche von ca. 5.600 m<sup>2</sup> – sind über drei historische Brücken jederzeit öffentlich be-

gehbar. Im September 2008 wird diese neue maritime Attraktion, die von der Stiftung Hamburg Maritim betrieben wird, mit einem großen Eröffnungsfest eingeweiht. Im Grasbrookhafen entsteht eine moderne Marina, die privat finanziert wird. 2008/09 wird über einen Investor entschieden, der die Anlage dann voraussichtlich ab 2009 aufbaut.

Die ersten Plätze der HafenCity tragen im Sinne hanseatischer Weltläufigkeit die Namen berühmter Entdecker. Am Kopf des Sandtorhafens sind die 2005 fertiggestellten Magellan-Terrassen schon heute bei den Hamburgern beliebt; an Sommersonntagen werden sie teilweise von mehreren Tausend Menschen besucht. Im September 2007 wurde mit den Marco-Polo-Terrassen, dem Vasco-da-Gama-Platz, der Dalmannkaipromenade und den Dalmannkaitreppen ein ganzes Ensemble unterschiedlicher spektakulärer Stadträume am Grasbrookhafen eröffnet.

Nicht zufällig wurde für zwei Plätze die Bezeichnung „Terrassen“ gewählt. Sie beschreibt sehr treffend die Gestaltung dieser

Stadträume. So sind die Magellan-Terrassen auf ihren ca. 5.000 m<sup>2</sup> wie ein Amphitheater angelegt. Auf mehreren miteinander verbundenen Ebenen neigt sich der Platz zum Sandtorhafen hin. Von Bänken und Sitzstufen aus bietet sich ab September 2008 ein wunderbarer Blick über den neu eröffneten Traditionsschiffhafen. Auch die Marco-Polo-Terrassen, mit 6.400 m<sup>2</sup> der größte Wasserplatz der HafenCity, stufen sich auf drei Ebenen zum Wasser ab. Sind die Magellan-Terrassen ein sehr urbaner Platz, der oft für Veranstaltungen und Kultur-Events genutzt wird, so zeichnen sich die Marco-Polo-Terrassen eher durch einen weichen und grünen Charakter aus. Hügelartige Rasenflächen bieten Liege- und Spielflächen, Sumpfpflanzen, Amberbäume und Weiden sorgen im Sommer für Schatten; Holzdecks direkt am Wasser laden zum entspannten Verweilen ein. Von den Marco-Polo-Terrassen aus führt die 400 Meter lange und zwölf Meter breite Dalmannkaipromenade, ein grünes baumgesäumtes Band, bis zur Elbphilharmonie. Auf dem Weg zur Elbphilharmonie

Mit 6.400 m<sup>2</sup> sind die Marco-Polo-Terrassen der größte Wasserplatz der HafenCity. Drei Terrassen auf unterschiedlichen Höhenniveaus neigen sich zum Grasbrookhafen hin



Im September 2008 wird der Traditionsschiffhafen mit über 20 historischen Schiffen und einem öffentlichen Platz auf dem Wasser eröffnet

passiert die Promenade den Vasco-da-Gama-Platz, der als Quartiersplatz mit Spielflächen und Außengastronomie eine wichtige Funktion für das Wohnquartier Dalmannkai übernimmt. Weiter westlich schließen sich die Dalmannkaitreppen als kleiner grüner Außenraum an. Von ihren vier begrünten, gestuften Ebenen eröffnen sich unverbaute Ausblicke auf die Elbe.

Weiter östlich wurde ein internationaler Freiraumwettbewerb für die Promenaden am Magdeburger Hafen, den St. Annenplatz

und das Überseequartier durchgeführt. Die Entscheidung fiel zugunsten des Büros Büro BB + CG architectes – Beth Galí aus Barcelona (siehe Seite 24, 25) Die entsprechenden Stadträume sollen im Zusammenhang mit der Bebauung bis 2011 realisiert werden – so wie auch der Sandtorpark nach dem Entwurf von EMBT, der sich im Osten an den Traditionsschiffhafen und die Magellan-Terrassen anschließt. Der Sandtorpark bildet den alten Verlauf des Sandtorhafens nach. Mit seiner geschwungenen Topogra-

phie und seiner Hügellandschaft stellt er die erste „grüne Insel“ der HafenCity gegenüber der Speicherstadt dar.

Noch zu gestalten sind auch der Grasbrookpark mit dem geplanten maritimen Spielplatz (bis 2011 noch Baustelle) sowie die Stadträume auf dem Strandkai. Schon heute werden die ungestalteten Freiräume für verschiedene Veranstaltungen genutzt. Möglichst viele dieser öffentlichen Nutzungen sollen weitergeführt werden – auch nach der Fertigstellung der Quartiere.



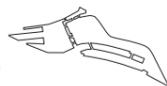
Der Vasco-da-Gama-Platz in der Mitte des Quartiers Dalmannkai entfaltet mit Spielgelegenheiten für Kinder, einem Basketballplatz und Flächen für Cafés und Restaurants schon seine Wirkung als Treffpunkt für die Bewohner



Die Dalmannkaitreppen neigen sich auf vier grünen Rasenebenen zum Wasser hin (links); die Dalmannkaipromenade ist von Kirschbäumen und Weiden gesäumt und mit einer eigens für diesen Ort gestalteten Sitzmöbelfamilie, den sogenannten lungomares ausgestattet (unten rechts)



## NACHHALTIGKEIT



## Bauen für die Zukunft

Ökologische Nachhaltigkeit in der Hafencity

Die Hafencity ist als innenstädtisches Projekt in besonderem Maße der ökologischen Nachhaltigkeit verpflichtet. Im Hamburger Stadtzentrum entstehen Wohn- und Arbeitsplätze, Kultureinrichtungen und qualitätsvolle Stadträume, wo zuvor Industrieflächen lagen. Schon dieser Ansatz, international „brownfield development“ genannt, zeichnet sie als nachhaltiges Stadtentwicklungsprojekt aus: Statt wie noch in den achtziger Jahren üblich, durch Flächenexpansion im Außenbereich zu wachsen („greenfield development“), erweitert Hamburg mit der Hafencity die Fläche seiner Innenstadt um 40

Prozent, indem das brachliegende Hafengebiet wiederverwertet wird. Gleichzeitig wird der ökologische Wert der ehemaligen Industrieflächen verbessert: Auf insgesamt 22 Hektar entstehen Parks, Plätze und Promenaden mit hoher Aufenthaltsqualität; die Bodenversiegelung wird erheblich reduziert.

Zudem bedeutet das Konzept der Innenstadtentwicklung für die Menschen, die in der Hafencity leben oder arbeiten, dass sie viele Strecken auch ohne Auto zurücklegen können. Mit der neuen U-Bahnlinie U4 sowie über die im Norden und Westen vorhandenen Anschlüsse an die U1 und U3 ist

der neue Stadtteil auch im Vergleich mit anderen Innenstadtlagen optimal an das Hamburger System öffentlicher Verkehrsmittel angeschlossen. Die innerstädtischen Büros und Einkaufsstrassen sind per Fahrrad oder zu Fuß leicht zu erreichen. Außerdem trägt der Nutzungsmix der Hafencity dazu bei, dass die täglich zurückzulegenden Wege kurz sind. Auch im Vergleich zu den heute geschätzten gründerzeitlichen Stadtteilen entsteht in der Hafencity ein besonders dichtes Netz an Rad- und Fußwegen: Auf fünf Kilometer Straße kommen neun Kilometer, die für Radfahrer und Fußgänger reserviert sind.

Mit einer innovativen Wärmeversorgung werden in der Hafencity bereits seit langem Themen der ökologischen Nachhaltigkeit verfolgt. Die Wärmeversorgung wird über einen Mix aus Fernwärme und dezentralen Wärmeerzeugungsanlagen wie Brennstoffzellen und Solarthermieanlagen auf einer Fläche von insgesamt 1.800 Quadratmetern in der Hafencity selbst gewährleistet. In einem europaweiten Vergabeverfahren wurde 2003 der Auftrag für die westliche Hafencity vergeben. Auch die Wärmeversorgung für die östliche Hafencity wurde 2007 in einem technologieoffenen Wettbewerb ausgeschrieben. Als ökologische Vorgabe wurde für die westliche Hafencity die Höchstgrenze von 200 Kilogramm Kohlenstoffdioxid pro Megawattstunde festgelegt. Sie soll in den kom-



menden Jahren weiter bis auf 175 Kilogramm gesenkt werden. Durch diese Maßnahmen reduziert sich der Schadstoffausstoß in der Hafencity um 27 Prozent gegenüber einer individuellen, gebäudebezogenen gasbetriebenen Wärmeversorgung. Für die östliche Hafencity werden die Grenzwerte nochmals deutlich niedriger gesetzt.

Mit der großen Zahl neuer Gebäude bietet sich der Hafencity zudem die Chance, mit modernen Konzepten, Baumaterialien und -verfahren Maßstäbe im Bereich ressourcenschonendes Bauen zu setzen. So zeichnet sich etwa das Gebäude der Hafencity Universität durch seine besondere ökologische Qualität aus: Mit Geothermie- und Photovoltaikanlagen soll der Primärenergiebedarf deutlich herabgesetzt werden; alle Hörsäle werden natürlich beleuchtet. Das Projekt entsteht in öffentlich-privater Partnerschaft.

Um auch private Bauherren und Investoren zum verantwortungsvollen Umgang mit der Umwelt zu ermutigen, vergibt die Hafencity Hamburg GmbH ein Umweltsiegel für besonders nachhaltige Vorhaben. Das Umweltsiegel Hafencity in Silber für besondere und in Gold für außergewöhnliche Leistungen kann schon in einer frühen Planungsphase beantragt und verliehen werden – so können Investoren es bei der Vermarktung des Gebäudes nutzen und wirtschaftlich von Maßnahmen profitieren, die sich häufig erst nach mehreren Jahren amortisieren.

Zu den Kategorien, die bei der Vergabe des Umweltsiegels bewertet werden, gehört als erste die Reduzierung des Primärenergiebedarfs der Gebäudenutzung deutlich über die gesetzlichen Vorgaben hinaus.

In der zweiten Kategorie des Umweltsiegels punkten Bauvorhaben, die nachhaltig mit öffentlichen Gütern umgehen. Gebäude in der Hafencity können mit wassersparenden Sanitäreinrichtungen ausgestattet sein. Honoriert werden auch Projektpläne, die öffentlich zugängliche Sockelgeschosse vorsehen, etwa Cafés, Restaurants oder

Geschäfte. Investoren und Bauherren können für öffentliche Wege und Anlagen Partnerschaften übernehmen.

Weiter fördert die Hafencity mit ihrem Umweltzeichen den Einsatz umweltschonender Baustoffe. Um den Anforderungen des Umweltzeichens zu genügen, müssen die Gebäude ohne halogenhaltige Baustoffe, ohne flüchtige Lösungsmittel und ohne Biozide gebaut werden. Tropenhölzer müssen aus qualifiziert nachhaltigem Anbau stammen.

Auch die besondere Berücksichtigung von Gesundheit und Behaglichkeit ist ein zentraler Aspekt nachhaltigen Bauens in der Hafencity. Dazu gehört es etwa, dass die Gebäudeplaner auf eine behagliche Raumtemperatur, optimale Feuchte und Hygiene der Raumluft, die Vorbeugung gegen Schimmel und die Sicherheit der Gebäudenutzer im Brandfall hinarbeiten.

In der fünften Kategorie wird ein nachhaltiger Gebäudebetrieb bewertet – Chancen auf das Umweltsiegel haben Gebäude mit geringem Wartungsaufwand und langlebigen Materialien.

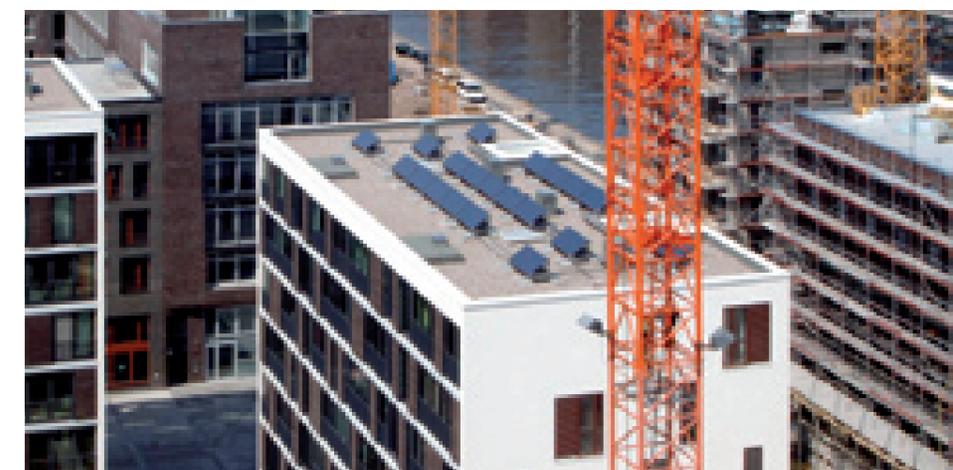
Zu den Gebäuden, die kurzfristig nach den Kategorien des Umweltsiegels bewertet werden sollen, gehören neben der

Auf insgesamt 22 Hektar entstehen in der Hafencity Parks, Plätze und Promenaden wie z. B. die Marco-Polo-Terrassen am Grasbrookhafen

Hafencity Universität u. a. die Greenpeace-Zentrale, die Spiegel-Gruppe, das Überseequartier und der Marco-Polo-Tower. Gebäude, die in mehreren Kategorien ein Umweltzeichen erhalten haben, kommen in die Vorauswahl zum Umweltpreis Nachhaltigkeit am Bau. In einem Turnus von zwei Jahren vergibt eine Fachjury diese zusätzliche Auszeichnung für herausragende Leistungen im nachhaltigen Bauen.

Als Gründungsmitglied der DGNB Deutschen Gesellschaft für nachhaltiges Bauen (GeSBC German Sustainable Building Council) engagiert sich die Hafencity Hamburg GmbH auch über Hamburg hinaus für hohe Umweltstandards. Der Zusammenschluss von Architekten, Ingenieuren, Investoren, Wissenschaftlern und Vertretern der Bauindustrie veranstaltet Expertenrunden und informiert die Öffentlichkeit zu dem Thema.

Solarthermische Anlagen wie z. B. auf dem Gebäude der Baugenossenschaft Bergedorf-Bille gehören zum innovativen Konzept der Wärmeversorgung der westlichen Hafencity

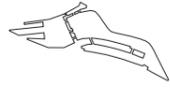


Die Hafencity als „brownfield development“: Auf ehemaligen Hafengebäuden entstehen im Hamburger Zentrum Wohn- und Arbeitsplätze und qualitätsvolle Stadträume



Backstein und Holz sind Beispiele für umweltschonende Baustoffe

INFRASTRUKTUR



Von den Marco-Polo-Terrassen lässt sich der Baufortschritt des Dalmannkais wunderbar verfolgen



Ungleichzeitigkeiten prägen derzeit das Bild der HafenCity: Während an einigen Stellen die Straßen bereits fertiggestellt werden (oben), entwickelt sich die HafenCity an anderen Orten zur größten Baustelle Europas (Überseequartier, unten)

# Die Infrastruktur – das Rückgrat einer Stadt

Was geschieht, bevor mit dem „sichtbaren“ Bau von Gebäuden, Plätzen und Promenaden begonnen wird? Welche infrastrukturellen Voraussetzungen müssen geschaffen werden, um ein dichtes, innenstädtisches Areal wie die HafenCity zu entwickeln?

Die HafenCity entsteht nicht auf der grünen Wiese, sondern in einem Gebiet, das von seiner ehemaligen Hafen- sowie Gewerbenutzung geprägt ist – und deswegen eine besondere, historisch gewachsene Topographie aufweist. Hafengebäuden und Kaimauern durchziehen das Areal. Sie bestimmen wesentlich den Genius Loci, die maritime Atmosphäre des neuen Stadtquartiers. Bei der Gestaltung der HafenCity bleiben deshalb die Hafengebäuden erhalten. Mit historischen Schiffen, einer Marina sowie neuen Brücken und Stegen werden sie wieder belebt.

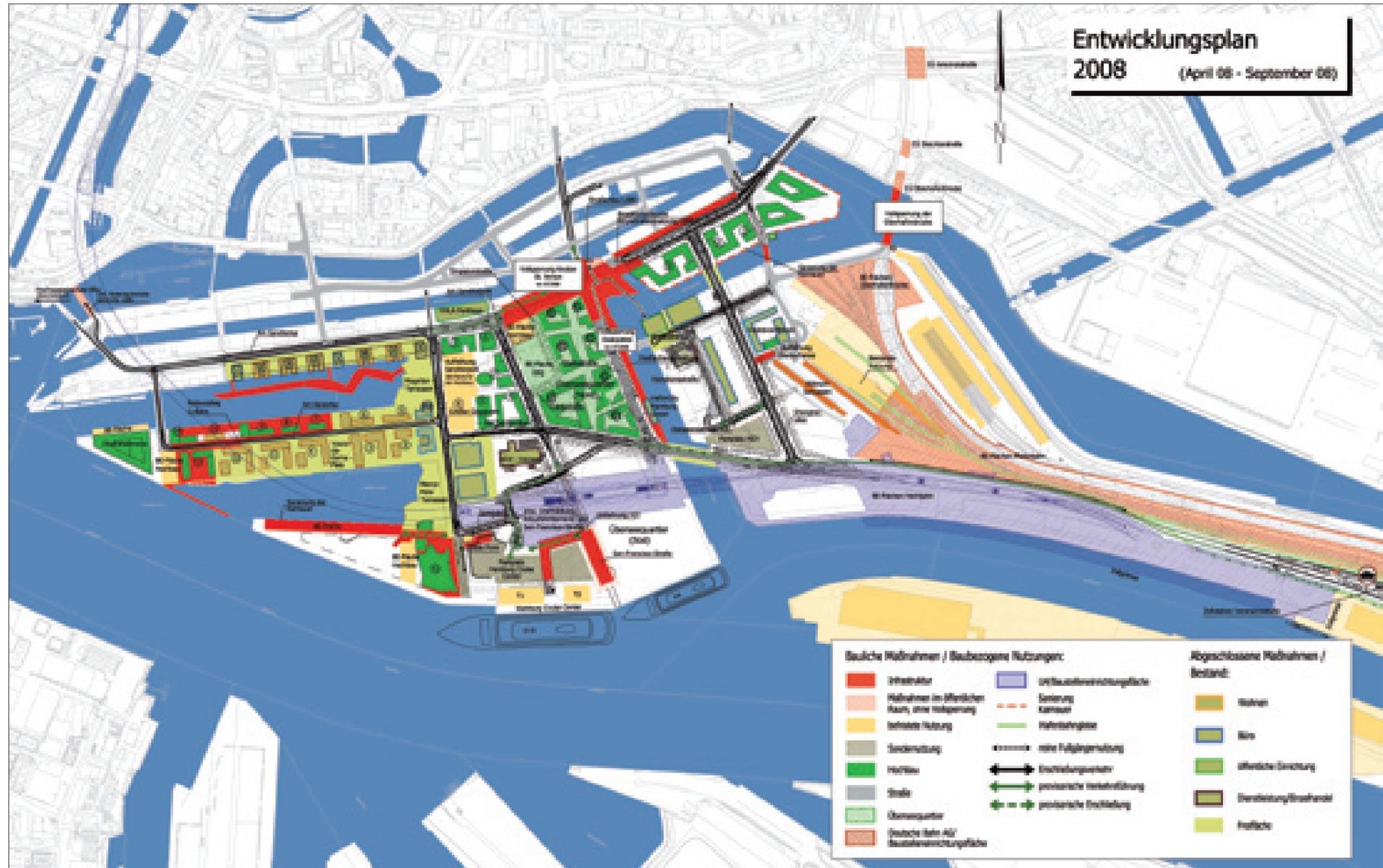
Eine Besonderheit für das Bauen in der HafenCity ergibt sich durch den Hochwasserschutz: Das Gebiet liegt außerhalb der innenstädtischen Hauptdeichlinie. Nach dem sogenannten Warftenprinzip werden Erschließungsstraßen auf einem hochwassersicheren Niveau von mindestens 7,50 und Gebäude auf einem Niveau von 8,00 Metern über Normalnull platziert. Die Gebäudesockel dienen dabei gleichzeitig als Tiefgaragen. In den seltenen Fällen von Sturmflut gewährleistet ein hoch liegendes Straßennetz eine ungehinderte Zufahrt für Feuerwehr, Polizei und Sanitätsfahrzeuge über die bereits 2001 fertiggestellten Kibbelsteg-Brücken und die Oberhafenbrücke.

Als kompaktes innenstädtisches Quartier mit fein abgestimmter Nutzungsmischung ist die HafenCity auf ein dichtes, hochwassersicheres Verkehrsnetz angewiesen, das in die bestehende Innenstadt integriert ist – und zurzeit entsteht: Im

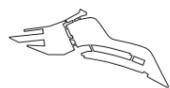
September 2006 wurde die Straße Brooktorkai wieder für den Verkehr freigegeben, nachdem sie auf hochwassersicherem Niveau neu errichtet worden war. Damit ist die östliche Zufahrt vom Deichtorplatz über die Oberbaumbrücke in die HafenCity wiederhergestellt. Die Ladestraße vor den denkmalgeschützten Speichern parallel zum Brooktorkai ist erhalten geblieben und wurde durch eine mit Backstein verkleidete Stützmauer vom erhöhten Brooktorkai abgegrenzt. Der Zugang von der Speicherstadt erfolgt über Treppen und behindertengerechte Rampen.

Seit November 2006 ist die nach Hamburgs Partnerstadt benannte neue Shanghaiallee für den Verkehr freigegeben. Sie verbindet den Brooktorkai mit der Versmannstraße und entlastet damit die westliche HafenCity vom Durchgangsverkehr. Die Shanghaiallee führt auch über die neue, vom Pariser Architekten Dietmar Feichtinger entworfene Shanghaibrücke. Damit ist der erste individualverkehrsfähige, d. h. für PKW-, Bus- und LKW-Verkehr auch bei Hochwasser nutzbare Zugang in die HafenCity entstanden, während die Kibbelsteg-Brücken nur für Rettungsfahrzeuge geeignet sind. Seit Oktober 2007 ist die hochwassersichere Erschließung über die Shanghaiallee, in Richtung Westen

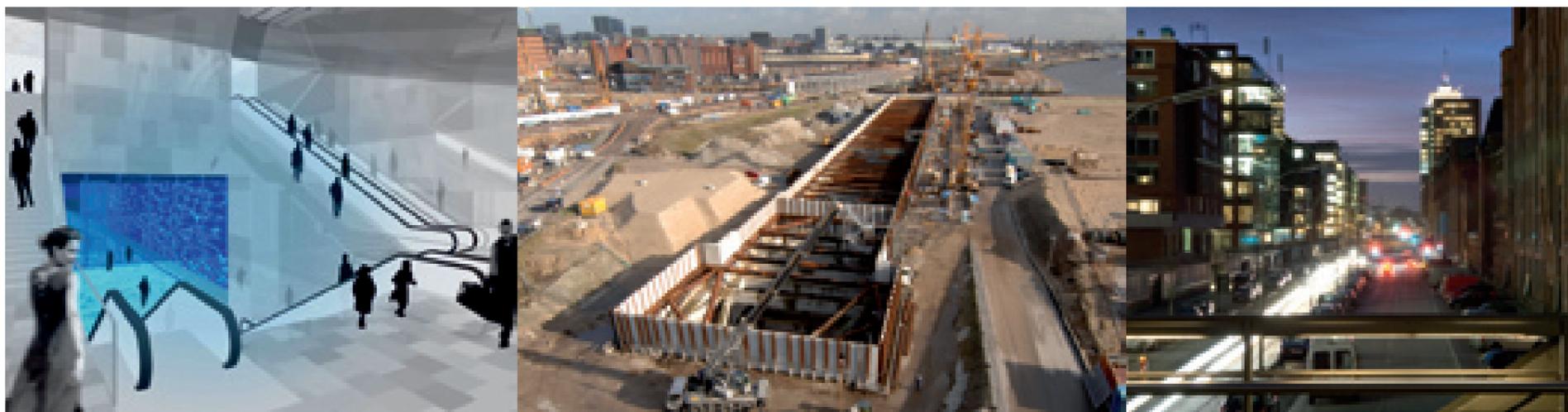
Die HafenCity entsteht nicht „auf der grünen Wiese“. Die Umstrukturierung ehemaliger Hafenflächen erfordert ein komplexes Infrastrukturmanagement



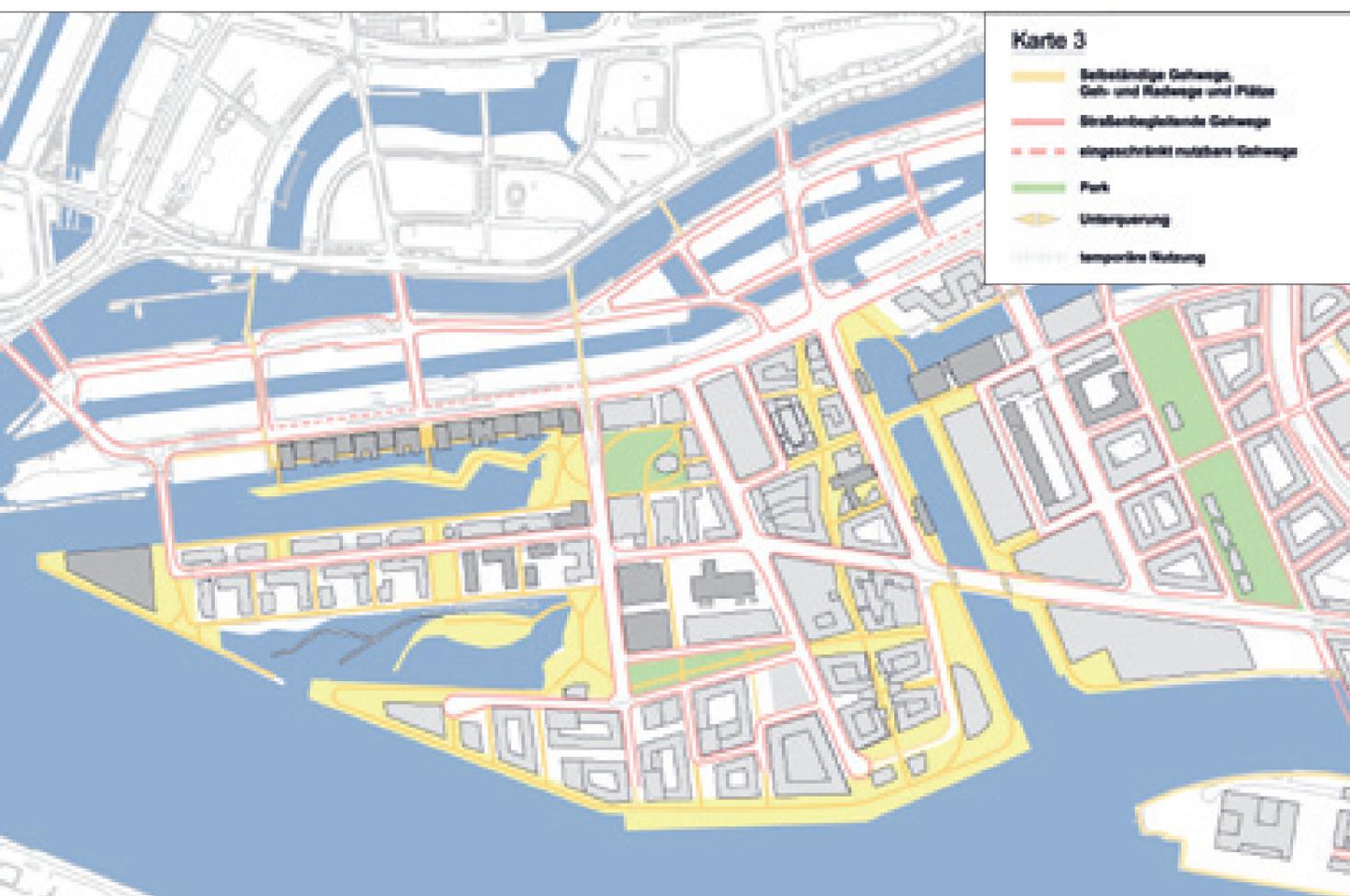
## INFRASTRUKTUR



Mit zwei Haltestellen der neuen U4 wird die Hafencity ans Nahverkehrsnetz angeschlossen. Die Station Überseequartier (links) vermittelt den Eindruck, im neuen Aquarium zu stehen. Der 200 Meter lange Schacht für die Haltestelle ist bereits vorbereitet (Mitte). Ein Blick in die Straße am Sandtorkai vermittelt bereits einen Eindruck von der entstehenden Urbanität der Hafencity (rechts)



Die U-Bahnlinie U4 wird die Hafencity mit den zentralen Knotenpunkten Jungfernstieg, Hauptbahnhof und Berliner Tor verbinden. Der Bau der Station Überseequartier ist am weitesten fortgeschritten, da nach der Fertigstellung des Rohbaus 2009 der Bau des südlichen Überseequartiers beginnt



über die Überseeallee, die Baakenbrücken und die neu hergestellte Straße Am Sandtorkai abgeschlossen. Die Baakenbrücken waren bereits im Rahmen ihrer Sanierung von August 2005 bis Oktober 2006 auf über 7,50 Meter über Normalnull angehoben worden. Zum Bau der hochwasser-sicheren Straßen gehört natürlich auch der Neubau der gesamten Ver- und Entsorgungsinfrastruktur inklusive der Kommunikationsinfrastruktur.

Allerdings lädt die zentrale Lage der Hafencity dazu ein, auf das Auto zu verzichten. Viele Ziele sind auch ohne Motorisierung, zu Fuß oder mit dem Rad, schnell zu erreichen. Das entstehende Wegenetz ist außergewöhnlich engmaschig, rund 70 Prozent der Fußwege verlaufen unabhängig vom Autoverkehr auf Promenaden, Stegen und Plätzen, rund 30 Prozent direkt am Wasser entlang.

Wesentliche Voraussetzung, um die Hafencity wie gewünscht wachsen zu lassen, ist ein effizientes und engmaschiges

System des öffentlichen Nahverkehrs. Daher besitzt der Bau der neuen U-Bahnlinie U4 eine herausragende Bedeutung. Sie stellt mit zwei Haltestellen – Überseequartier und Hafencity Universität – in der Hafencity den Anschluss an das übrige U- und S-Bahnnetz her: So ist die Hafencity ab 2011 vom Jungfernstieg und vom Hauptbahnhof aus sehr schnell zu erreichen. Die architektonischen Entwürfe für die beiden Haltestellen liegen vor. Gestalterische Innovation und moderne Technik verbinden sich hier mit maritim geprägten Gestaltungselementen. Mit dem Bau der neuen U-Bahnlinie wurde im August 2007 begonnen. Zur neuen U4 kommt außerdem ein Netz von Buslinien. Der MetroBus 6 fährt bereits im Zehn-Minuten-Takt in die Hafencity.

Die Abfertigung der anlaufenden Kreuzfahrtschiffe zählt ebenfalls zu den logistischen und infrastrukturellen Aufgaben der Hafencity. Auf den Boom im Kreuzfahrtgeschäft hat das Hamburg Cruise Center schon reagiert. Eine zweite tem-

poräre Halle wurde im April 2006 eröffnet, und ein zweiter Liegeplatz wurde ausgebaut. Jetzt können zwei größere Schiffe gleichzeitig abgefertigt werden. Mit einem anhaltenden Zuwachs im Kreuzfahrtgeschäft ist auch künftig zu rechnen: Waren im Jahr 2005 noch 27 Luxusliner in Hamburg vor Anker gegangen, werden es 2008 bereits über 60 sein, für 2010 wird schließlich von mehr als 100 Anläufen ausgegangen.

Große Flächen der Hafencity sind durch Abbrucharbeiten für die Bebauung freigeräumt worden. Der Abbruch der alten Kaffeelagerei im Quartier Am Sandtorkai ist im Januar 2007 abgeschlossen worden. Im September 2007 wurde hier mit dem Bau des nördlichen Überseequartiers begonnen.

Die Hafencity bietet ein weit verzweigtes Fuß- und Radwegenetz; 70 Prozent der Fußwege liegen nicht an Straßen – eine hohe Lebensqualität in der inneren Stadt