



HAFENCITY HAMBURG

THÈMES QUARTIERS PROJETS

INFORMATIONS COMPLÉMENTAIRES

Société Hafencity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg
Téléphone : + 49 40 - 37 47 26 - 0, télécopie : + 49 40 - 37 47 26 - 26
Courriel : info@Hafencity.com, www.Hafencity.com

Centre d'information de la Hafencity dans la Kesselhaus, exposition et café
Am Sandtorkai 30, 20457 Hamburg, Speicherstadt
Horaires d'ouverture : du mardi au dimanche de 10h à 18h, fermé le lundi
Téléphone : + 49 40 - 36 90 17 99, télécopie : + 49 40 - 36 90 18 16

Osaka 9, Pavillon de la Hafencity pour le développement durable
Osakaallee 9, 20457 Hamburg, Hafencity
Horaires d'ouverture : du mardi au dimanche de 10h à 18h, fermé le lundi
Téléphone : + 49 40 - 37 42 26 60

Pavillon d'information dans l'Überseequartier
Osakaallee 14, 20457 Hamburg, Hafencity
Horaires d'ouverture : du mardi au dimanche de 10h à 18h, fermé le lundi
www.ueberseequartier.de

Sommaire

ÉDITORIAL 05

LA HAFENCITY 08

LE PROJET HAFENCITY 08

LA BASE DU DÉVELOPPEMENT
DE LA HAFENCITY : LE PLAN
GÉNÉRAL D'AMÉNAGEMENT URBAIN 12

LES QUARTIERS 16

AM SANDTORKAI / DALMANNKAI 16

AM SANDTORPARK / GRASBROOK 18

BROOKTORKAI / ERICUS 20

STRANDKAI 22

ÜBERSEEUARTIER 24

ELBTORQUARTIER 28

AM LOHSE PARK 32

BAAKENHAFEN 34

OBERHAFEN 36

ELBBRÜCKEN 38

THÈMES 42

DÉVELOPPEMENT DURABLE 42

EVÈNEMENTS CULTURELS 46

DÉVELOPPEMENT SOCIAL 50

LES ESPACES PUBLICS 52

L'INFRASTRUCTURE 56

DATES ET FAITS CLÉS 62

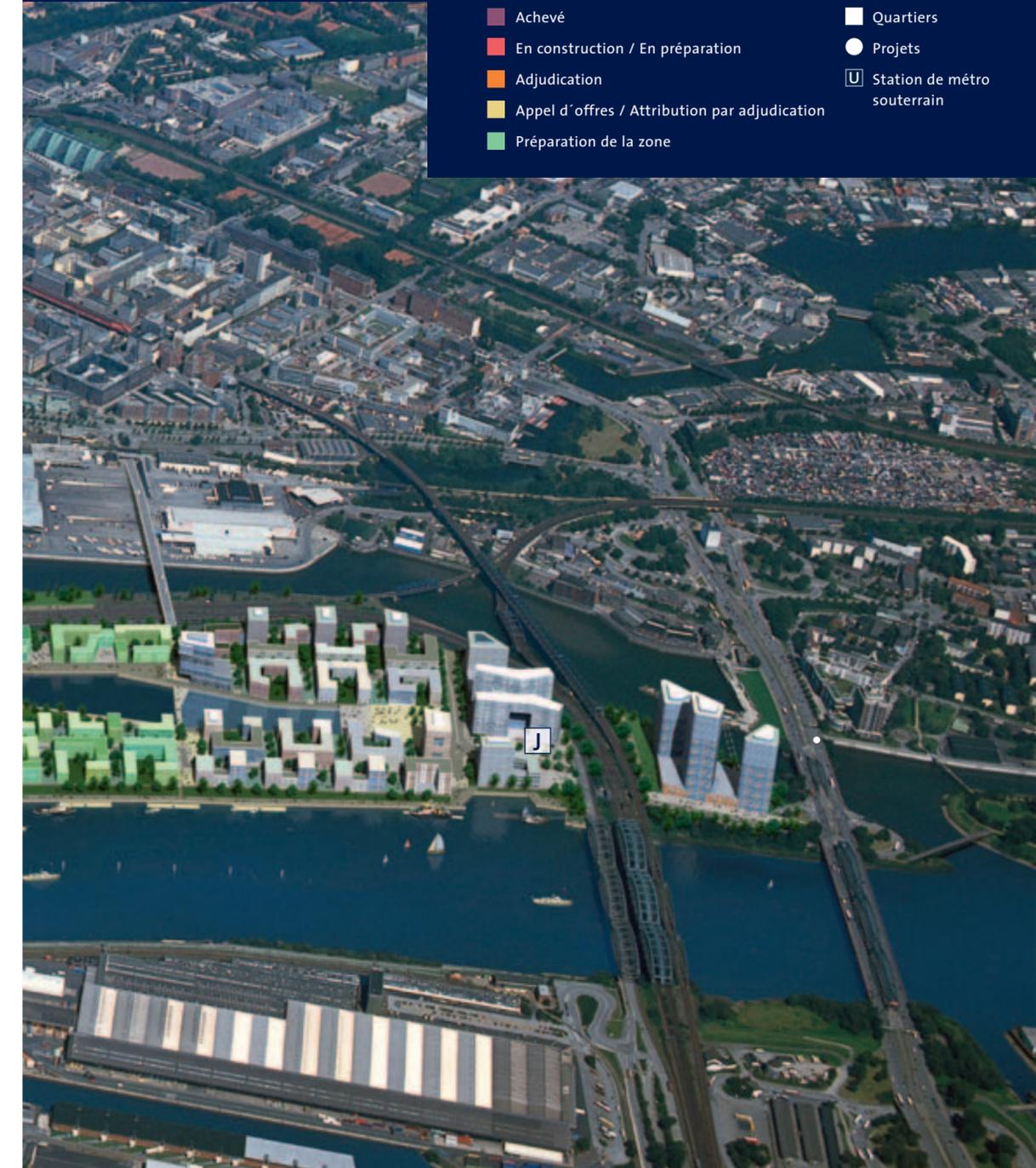
JUNGFERNSTIEG ALSTER INTÉRIEUR HÔTEL DE VILLE SPEICHERSTADT (QUARTIER DES ENTREPÔTS) MÖNCKEBERGSTRASSE (RUE MÖNCKEBERG) « LA LIEUE ARTISTIQUE » DE HAMBOURG GARE CENTRALE



Légende

- Achevé
- En construction / En préparation
- Adjudication
- Appel d'offres / Attribution par adjudication
- Préparation de la zone
- Quartiers
- Projets
- U Station de métro souterrain

- A** AM SANDTORKAI / DALMANNKAI
Achevé
- B** AM SANDTORPARK / GRASBROOK
En voie d'achèvement
- D** STRANDKAI
En construction
- F** ELBTORQUARTIER
En construction
- H** OBERHAFEN
- J** ELBBRÜCKEN
- 1** ELBPILHARMONIE
Sur le Kaispeicher A
- 3** MARINA POUR BATEAUX DE PLAISANCE
dans le port de Grasbrook
- 5** LES TERRASSES DE MARCO-POLO
Achevées
- 7** ÉCOLE PRIMAIRE
dans le parc de Sandtor
- 9** SCIENCE CENTER / THÉÂTRE DES SCIENCES
- 10** MUSÉE MARITIME INTERNATIONAL DE HAMBOURG
dans le Kaispeicher B
- 11** UNIVERSITÉ DE LA HAFENCITY
- 12** SITE COMMÉMORATIF DE L'ANCIENNE GARE D'HANOVRE
- C** BROOKTORKAI / ERICUS
En construction
- E** ÜBERSEEQUARTIER
En construction
- G** AM LOHSEPARK
- I** BAAKENHAFEN
- 2** PORT DES BATEAUX DE TRADITION
dans le port de Sandtor
- 4** LES TERRASSES DE MAGELLAN
Achevées
- 6** LA PLACE VASCO DA GAMA
Achevée



- 7** ÉCOLE PRIMAIRE
dans le parc de Sandtor
- 9** SCIENCE CENTER / THÉÂTRE DES SCIENCES
- 10** MUSÉE MARITIME INTERNATIONAL DE HAMBOURG
dans le Kaispeicher B
- 11** UNIVERSITÉ DE LA HAFENCITY
- 12** SITE COMMÉMORATIF DE L'ANCIENNE GARE D'HANOVRE

Gestion du développement et HafenCity Hamburg GmbH

Les grands projets de développement urbain nécessitent une coopération intense et une concentration de la conception et de la réalisation. Les liens étroits existants entre les investissements publics et privés (d'un montant de 7 milliards d'euros) impliquent une haute complexité des tâches et un besoin de gestion élevé.

La Société pour le Développement du Site et du Port GHS (rebaptisée en 2004 HafenCity Hamburg GmbH) a été créée en 1997 dans le but de gérer le développement de la HafenCity. Elle gère le « fonds spécial ville et port » et les terrains situés dans la zone de la HafenCity appartenant à la ville de Hambourg. Les gains résultants de leur vente constituent la plus grande part des investissements publics engagés principalement dans la construction et l'aménagement des routes, des ponts, des places, des parcs, des quais des murs et des promenades. En plus de ces tâches financières, la société HafenCity Hamburg

GmbH assure le défrichage et la mise en condition des terrains, la planification et la construction des espaces publics, le démarchage et les liens contractuels des concepteurs de terrains et des utilisateurs importants, les relations publiques et la communication.

La société HafenCity Hamburg GmbH est une filiale à 100 pour cent de la ville libre et hanséatique de Hambourg. Elle est mandatée par la ville de Hambourg pour procéder au développement de la HafenCity. Le contrôle public, la coopération et la répartition du travail sont intenses : le conseil de surveillance de la HafenCity Hamburg GmbH est désigné par les sénateurs.

Les décisions concernant la vente des terrains et les adjudications (options avec obligation de planification) sont prises par la Commission pour l'aménagement foncier. La Commission pour le développement urbain (composée principalement des membres du parlement et de l'assem-

blée d'arrondissement) délibère et décide des plans d'aménagement des zones. Ces derniers sont mis en application par l'Autorité chargée du développement urbain et de l'environnement (BSU) qui délivre aussi les permis de construire.

Les représentants des maîtres d'ouvrage privés et des architectes indépendants, la BSU (directeur superstructure), l'administration d'arrondissement, la société HafenCity Hamburg GmbH et plusieurs politiques (arrondissement central ou parlement) font partie des jurys de concours pour l'aménagement urbain et des espaces libres ainsi que ceux concernant la construction de buildings.

La concentration dans une société appartenant à Hambourg des fonctions ne relevant pas de la souveraineté de la ville garantit, grâce à une répartition des tâches et un contrôle intenses, l'efficacité et la qualité des opérations de développement urbain tout en permettant une gestion étatique élevée.

Éditorial

Dix ans après le début des chantiers, la HafenCity gravite autour de son centre ; un centre qui prend forme grâce aux opérations de construction réalisées dans la partie sud de l'Überseequartier, aux arcades de l'Elbe situées dans le port de Magdebourg, à l'université dans le port de Baaken et, entre autres, également au forum œcuménique sur l'allée de Shanghai. Parallèlement, la HafenCity s'achève en face du centre-ville ; les immeubles situés dans la partie nord de l'Überseequartier, les bureaux du Germanischer Lloyd ainsi que ceux du Spiegel et du comptoir de l'Ericus (Ericuskontor) situés pour ces derniers sur la pointe de l'Ericus sont pour la plupart déjà occupés, et les espaces libres du port de Magdebourg et du port de Brooktor sont déjà ouverts au public – pour autant que cela est possible aujourd'hui. Le centre-ville et la HafenCity peuvent ainsi fusionner, principalement grâce au nouvel axe de la place de la cathédrale (Domplatzachse).

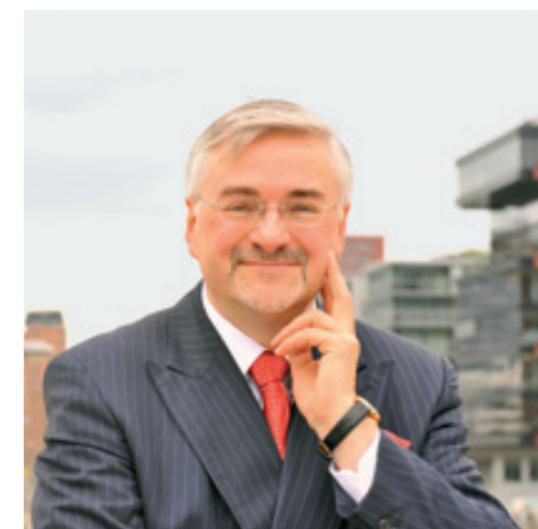
Les subventions et tout particulièrement les investissements publics des dernières années démontrent clairement que la HafenCity n'est pas considérée comme un projet d'envergure isolé, mais comme la partie intégrante d'un nouveau centre-ville – constitué du centre-ville actuel (City), du quartier des entrepôts (la soi-disant Speicherstadt)

et de la HafenCity – auquel elle apporte un grand nombre d'avantages. Cette intégration sera fortement renforcée par la mise en service de la nouvelle ligne de métro souterrain U4 en automne 2012.

Cette brochure démontre manifestement les nombreux avantages apportés par le développement de la HafenCity. Entre temps, la HafenCity est devenue un projet exemplaire de développement durable ; elle propose le modèle d'une ville dense, bien desservie et finement homogène dont les courtes distances permettent une mobilité économe en énergie. La part des bâtiments certifiés est en augmentation croissante, les espaces publics offerts d'une grande qualité. Et quant à l'urbanisme qu'on y trouve, il est déjà une référence, pour le moins en Europe : la HafenCity est à la fois un lieu touristique, culturel, résidentiel et professionnel. Plus de 300 entreprises ont déjà créé 8.400 emplois.

Le remaniement du plan général d'aménagement urbain effectué en 2010 permet à la partie est de la HafenCity de continuer le développement des qualités énoncées plus haut. La planification des réalisations bat son plein, les premiers terrains devant être adjugés en 2012.

Votre société HafenCity Hamburg GmbH



Jürgen Bruns-Berentel,
Président de la gérance de la société
HafenCity Hamburg GmbH



LA HAFENCITY



Le projet HafenCity

C'est ici qu'un nouvel arrondissement voit le jour : la HafenCity – le plus grand projet de développement intra-urbain d'Europe – propose un modèle d'aménagement d'une ville européenne située au bord de l'eau

En développant ce quartier, Hambourg établit de nouveaux critères en matière d'urbanisation, et ceci au moins au niveau européen : sur une surface de 157 hectares, une ville animée au charme maritime voit le jour, réunissant travail et habitat, culture et loisirs, tourisme et commerces de détail – contrairement à d'autres arrondissements où les bureaux et les commerces de détail prédominent. La HafenCity se distingue aussi d'autres grands projets de développement urbain au bord de l'eau de par sa situation en plein centre-ville et une attente qualitative qui se reflète dans le mélange subtil des usages réservés à ce quartier, les exigences qui y sont posées en matière d'urbanisme et de développement écologique durable et le processus de développement innovant. Le choix de Hambourg comme « European Green Capital 2011 » est aussi dû au développement durable de la HafenCity.

Les relations intenses d'interdépendance entre la terre et l'eau peuvent également être considérées comme uniques en leur genre. La HafenCity ne sera pas endiguée, donc pas coupée de l'eau. À l'exception des promenades situées sur les quais et les rives, la zone sera rehaussée à une hauteur d'environ 8 mètres au-dessus du niveau de la mer. Grâce à la mise en place de terps, l'ancienne zone industrielle et portuaire obtient une nouvelle topographie caractéristique, ce qui lui permet de conserver son accès à l'eau et son milieu typiquement portuaire tout en assurant la protection contre les hautes eaux. Les objectifs du développement de la HafenCity sont très complexes.

DÉFINIR UN ARRONDISSEMENT TOUT À FAIT NOUVEAU

Il convient de définir un nouveau quartier tant du point de vue urbanistique qu'architectonique. Plus de 2,32 millions

de surface de plancher brute vont être construits. La HafenCity sera constituée principalement de bâtiments neufs. Seuls quelques bâtiments déjà existants peuvent être conservés ou en vaillent la peine car les anciennes constructions situées sur la zone de la HafenCity étaient principalement des hangars d'un étage (il en existe d'ailleurs aujourd'hui encore à l'est). 5.800 logements pouvant accueillir 12.000 personnes vont être construits, tout comme des surfaces réservées à plus de 45.000 prestataires de services, des établissements gastronomiques, des offres de loisirs et culturelles, des commerces de détail ainsi que des parcs, des places et des promenades.

La nouvelle interprétation urbanistique et architectonique du lieu s'orientera aux structures existantes : la Speicherstadt, le port et quelques édifices à la brique rouge qui continuera à être employée.

UN DÉVELOPPEMENT D'OUEST EN EST

Le développement de la HafenCity s'effectuera d'ouest en est et du nord au sud. 47 projets sont achevés, 35 autres sont en chantier ou en phase de planification ; la construction de bâtiments d'une surface de plancher brute totale de près d'un million de m² est assurée par la vente de terrains ou des attributions par adjudication (chiffre en date d'août 2011). L'essor de la HafenCity se fait ressentir dans les quartiers situés à l'ouest. Ils se sont déjà fait une renommée comme lieux d'habitation et de travail : 1.700 personnes résident ici et 8.400 y travaillent dans plus de 300 entreprises. Depuis le printemps 2010, 1.600 employés du Germanischer Lloyd occupent les bureaux de son siège social situé dans le quartier Brooktorkai / Ericus ; depuis l'automne 2011 le groupe Spiegel a ses bureaux à la pointe de l'Ericus.

Avec la HafenCity, le centre-ville de Hambourg s'agrandit de 40 %. Au sud de la Speicherstadt historique, un quartier neuf se développe offrant un mélange urbain d'habitants, de bureaux, d'offres culturelles, de loisirs, de tourisme et de commerces





La Hafencity est constituée de dix quartiers parfois très différents les uns des autres

C'est le quartier Am Sandtorkai / Dalmannkai, dont la construction s'est achevée en 2009, qui a ouvert le développement de la Hafencity. C'est dans ce quartier, sur le Kaispeicher A historique, qu'est actuellement érigée l'Elbphilharmonie conçue par le bureau d'architectes Herzog & de Meuron. La construction du nouvel emblème de Hambourg qui comprend deux salles de concerts, un hôtel cinq étoiles et environ 45 logements doit s'achever en 2014.

Le deuxième quartier à avoir été pratiquement achevé début 2011 est le quartier avoisinant Am Sandtorpark / Grasbrook. Une école primaire offrant une garderie d'enfants et un centre pour la petite enfance a été ouverte ici en 2009. Des familles se sont installées dans les environs de l'école. Le troisième quartier Brooktorkai / Ericus où deux grandes entreprises se sont implantées (le Germanischer Lloyd et le Spiegel) a été achevé de construire à l'automne 2011. Le premier centre immobilier du quartier Strandkai a été primé avec des prix d'architecture. C'est dans ce centre que le siège social d'Unilever s'est installé et que la tour d'habitations Marco Polo a été construite. Les terrasses sur l'Elbe et la promenade sont les premiers espaces libres situés près de l'Elbe à avoir été aménagés. A partir de 2013, 400 logements doivent être construits sur la pointe du quai.

LES ESPACES URBAINS ENTOURANT LE PORT DE MAGDEBOURG PRENNENT UNE POSITION CENTRALE

Le cœur commercial de la Hafencity est l'Überseequartier d'une superficie de 13,7 hectares. L'imposant caractère métropolitain de ce quartier est visible dès aujourd'hui. Les premiers habitants ont emménagé au nord du quartier; des magasins, des prestataires de services et un grand marché assurant le ravitaillement en produits frais de première nécessité ont ouvert sur le boulevard. Le premier hôtel de la Hafencity y accueille les touristes. Le signal de départ pour l'aménagement du sud de l'Überseequartier a été donné au printemps 2011. Auparavant, il a fallu achever le gros œuvre de la station de métro souterrain Überseequartier desservie par la ligne U4. En 2008, le Musée maritime international de Hambourg installé dans le Kaispeicher B historique a ouvert ses portes. Il est situé dans l'Elbtorkwartier, le futur « quartier des sciences », à l'est du port de Magdebourg. La construction de la nouvelle université de la Hafencity avoisinante, la HCU, doit se terminer en 2013, tout comme celle des « Arcades de l'Elbe » où s'implantera le nouveau siège social de Greenpeace Allemagne et le designport hamburg et qui comprendra aussi un

immeuble d'habitations. L'inauguration d'autres projets innovants tel que le forum œcuménique, la Maison des musiciens et l'hôtel intégratif Stadthaus est prévue pour 2012 et 2013.

L'inauguration des espaces libres environnant le port de Magdebourg a eu lieu en juin 2011. Elle a marqué le début de l'utilisation du centre public de la Hafencity. Un ensemble constitué de promenades et de places a vu le jour. Il se développe parallèlement à la Hafencity et au centre-ville actuel. Grâce à l'axe « Domplatz » central, la distance qui sépare l'Alster intérieur du bassin portuaire n'est plus que de 900 mètres.

La partie est de la Hafencity est accessible depuis le quartier Am Lohseparc, dans lequel un projet de construction d'appartements débutera en 2012. C'est également cette année là que les trois quartiers situés à l'est, le Baakenhafen, l'Oberhafen et l'Elbbrücken, seront successivement aménagés. Les premières parties du parc Lohse, l'immense « Central Parc » servant de charnière entre l'ouest et l'est de la Hafencity, pourront être aménagées à partir de 2013.

LE PROCESSUS DE DÉVELOPPEMENT

Les activités sont dirigées par la société Hafencity Hamburg GmbH en tant que directrice du développement urbain, pro-

priétaire de terrains et maître d'ouvrage de l'infrastructure (à l'exception du métro souterrain). Depuis le 1er octobre 2006, la Hafencity a le statut de « zone prioritaire » : tous les plans de construction sont discutés au sein d'une commission d'aménagement urbain qui a été spécialement instituée à cet effet et à laquelle participent tous les partis politiques.

La qualité de l'architecture et des concepts doit répondre à des normes

internationales. De ce fait, il importe de gagner non seulement des investisseurs puissants et à forte capacité financière mais aussi des maîtres d'ouvrage qui participent à la création des standards de qualité et veulent sortir des chemins battus.

Les terrains destinés aux immeubles d'habitations font l'objet d'appels d'offres publics, le marché étant adjugé dans le cadre d'un concours. Dans la plupart des cas, ce n'est pas le prix de vente le plus

élevé qui constitue le principal critère d'attribution, mais la qualité des concepts d'exploitation – la volonté déclarée d'attribuer un usage mixte aux édifices. En revanche, les terrains réservés à la construction d'immeubles de bureaux ne font pas l'objet d'appels d'offres. A la place, les entreprises qui désirent utiliser avec leurs employés entre 60 à 70 pour cent de la surface des bâtiments à construire, peuvent poser leur candidature auprès de la société Hafencity Hamburg GmbH.

L'ADJUDICATION GARANTIT LA QUALITÉ

C'est la procédure suivante qui s'applique : la Commission pour l'aménagement foncier doit approuver les demandes formulées par la société Hafencity Hamburg GmbH. Suite à cela, la procédure d'adjudication s'ouvre. En accord avec la ville de Hambourg, l'investisseur ou l'utilisateur doit organiser un concours d'architecture, peut demander une étude des sols et préparer le permis de construire. Pendant ce temps, la société Hafencity Hamburg GmbH, les autorités et l'acheteur sont en contact permanent. L'avantage de ce procédé pour le maître d'ouvrage : il ne devra payer le prix de vente qu'une fois après avoir obtenu le permis de construire.

Les structures portuaires sont conservées. La ville est caractérisée par l'interdépendance intense entre l'eau et la terre



La base du développement de la HafenCity: le plan général d'aménagement urbain

Depuis plus de dix ans les Hambourgeois voient leur ville se transformer. A l'ouest qui est pratiquement terminé, la HafenCity est un lieu vivant, au centre elle est encore en construction, et depuis le remaniement du plan général d'aménagement urbain de 2010 pour la partie est, les projets s'intensifient

La HafenCity est l'un des projets de développement urbain sur plans d'eau (les soi-disant développements de waterfront) les plus marquants au monde. Grâce à une conception exigeante, la HafenCity élargira la ville de Hambourg de 40 pour cent. Ce développement aura ainsi un effet stimulant aussi bien pour la City actuelle que pour toute la ville de la Hanse qui compte presque 1,8 millions d'habitants ou encore pour la région métropolitaine (4,3 millions d'habitants). L'identité de Hambourg comme ville maritime en sera renforcée, alors que la HafenCity est en même temps un modèle

de développement de la cité européenne du 21ème siècle. Déjà aujourd'hui, elle est considérée comme le projet phare des grands projets de développement urbains internationaux, même si la durée de son développement est encore prévue jusqu'en 2025.

LA FORMATION D'UN NOUVEAU NOYAU DE LA VILLE INTÉRIEURE

Le développement de la HafenCity est basé principalement sur le plan général d'aménagement urbain voté le 29 février

2000 par le Sénat de Hambourg et qui en 2010, après une discussion publique intensive, a été amélioré pour la partie est de la HafenCity. Pendant dix ans, le plan général d'aménagement urbain, avec son concept alliant une exploitation horizontale et verticale et son cadre de mise en application adaptable, s'était révélé être un bon départ pour le développement des anciennes surfaces portuaires situées au sud du centre ville. Cependant il ne contenait pas encore de plan d'aménagement détaillé pour les trois quartiers situés à l'est : Oberhafen, Baakenhafen et Elbbrücken.



A cela s'ajoute le fait que les conditions premières ont subi des modifications durant la dernière décennie. Au départ, l'est de la Hafencity était plutôt jugé être un site excentrique suburbain, alors que maintenant, grâce également au métro souterrain qui dessert le centre de la Hafencity, il est déjà considéré comme faisant partie du nouveau noyau du centre ville. De plus, Hambourg accomplit avec des projets ambitieux comme l'Exposition d'architecture internationale IBA et l'Exposition horticole internationale Igs le « saut par-dessus l'Elbe ». La Hafencity Hamburg GmbH, le Service pour le Développement urbain et l'Environnement ainsi que l'auteur du premier plan général d'aménagement urbain, Kees Christiaanse avec ASTOC, ont dirigé le remaniement du plan général d'aménagement urbain. En 2010 plus de 40 manifestations ont contribué à une discussion publique intensive. L'affinement du remaniement va se poursuivre en plusieurs étapes (avec l'organisation de concours d'urbanisme, de concours de création d'espaces libres, de plans d'occupations des sols et de concours d'architecture).

UN PROFIL PROPRE AUX QUARTIERS SITUÉS À L'EST APPARAÎT

Les trois quartiers situés à l'est présentent une superficie moins compacte que la Hafencity de l'ouest et du centre et ne sont pas aussi bien intégrés dans la City actuelle que ces dernières. Les voies routières nécessitent de plus des efforts particuliers pour faire face au bruit. Mais il se présente aussi des chances particulières pour que les quartiers de l'est obtiennent leur propre identité. Leur structure urbanistique dépend étroitement de leur utilisation future: Il est prévu que le Baakenhafen devienne principalement un

La Hafencity prend forme grâce au plan général d'aménagement urbain remanié en ce qui concerne sa partie est – continuant ainsi d'écrire avec succès l'histoire des quartiers situés à l'ouest jusqu'à l'Elbbrücken (état provisoire ; la décision du sénat est attendue pour 2011)

quartier d'habitations et de loisirs, le Oberhafen un quartier de détente et de culture et le quartier du Elbbrücken un emplacement commercial et résidentiel métropolitain.

Des surfaces supplémentaires doivent être obtenues grâce au comblement partiel du Baakenhafen, ce qui, d'un côté, rendra possible la création d'espaces verts plus nombreux et de l'autre côté une deuxième rangée de bâtiments d'habitations dans des zones protégées du bruit. Dans toute la Hafencity, la densité de construction élevée résultant du remaniement du plan général d'aménagement urbain et la délocalisation des entreprises installées autrefois dans la zone portuaire permettent de gagner en superficie (2,32 millions de m² de surface de plancher brute au lieu des 1,5 millions prévus à l'origine). La surface du terrain augmente de 123 à 126 hectares.

Le remaniement a également permis une augmentation distincte du nombre des appartements à construire. Il est maintenant aussi possible de se loger sur les sites situés à l'ouest de la Hafencity qui étaient jusqu'à présent peu propices à cela. 2.800 appartements peuvent être construits dans les quartiers Baakenhafen et Elbbrücken. Le nombre des appartements augmente dans la Hafencity de 5.500 à 5.800 en tout avec une superficie moyenne croissante de 110 m² par surface de plancher brute. Les communautés de construction ont priorité lors de l'attribution des terrains, et des logements subventionnés par l'Etat doivent être construits. Une école primaire et une école secondaire ainsi que des jardins d'enfants renforcent l'habitat familial. Le nombre des possibilités d'emplois dans la Hafencity augmente considérablement de 40.000 à plus de 45.000. Cette augmentation a lieu principalement dans les domaines des loisirs, du commerce de détail, de la gastronomie et de l'hôtellerie.

PLUS D'ESPACES VERTS ET DES STANDARDS DE DÉVELOPPEMENT DURABLE ÉLEVÉS

C'est également le caractère vert de la Hafencity qui va être considérablement intensifié. De grandes et de petites places ainsi que la mise en relation des sites entre eux renforcent l'intégration des espaces urbains. Le Parc Lohse, le « Central Park » de la Hafencity, va maintenant être agrandi jusqu'à l'Elbe. Au sud, l'Elbpromenade invite à flâner jusqu'à Entenwerder, et le Baakenhafen reçoit une île destinée aux jeux et loisirs. Les espaces d'utilité publique dans toute la Hafencity s'étendent maintenant sur 26 hectares, au lieu des 24 jusqu'à présent (sans compter les espaces d'utilité publique privés); la ligne de rivage de l'eau augmente de moins de 10 km à 10,5 km.

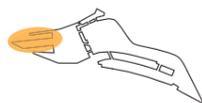
Les standards de développement durable élevés des quartiers situés à l'ouest sont encore dépassés à l'est. Le concept d'énergie calorifique innovateur et la haute part prévue en bâtiments certifiés selon le label d'or écologique de la Hafencity en forment la base. La nouvelle ligne de métro souterrain, la U4, contribue également de façon décisive à la qualité de l'environnement car elle desservira au moins l'arrêt de métro Elbbrücken. L'ouest de la Hafencity sera desservi parfaitement. Toutefois la bonne desserte routière conduit au nord et à l'ouest à une augmentation de l'exposition au bruit. C'est la raison pour laquelle il existe pour ces sites des concepts urbanistiques et techniques intelligents : Dans la Versmannstraße – l'artère principale –, on construit des bâtiments à usage mixte qui renforcent côté rue l'arrière des zones d'isolation acoustique donnant vers le sud. Les ensembles d'habitations mi-clos forment quant à eux des cours intérieures qui garantissent un voisinage protégé.

La fonction de cité de la Hafencity sera renforcée par le remaniement du plan général d'aménagement urbain. La région de développement urbain a été conçue avec la plus grande qualité tout d'abord jusqu'à sa pointe est.



LES QUARTIERS

AM SANDTORKAI / DALMANNKAI



Parcellisé et vivant: le premier quartier de la HafenCity

Le Sandtorkai / Dalmannkai est le premier quartier à avoir été achevé au nord-ouest de la HafenCity

C'est la coexistence de voisinage et d'urbanité au bord de l'eau qui donne à ce lieu tout son charme : Après six années de construction, le premier quartier de la HafenCity a été achevé au printemps 2009 : c'est le quartier Am Sandtorkai / Dalmannkai.

En son centre s'étend le port Sandtor. Les pontons du port de plaisance de tradition qui s'y niche forment une place flottante qui peut offrir un mouillage jusqu'à 30 bateaux à voiles historiques.

Le Sandtorkai est situé au nord du bassin portuaire. De l'autre côté de ce quai s'étend la Speicherstadt, classée monument historique, et au sud la langue de terre du Dalmannkai avec le Grasbrookhafen. Les huit immeubles du Sandtorkai et les 15 immeubles du Dalmannkai offrent une vue qui s'étend jusqu'au centre ville et jusqu'à l'Elbe.

UNE TOPOGRAPHIE OUVERTE ET PLURIDIMENSIONNELLE

Les espaces urbains s'étendent tout d'abord sur deux niveaux. Alors que tous les bâtiments et toutes les rues ont été construits sur des socles élevés artificiellement à une hauteur d'environ 8 mètres au-dessus du niveau de la mer afin d'être protégés des inondations, les promenades situées le long des rives sont restées à une hauteur de 4 à 5,50 mètres au-dessus du niveau de la mer. On reconnaît particulièrement bien l'envolée en hauteur au nord du Sandtorkai. La rue Am Sandtorkai a là exceptionnellement un niveau bas dû à la Speicherstadt ; les nouveaux socles des bâtiments font ici l'effet d'un talus.

Les pontons du port de plaisance de tradition forment un troisième niveau sur

l'eau qui s'élève et s'abaisse à chaque marée, deux fois par jour, avec une amplitude de plus de trois mètres. Avec l'Elbphilharmonie il y aura même à l'avenir un quatrième niveau à la pointe du Dalmannkai : une place publique située dans la salle de concert offre à 37 mètres de hauteur un panorama spectaculaire sur la HafenCity et l'Elbe. L'Elbphilharmonie est le seul bâtiment qui se trouve encore en construction dans le quartier. Celle-ci doit s'achever en 2014.

Les terrasses de Magellan et de Marco-Polo sont les deux plus grandes places du quartier et de toute la HafenCity. Elles poursuivent la topographie pluridimensionnelle : les terrasses de Magellan d'une superficie de 5.600 m² descendent vers l'eau comme les marches d'un amphithéâtre. Les marches des terrasses de Marco-Polo d'une superficie de 7.800 m²



Un quartier de la ville prend vie : les terrasses de Magellan au bout du port de Sandtor incitent à s'y attarder.

La place donne sur le port des bateaux de tradition qui invite à une flânerie flottante

invitent sur les îlots de verdure et les terrasses en bois au repos sous les frondaisons. Pour compléter, la troisième et la plus petite place Vasco da Gama offre en tant que place avoisinante la possibilité de jouer au basket-ball.

Presque toutes les places et promenades du quartier et de tout l'ouest de la HafenCity ont été ébauchées par le bureau d'architectes EMBT de Barcelone. Par contre, les socles et la promenade sur le quai Sandtor ont été conçus par les paysagistes BHF. Pour cela ces professionnels de Kiel ont obtenu en 2008 le Prix des « Meilleurs projets 1989-2008 » remis par l'annuaire « Architecture à Hambourg ».

Du reste, la variété du quartier se reflète dans l'architecture : rien que sur le Dalmannkai les 15 bâtiments ont été conçus par 27 maîtres d'ouvrage et 26 bureaux d'architectes, ceci afin de créer une grande diversité.

LA COEXISTENCE DE NOMBREUX MODES DE VIE

Les mélanges de mode de vie en proche voisinage sont aussi différenciés que la physionomie de la ville : environ 1.500 personnes vivent et travaillent dans le quartier. Des jeunes célibataires actifs et des familles habitent près de ceux que l'on appelle les Empty Nesters (les couples se retrouvant seuls après le départ de leurs enfants) et des seniors. Ils s'engagent ensemble dans des associations sportives

ou culturelles et y nouent de nombreux réseaux de relations comme le HafenCity Netzwerk e. V.

Des procédures d'adjudication ciblées ont été entreprises pour promouvoir cette structure sociale particulièrement variée. Les terrains destinés à la construction d'appartements n'ont pas été vendus au plus offrant, mais réservés aux maîtres d'ouvrage qui ont présenté les meilleurs concepts d'exploitation et ceci, à des prix fixés à l'avance. Parmi les appartements à louer et à vendre, beaucoup sont à la portée des revenus moyens, quelques uns ont cependant été construits pour une clientèle de luxe. Des habitations nettement meilleur marché ont pu être réalisées grâce à des coopératives de constructions de logements et trois communautés de construction.

En plus des habitants, les employés d'environ 50 entreprises caractérisent le quartier. Ce sont principalement des prestataires de services créatifs et modernes qui s'y sont installés. Les secteurs d'activités les plus représentés sont ceux des médias et de la logistique et, tant que la construction de la HafenCity ne sera pas achevée, l'industrie du bâtiment.

Les habitants, les employés et les touristes se rencontrent dans les commerces, les bistros, les cafés, les restaurants, les galeries et les bars qui ont ouverts leurs portes dans les rez-de-chaussée de la plupart des bâtiments sur une surface de plancher brute totale de presque 6.500 m².

Certains concepts reprennent les caractéristiques de l'ancienne région portuaire et les transforment en de nouvelles offres.

Pour la première fois, grâce à un nouveau projet à grande échelle, on a réussi dans ce quartier à intégrer des exploitations réservées au public dans les rez-de-chaussée – cependant, l'obligation inscrite dans les contrats de vente et sur les plans de construire des rez-de-chaussée d'une hauteur de 5 mètres, la réduction de la valeur foncière des rez-de-chaussée et l'obligation imposée aux investisseurs de chercher des utilisateurs appropriés ont généré la vivacité.

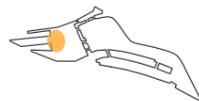
PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 10,9 hectares**
Surface de plancher brute totale : 261.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 2.700
Utilisations : entreprises, bureaux, commerces de détail, gastronomie
- **Appartements**
746 (sans l'Elbphilharmonie)
- **Établissements particuliers**
L'Elbphilharmonie, le port de plaisance de tradition
- **Période de démarrage**
2003-2009



L'Elbphilharmonie, cet édifice de verre aux formes ondulantes, est le seul bâtiment encore en construction dans le quartier Sandtorkai / Dalmannkai

AM SANDTORPARK / GRASBROOK



Un quartier à la fois vert et urbain

Le nouveau quartier Am Sandtorpark / Grasbrook offre aux habitants les meilleures conditions de vie avec un parc verdoyant, une école et des entreprises

Le quartier Am Sandtorpark / Grasbrook qui est le deuxième grand quartier est pratiquement achevé. Ce quartier situé entre le port de Sandtor à l'ouest et le quartier de l'Übersee à l'est est avec une école primaire et les logements familiaux implantés dans le parc de Sandtor verdoyant un havre de vie pour le voisinage.

L'élément urbain marquant est le petit parc de Sandtor qui est visité très intensément et autour duquel se regroupent la plupart des immeubles. Le premier parc de la Hafencity a été inauguré en avril 2011 avec une fête des voisins. Alors que cet espace vert unit avec ses collines et son aire de jeux atmosphère portuaire et ambiance de grande ville, la construction

des terrasses de Magellan se poursuit sur les espaces libres environnants. Le bureau d'architectes EMBT de Barcelone qui est responsable du concept d'aménagement des espaces libres à l'ouest de la Hafencity ouvre avec ce parc une parenthèse de verdure destinée au public et à de nombreuses utilisations.

L'école Sainte Catherine (Katharinschule) est en activité depuis août 2009. Elle peut accueillir toute la journée 450 enfants en tout dans sa garderie et sa crèche. La journée d'école terminée, le gymnase intégré est utilisé par d'autres, par exemple par l'association sportive Störtebeker SV ou l'un des groupes de sport des entreprises avoisinantes. Ce

bâtiment, qui compte de plus 30 appartements, a été conçu par les architectes Spengler & Wiescholek et réalisé dans le cadre d'un partenariat public-privé par la Otto Wulff Bauunternehmung GmbH. Il est l'une des rares écoles en Allemagne qui sont étroitement adaptées au contexte urbanistique en offrant un usage mixte ; une grande partie des aires de jeux se trouve sur le toit de l'école. L'immeuble est certifié selon le label d'or écologique de la Hafencity.

HABITAT PROPICE AUX FAMILLES

Juste à côté, les habitants de la communauté de construction Hafencity ont emménagé dans leurs 55 appartements familiaux (réalisés par Stadt Land Fluss). 68 autres logements ont été réalisés dans le contexte du projet Hofquartier de DS Baukonzept / Wernst. Le quartier est également caractérisé par une internationalité particulière et de nombreuses implantations d'entreprises. L'association Amerikazentrum Hamburg e. V., qui est installée dans le Hamburg-America-Center (Centre Hamburg Amérique) construit par l'architecte américain Richard Meier (designer du projet : DS-Baukonzept), propose de nombreuses activités culturelles.

Le parc de Sandtor inauguré au printemps 2011 est un lieu vivant qui favorise le bon voisinage



Les immeubles de bureaux et d'habitations et la Coffee Plaza, centre prééminent du quartier, se regroupent autour du parc de Sandtor. Son aménagement rappelle les terrasses de Magellan situées au sud-ouest. A l'est, le quartier côtoie le centre de l'Überseequartier

La plus grande partie de l'immeuble de bureaux attenant au parc est occupée depuis l'automne 2011 par le nouveau siège social du groupe Buss.

LE PARC DE SANDTOR, UN LIEU D'IMPLANTATION D'ENTREPRISES

Les trois édifices de la Coffee Plaza adjacente ont également été conçus par le lauréat du Prix Prizker Meier. Ils ont été réalisés par l'entreprise familiale Neumann et par une co-entreprise constituée de DS-Baukonzept et du Groupe Neumann qui occupe depuis début 2010 la tour en forme d'ellipse aux 13 étages, l'emblème architectural du quartier visible de loin. L'une des premières entreprises à inaugurer son nouveau centre de technologie offshore fut GE Wind Energy GmbH. Il est prévu qu'à l'avenir d'autres entreprises s'implantent dans les 16.900 m² de surface de plancher brute.

Deux autres immeubles de bureaux situés dans le parc de Sandtor offrent aux entreprises des locaux : tout d'abord un grand bâtiment neuf d'une surface de plancher brute de 16.000 m², le SKAI, qui a été conçu par le bureau d'architectes hambourgeois Böge Lindner Architekten. Trois autres entreprises du secteur de l'énergie éolienne ont également arrêté leur choix sur le SKAI : la WKU Windkraftunion AG, la Power Wind GmbH et la Areva Wind

GmbH. En complément, E-Collection présente dans un magasin les nouveaux concepts énergétiques alternatifs allant des mini-éoliennes jusqu'à la bicyclette éolienne. Les autres surfaces sont tout autant louées : ses utilisateurs ont fait du quartier un haut lieu en matière de durabilité, même si cela n'avait pas été prévu à l'origine.

Ce sont avant tout des petites et moyennes entreprises qui se sont installées dans le bâtiment d'exploitation Centurion (14.600 m² de surface de plancher brute) situé au sud-ouest du parc de Sandtor et conçu par les architectes autrichiens Baumschlager / Eberle. Cet immeuble de bureaux qui a été certifié par avance avec le label or environnemental de la Hafencity est utilisé par le réalisateur de projet DC Commercial lui-même ainsi que par le co-investisseur Wölbern Inverst et le groupe Dahler & Company. La plupart des surfaces restantes dans des unités de bureau de 200 à 400 m² sont louées, les rez-de-chaussée étant déjà utilisés par des établissements gastronomiques et des détaillants.

La première entreprise à s'implanter dans le quartier fut SAP (en 2003) avec son siège social et un centre de formation. En 2006, le groupe logistique Kühne + Nagel suivait le pionnier de la Hafencity avec son centre informatique germano-international.

Le quartier est pratiquement achevé depuis le début de l'année 2011. Seule la

construction d'un immeuble de logements au nord du parc de Grasbrook suivra en 2012/13, une fois les travaux de la ligne de métro U4 terminés.

Le terrain prévu pour la construction de 130 logements, d'un jardin d'enfants et pour différentes utilisations de commerces de détail a été attribué en automne 2011.

PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 5,7 hectares**
Surface de plancher brute totale : 119.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 2.600
Utilisations : bureaux, formation, institutions sociales, commerces de détail, gastronomie
- **Appartements**
278
- **Établissements particuliers**
Le Parc de Sandtor, la Katharinschule (école primaire de jour avec activités et garderie), Hamburg-America-Center, centrale thermique (chauffage urbain)
- **Période de démarrage**
2003-2014

BROOKTORKAI / ERICUS



Un site industriel près de la Speicherstadt

Le quartier Brooktorkai / Ericus forme de par son emplacement situé à la jonction de la Speicherstadt et du centre-ville actuel une zone industrielle particulièrement appropriée

Le quartier Brooktorkai / Ericus est caractérisé par son charme maritime : il est entouré par les édifices historiques en brique de la Speicherstadt, par le port de Brooktor et le canal de connexion dominant sur Holländischbrookfleet. La partie ouest du quartier d'une surface de plancher brute de 54.000 m² a été réalisée par les sociétés Germanische Lloyd AG et

Quantum Immobilien AG. Lorsque les 1.600 employés du Germanischer Lloyd ont, en mars 2010, investi l'édifice, la Hafencity a connu la plus grande implantation d'entreprise de son histoire. L'une des trois tours de l'ensemble immobilier offre 30 appartements avec vue sur le futur parc Lohse ; les premiers locataires ont emménagé cette année. L'Inter-

national School of Management toute proche et la Kühne Logistics University (en attendant que son propre immeuble puisse être occupé en 2013) préparent ici leurs étudiants aux activités de l'économie internationale.

Le Brooktorkai est caractérisé par une structure de bâtiments sinueuse mise en exergue par trois tours de neuf étages chacune qui offriront une vue dégagée sur les environs. Le complexe immobilier s'est inspiré de la Speicherstadt avoisinante qui doit sa couleur à son revêtement mural extérieur en briques rouges. Le bureau d'architectes gmp von Gerkan, Marg und Partner (Hambourg) avait remporté le concours d'aménagement urbain du Brooktorkai (sans la pointe d'Ericus). En outre, le jury a également primé les bureaux d'architectes Jan Störmer Architekten (Hambourg) et Antonio Citterio and Partners (Milan).

UN PONT TELLE UNE PLACE

Le pont de Shanghai conçu par l'architecte Dietmar Feichtiger (Paris, Vienne) et qui relie les deux rives du port de Brooktor agrandit les espaces libres.

Ce pont qui est presque aussi large que long offre de grands espaces piétonniers et cyclables. Au nord, la promenade passe sous le pont, formant ainsi une liaison entre la pointe de l'Ericus et l'Elbe libre de toute traversée de rues. Le pont de Shanghai aux allures de place et deux autres édifices de Hambourg ont été

Le nouvel édifice du Spiegel et l'Ericus-Contor forment l'entrée principale sur la Hafencity. La « fenêtre » de la façade semble inviter d'un geste à s'y engager. Le Germanischer Lloyd réside dans la structure en méandres du Brooktorkai avoisinant

Les façades aux briques rouges du Brooktorkai font clairement référence à la Speicherstadt historique, source principale d'inspiration du quartier. En même temps, les nouveaux édifices imposent une marque qui leur est propre



Les ponts tel le pont Léon enrichissent les espaces libres situés de chaque côté des rives du port de Brooktor en offrant des liaisons de qualité où le passant peut aussi s'attarder

reconnus « ouvrages de l'année 2006 » par l'Association des Architectes et Ingénieurs de Hambourg.

Un autre nouveau pont piétonnier, le pont Léon, relie la nouvelle Kaipromenade dans le port de Brooktor à la place Dar-es-Salaam, inaugurée en juin 2011 comme une partie du complexe d'espaces libres entourant le port de Magdebourg. Les ponts et les promenades constituent l'épine dorsale des voies piétonnières de la Hafencity.

CHANGEMENT DE NIVEAU

Le bureau d'architectes-paysagistes WES & Partner Landschaftsarchitekten (Hambourg) a été chargé d'aménager les autres espaces libres situés sur le Brooktorkai et la pointe de l'Ericus. Sur la promenade du Brooktorkai, un canapé en pierres

d'une longueur de 30 mètres offre vue sur le bassin portuaire ; des marches aux dimensions généreuses situées à la pointe de l'Ericus invitent à changer de niveau ; en empruntant les marches où l'on peut ou marcher ou s'asseoir, les flâneurs rejoignent une place depuis laquelle ils ont une vue panoramique sur l'Ericusgraben et l'Oberhafen.

UNE GRANDE MAISON D'ÉDITION À L'ENTRÉE DE LA HAFENCITY

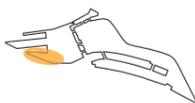
A l'entrée nord-est de la Hafencity, la société Robert Vogel GmbH & Co. KG et le groupe d'entreprises ABG ont construit un nouvel édifice pour accueillir la maison d'édition Spiegel et d'autres bureaux de l'Ericus-Contor. En Septembre 2011, le

PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 4 hectares**
Surface de plancher brute totale : 106.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 3.350
Utilisations : bureaux, formation, commerces de détail, gastronomie
- **Appartements**
30
- **Période de démarrage**
2007 jusqu'à fin 2011

groupe Spiegel regroupait toutes ses activités sur une surface de plancher brute d'environ 30.000 m². Le nouvel édifice du groupe Spiegel a déjà été certifié avec le label d'or écologiste de la Hafencity. Les édifices aux façades claires qui reposent sur un socle massif commun accueillent la maison d'édition et l'Ericus-Contor (surface de plancher brute de 20.000 m²). Ils ont été conçus par le bureau d'architectes Henning Larsen Architects (Copenhague). Le concept de ce bureau crée des relations étroites avec la Speicherstadt et l'Elbphilharmonie et satisfait ainsi à la signification urbanistique importante du site comme entrée sur la Hafencity centrale. L'habitat dans ce quartier a exceptionnellement une signification faible du fait des nuisances sonores provoquées par la circulation.

STRANDKAI



Une situation optimale : logements et bureaux sont situés au bord de l'eau

Entouré d'eau et d'un parc, le Strandkai offre une vue spectaculaire et une situation optimale aux logements et immeubles de bureaux tels que le siège social d'Unilever

Le profil de la ville sud, visible depuis les ponts sur l'Elbe, est dès aujourd'hui influencé par le Strandkai. La structure de base de ses blocs de bâtiments se compose d'un ensemble d'édifices de six à sept étages dans lequel de hautes tours groupées ou individuelles sont intégrées ou érigées côte à côte. Celles-ci offrent des vues panoramiques spectaculaires, en aval sur l'Elbe, au sud sur le port, au nord et à l'ouest sur le pont de Grasbrook, la Hafencity et le centre-ville. C'est le bureau d'architectes Böge Lindner Architekten (Hambourg) qui avait remporté le concours d'aménagement urbain pour les dix chantiers de construction. Au sud-est du quartier prédominent les surfaces de bureaux pour prestations de services modernes – on renonce à construire ici des logements à cause de la proximité du ter-

minal des bateaux de croisière. On les construit en revanche dans le parc de Grasbrook ; les emplacements particulièrement attractifs à l'extrémité du quai sont presque exclusivement réservés aux immeubles d'habitations.

DURABILITÉ PRIMÉE

Le premier édifice qui a été construit au sud des terrasses de Marco Polo est l'ensemble d'immeubles de bureaux et de tours d'habitations primé maintes fois. Les



Le Strandkai offre des vues spectaculaires – pas seulement sur l'Elbe mais aussi sur les plus grands bateaux de croisières du monde entier qui jettent l'ancre dans le terminal des bateaux de croisières attenants

deux bâtiments ont été réalisés par la Hochtief Projektentwicklung GmbH et conçus par le bureau d'architectes Büro Behnisch Architekten de Stuttgart. L'immeuble de bureaux (59) est utilisé depuis l'été 2009 par le groupe de produits de consommation Unilever qui y a implanté son siège social pour les pays germanophones ; 1.200 employés travaillent sur 25.000 m² de surface de plancher brute. La nouvelle construction se caractérise par sa forte durabilité écologique. C'est la raison pour laquelle le premier immeuble de bureaux à avoir été distingué en automne 2011 avec le label d'or écologique de la Hafencity est le bâtiment d'Unilever. Déjà en juillet 2009 il avait remporté le BEX Award pour une architecture particulièrement durable, innovante et efficace ; à cela suivait en novembre 2009, lors des World Architecture Awards à Barcelone, la remise du prix du meilleur



Pendant l'été 2011, une grande roue a offert une vue panoramique surplombant l'édifice dans lequel siège l'entreprise Unilever et la tour Marco Polo. Ces deux bâtiments ont été primés à maintes reprises

immeuble de bureaux du monde. La Fédération des Architectes allemands et allemandes de Hambourg récompensait le bâtiment d'Unilever en lui attribuant le 1er prix pour les années de construction 2008-2010. Il reçut de plus le prix du public remis par les journaux « Welt » et « Welt am Sonntag ». L'intérieur de l'immeuble de bureaux avec son atrium inondé de lumière impressionne par sa structure de bureaux ouverte et le décalage horizontal des postes de travail. Une galerie marchande ouverte au public est installée au rez-de-chaussée. Elle relie les terrasses de Marco Polo à la promenade nouvellement aménagée qui conduit aux bords de l'Elbe. Les terrasses mettent en scène l'accès à l'Elbe.

„L'OSCAR DE L'IMMOBILIER“ POUR LA TOUR MARCO POLO

Tout comme le siège social d'Unilever, la tour Marco Polo avoisinante (58) avec ses 58 logements, qui pour la majorité sont déjà habités, a été primée plusieurs fois. La tour d'habitations a pratiquement remporté avec le MIPIM-Award « l'Oscar de l'immobilier » 2010 dans la catégorie Residential Developments. Un an plus tôt, elle avait obtenu l'European Property Award

dans la catégorie « Meilleur Projet Immobilier ». L'ensemble sert aussi d'amer : la tour d'habitations de 55 mètres de hauteur avec ses étages assemblés les uns dans les autres est visible de loin.

La section ouest de la promenade sera réalisée en prolongement du bâtiment à l'extrémité du quai.

RÉSIDER À L'EXTRÉMITÉ DU QUAI

Des typologies des quadrilatères sont prévues sur les trois terrains du Strandkai (55-57), deux tours d'habitations accentueront l'urbanisme.

Des concepts d'habitat ambitieux et innovants de 430 unités en tout vont voir le jour. Un centre culturel pour enfants doit s'installer aux rez-de-chaussée.

Comme l'idée du bon voisinage est aussi important ici que dans toute la Hafencity un bureau de gestion du quartier doit être mis en place. L'attribution des terrains aux prochains maîtres d'ouvrage se fera en 2011. Les nouvelles constructions pourront être réalisées à partir de 2013, leur achèvement est prévu pour 2014/15.

L'est du Strandkai va par contre encore être utilisé pour le terminal des bateaux de croisières temporaire et de plus comme centre d'aménagement du chantier de la

nouvelle ligne de métro, la U4. Pour cette raison, les constructions ne pourront y commencer qu'à partir de 2014/15. Il sert de lieu culturel de juin 2011 à janvier 2012 : on peut y visiter la sculpture architecturale complexe « The Bronze House » de l'artiste bulgare Plamen Dejanoff entre les bâtiments d'Unilever et le Hamburg Cruise Center.

PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 8,4 hectares**
Surface de plancher brute totale : 243.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 4.770
Utilisations : bureaux, hôtel, commerces de détail, gastronomie
- **Appartements**
560
- **Établissements particuliers**
Le terminal des bateaux de croisière (actuellement provisoire)
La maison de la culture pour enfants
- **Période de démarrage**
Depuis 2005

ÜBERSEEQUARTIER



L'Überseequartier – un nouveau quartier prend vie

C'est la pièce maîtresse de la Hafencity. Au nord, des bureaux et des commerces sont déjà en service ; le sud reste en chantier

La future „City“ de la Hafencity prend forme dans l'Überseequartier. Un millier de personnes habiteront dans cette zone urbaine d'une superficie d'environ 13,7 hectares, et jusqu'à 7.000 personnes y travailleront ; entre 40.000 et 50.000 visiteurs et touristes visiteront quotidiennement les pôles d'attraction imposants comme le terminal des bateaux de croisière et peut-être aussi le Science Center, ou flâneront dans les nombreux commerces, galeries marchandes et établissements gastronomiques.

Il s'agit là d'un usage commercial mixte particulièrement exigeant dont la réalisation se fait successivement du nord au sud. Le quartier sera pratiquement entièrement achevé en 2014/15. Le nord du boulevard – jusqu'à présent la zone urbaine de la Hafencity la plus dense avec une densité d'utilisation supérieure à cinq – a déjà été inauguré en octobre 2010 avec une fête de rues.

Avec les premiers pionniers de l'habitat qui emménagent depuis l'automne 2010

dans environ 340 logements locatifs (formes d'habitat classiques, duplex, maisons urbaines intégrées) de plus en plus de détaillants et de restaurateurs s'installent aussi. Tout comme les banques et le premier marché de produits frais, ils assurent le ravitaillement en denrées de première nécessité. Parmi les utilisateurs temporaires, on compte les galeries et les créateurs de mode. En été 2011, la chaîne hôtelière 25hours a ouvert un hôtel de 170 chambres dont le design des chambres et des salles publiques reprend les thèmes maritime et portuaire. En face de l'hôtel (34/7), dans l'Überseeallee, la station de métro souterrain Überseequartier, qui sera desservie par la nouvelle ligne U4 actuellement en construction, a été achevée. C'est au printemps 2011 que débuta là aussi la construction du sud de l'Überseequartier. Alors qu'au nord du quartier on construit des appartements, des surfaces de bureaux et des petits commerces, s'élèvent au sud des bâtiments qui abritent de vastes unités de bureaux et des concepts de commerces au détail. Dans la partie sud, aucun appartement ne sera construit pour cause d'émissions provenant du terminal des bateaux de croisière attenant.

FAIRE LES MAGASINS À CIEL OUVERT

Dans tout le quartier, les commerces de détail s'intègrent dans les 16 bâtiments (et non pas dans un centre commercial couvert unique). De cette manière les visiteurs pourront flâner et faire leurs courses dans une atmosphère à la fois urbaine et portuaire. Des espaces libres riches en contraste reprennent l'idée d'usage mixte intensifié de l'Überseequartier : leurs promenades invitent parfois à flâner, parfois à se reposer ; elles débouchent parfois sur de grands boulevards, places ou terrasses, ou offrent des zones protégées – tout parti-

PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 13,7 hectares**
Surface de plancher brute totale : 303.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 6.500
Utilisations : bureaux, commerces de détail, gastronomie, hôtels
- **Appartements**
540
- **Établissements particuliers**
Le Science Center avec le Théâtre scientifique, l'ancien bureau portuaire, La station de métro U4 « Überseequartier »
- **Période de démarrage**
2007 à 2014/15



A l'exception de l'ancien bureau portuaire, le nord de l'Überseequartier (à droite) est achevé depuis l'automne 2010. Entre temps, les travaux ont également débuté au nord de la partie sud (à gauche)

ÜBERSEEQUARTIER



culièrement aussi aux habitants du quartier. Beth Galí et son bureau d'architectes BB + GG Architectes ont utilisé des revêtements de sol en granit marron, gris et rouge et à rayures verticales et transversales qui s'entrecroisent pour aménager les espaces publics du quartier. L'architecte joue avec les différences de hauteurs sur toute la surface de l'Überseequartier – des rampes, des escaliers ou des terrasses relient les plusieurs niveaux entre eux.

L'Überseeboulevard représente le cœur du quartier. À l'instar des méandres d'un fleuve il traverse le quartier entier depuis la Speicherstadt jusqu'à l'Elbe. Sur une longueur de 750 mètres il emprunte des passages piétonniers sinueux pour faire apparaître des espaces urbains variés ; à certains endroits il donne sur des places. Le quartier se transforme ainsi pas à pas ; il se présente comme étant sorti d'un seul jet et surprend cependant toujours avec sa variété.

Les édifices eux-mêmes sont tout aussi impressionnants. Le bâtiment Sumatra (34/6) conçu par Erick van Egeraat attire avec sa façade dramatiquement inclinée tous les regards. En face se dresse l'ancien bureau portuaire (Altes Hafenamt, 34/5). De ce vis-à-vis tout en contraste résulte un rapport de force unique.

Un centre gastronomique de la Hafencity se forme tout autour de l'ancien

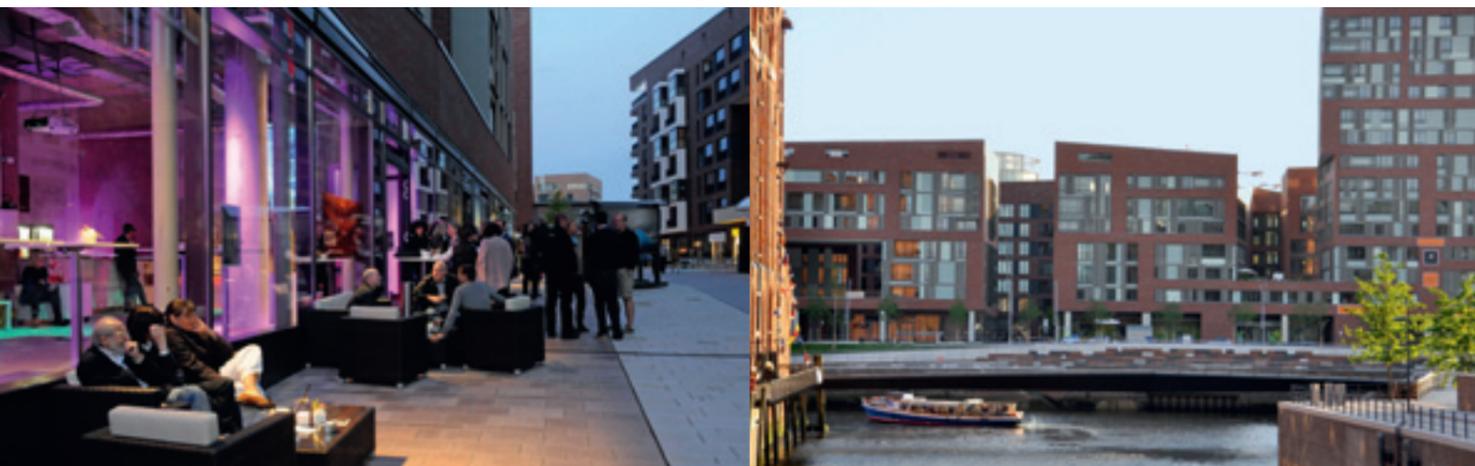
bureau portuaire construit en 1885/86 et étant le seul édifice en briques encore conservé dans cette zone. Alors qu'à l'intérieur du bâtiment classé monument historique des établissements gastronomiques sont prévus, des stands de marchés offrent leurs marchandises à l'extérieur – en premier lieu sur l'Überseeboulevard et une fois les travaux d'assainissement du vieil édifice achevés, à partir de 2012, sur les places libres avoisinantes. Le concept du marché hebdomadaire de plein air, qui doit avoir lieu au moins trois fois par semaine, prévoit par exemple un marché paysan vendant des fruits et des légumes cultivés dans la région. Le bureau Bolles + Wilson conçoit l'assainissement et l'extension de l'ancien bureau portuaire en une tour d'habitations élancée (sa construction doit débiter sous peu). Il a aussi conçu l'InfoPavillon qui est déjà en service sur le site : depuis 2008 des modèles et des pièces d'exposition multimédia donnent un aperçu du développement de l'Überseequartier.

QUELQUES MINUTES SUFFISANT POUR ATTEINDRE LE JUNGFERNSTIEG

Un peu plus au sud, l'Überseeboulevard conduit aux trois principaux pôles d'attraction (également architectoniques)

du site. Le bureau UN Studio (Ben van Berkel) a livré avec les Waterfront Towers (34/13) un projet convaincant de mise en valeur de la rive de l'Elbe de l'Überseequartier ; les deux tours solitaires marquent clairement l'extrémité sud du complexe urbain qui en impose de par le Science Center (34/12) de Rem Koolhaas et le nouveau terminal de bateaux de croisière (34/14) dont le début de la construction est prévu pour 2012/13.

En plus des bus de la société des transports en commun de Hambourg, la nouvelle ligne de métro souterrain, la U4, permettra une desserte directe du site à partir de l'automne 2012 ; il faudra trois minutes pour se rendre au Jungfernstieg. Quant aux piétons, ils mettent dix minutes au plus pour aller à l'Überseequartier à partir du Jungfernstieg ou de l'hôtel de ville et en passant par la Domplatz et la place Dar-es-Salaam. Depuis que les places et promenades du port de Magdebourg (Magdeburger Hafen, situé face à la partie nord de l'Überseequartier) ont été inaugurées à la mi-juin avec une grande fête, l'Alster intérieur et l'Elbe semblent s'être resserrés encore plus étroitement sur « l'axe Domplatz ». Un grand garage souterrain d'environ 3.400 places (aujourd'hui déjà, 1.200 places sont disponibles) voit le jour sous l'Überseequartier entier qui n'est accessible qu'aux piétons.



L'Überseequartier est le nouveau centre de la Hafencity. Il permet un usage mixte particulièrement exigeant des bureaux, des commerces de détail, des établissements gastronomiques et d'un hôtel



Le boulevard de l'Übersee fait œuvre de centre commercial principal. Il s'étend à travers tout le quartier ; beaucoup de magasins et de cafés animent ses voies piétonnières et ses places

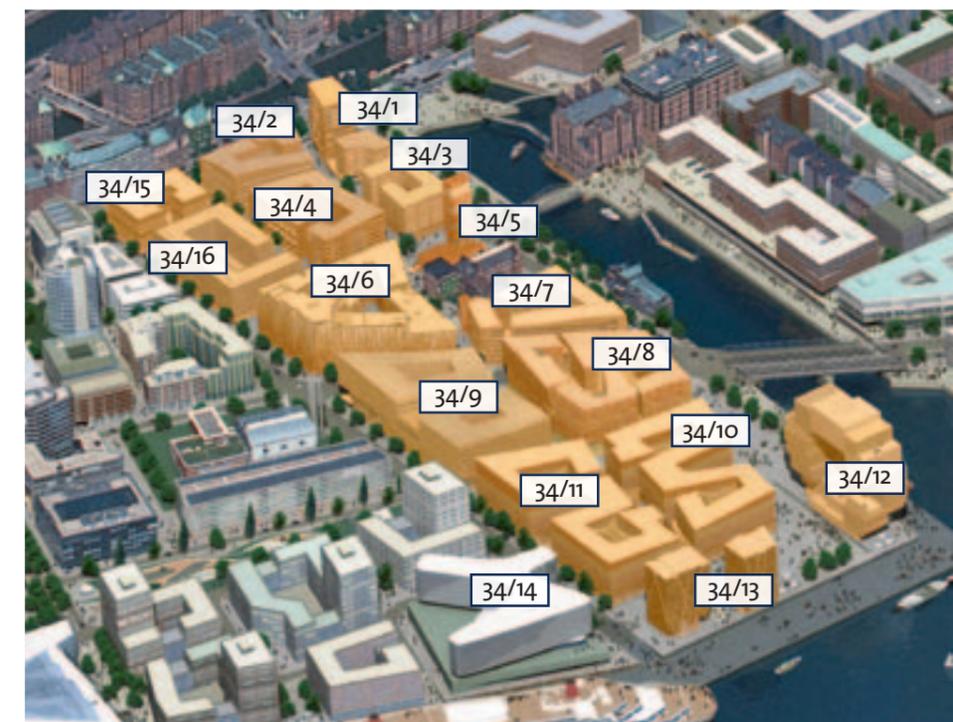
UN RESPONSABLE UNIQUE

Le développement de l'Überseequartier central a débuté en 2003 avec un concours international ouvert aux investisseurs et organisé en deux étapes. À la suite de ce concours, le terrain de l'Überseequartier a été vendu en décembre 2005 à un consortium d'investisseurs germano-néerlandais (composé des sociétés ING Real Estate, SNS Property Finance et Groß + Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH). Des architectes de renommée internationale ont développé un concept général sur la base d'un plan d'aménagement urbain prédéfini (Trojan Trojan + Partner). Les travaux de construction ont débuté au nord du quartier deux ans plus tard, c'est-à-dire à l'automne 2007. C'est la raison pour laquelle une grande partie de l'Überseequartier est placée sous une responsabilité unique. Deux terrains situés dans la partie nord (34/15-16) font cependant exception car ils ont été mis en adjudication pour la construction de logements en 2010. À cet emplacement sont prévus environ 230 appartements. La construction d'établissements culturels comme un théâtre ou un cinéma est également souhaitée.

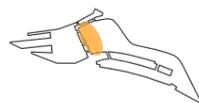
Le bureau de gestion du quartier a déjà débuté son travail dans la phase de construction finale de la partie nord de l'Überseequartier ; il prend en charge un

grand nombre de tâches et services pour tous les loueurs et propriétaires, par exemple l'organisation de fêtes de rues, l'assurance de services pour la sécurité ou également l'entretien de l'espace urbain. Ceci renforce le caractère public du quartier et intensifie son utilisation. Bien que les zones de circulation situées entre les bâtiments relèvent du domaine privé, des

règles particulières inscrites sur les contrats de vente et au cadastre assurent l'existence dans l'Überseequartier de droits d'usage public tels que ceux qui s'appliquent aux rues et aux places. De ce fait sont autorisés par exemple les manifestations, la musique de rue ou la mise en place de stands d'information.



ELBTORQUARTIER



Le nouveau quartier des sciences de la HafenCity

Un „quartier des sciences“ innovant et durable voit le jour à l'est du port de Magdebourg avec l'université de la HafenCity, le siège social de Greenpeace et le centre de design designport hamburg

Ce quartier se développe entre le port de Magdebourg, le port de Brooktor et le quartier Am Lohsepark. Il devra son charme particulier non seulement aux 1.600 étudiants de la nouvelle université de la HafenCity, qui ouvrira ses portes en 2013, mais également à beaucoup d'autres projets d'avenir dans les domaines des sciences, de la durabilité et du design.

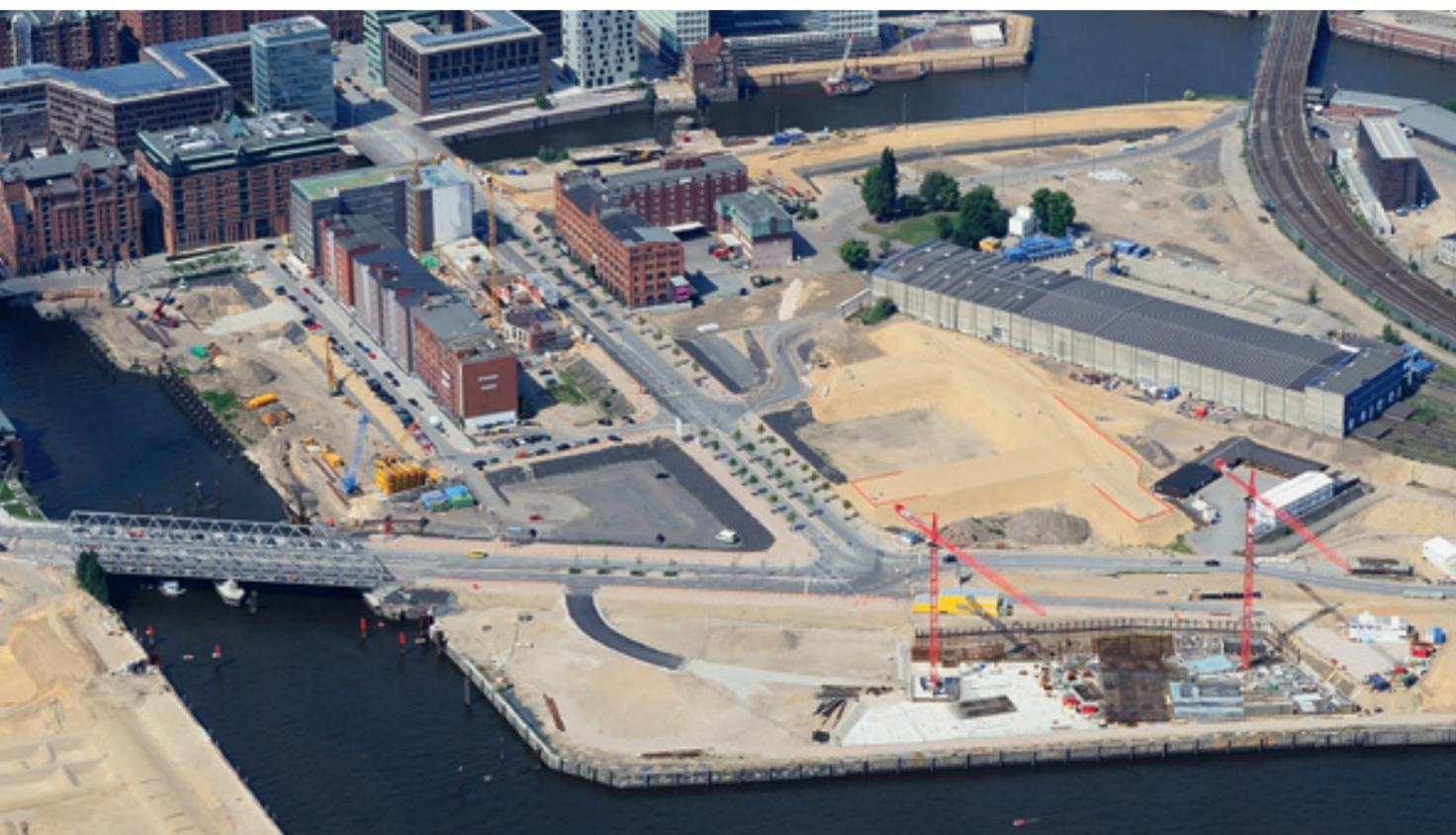
Le concept urbanistique de l'Elbtorquartier prévoit des édifices aux formes diverses. Alors qu'au sud la hauteur des bâtiments ne devrait pas dépasser 70 mètres, un bloc de 170 mètres de long prolongera à l'est les bâtiments existants de

la rue Hongkong. Cette structure de bloc sera d'ailleurs reprise dans le port de Magdebourg.

UN PONT IMPRESSIONNANT RELIE L'EST ET L'OUEST

Une voie piétonnière conduit directement depuis la Speicherstadt via le pont Léon au passage du Kaispeicher B (40) classé monument historique. Erigé en 1879, c'est le plus ancien édifice de la HafenCity. Il détermine l'entrée nord du quartier et abrite depuis l'été 2008 le Musée maritime international de Ham-

bourg. L'Association des Architectes et des Ingénieurs de Hambourg a attribué aussi bien au pont du musée (réalisé par l'architecte Dietmar Feichtinger et les ingénieurs WTM Engineers) qu'au bâtiment transformé du Kaispeicher B (réalisé par le bureau d'architectes MRLV Marcovic Ronai Voss Architekten) le titre de « Meilleur ouvrage hambourgeois pour l'année 2007 » ; en ce qui concerne le pont, la société HafenCity Hamburg GmbH a également reçu un prix en tant que maître d'ouvrage. En sortant du passage du Kaispeicher B, la voie piétonnière mène à la place du musée. Une nouvelle



La construction des arcades de l'Elbe a débuté sur la rive est du port de Magdebourg. En bout du bassin portuaire, le Kaispeicher B historique abrite depuis 2008 le Musée maritime international. L'université de la HafenCity est en construction sur le port de Baaken



Un „quartier du savoir“ écologiquement durable se développe entre le port de Magdebourg à l'ouest, le port de Brooktor au nord et le parc Lohse à l'est

construction sur la jetée destinée à prolonger la place du musée est actuellement en chantier. Elle remplira les fonctions d'une promenade conduisant jusqu'au port de Baaken après avoir longé le port de Magdebourg et être passée sous le pont de Baaken.

Le pont historique de Busan construit en 1931 représente pour les piétons et les cyclistes la liaison d'est en ouest la plus importante du centre de la HafenCity. Il relie les quartiers situés à l'ouest et au centre avec la partie est de la HafenCity. Tout comme les promenades environnantes, il est recouvert de pavés naturels zébrés et donne de ce fait l'impression de flotter sur l'eau.

LA DURABILITÉ ET LE DESIGN COMME LES DEUX POINTS FORTS DES ARCADES DE L'ELBE

La construction des „arcades de l'Elbe“, un complexe immobilier aux formes sinueuses d'une surface de plancher brute de 30.000 m², a débuté en 2011 au sud du pont de Busan. Des surfaces d'une superficie de 10.000 m² chacune, conçues par le bureau d'architectes Bob Gysin + Partner BGP Architekten (Zurich) et devant être réalisées d'ici la fin 2013, offriront trois concepts d'utilisation. Sur deux niveaux (à savoir au niveau de la jetée et au niveau des terps protégés contre les inondations), les différents bâtiments proposeront un large espace réservé par exemple aux cafés, aux magasins et aux galeries. La « loggia de la ville » reste jusqu'à présent une construction unique en son genre dans le quartier. Ces arcades de 10 mètres de profondeur et de 8 mètres de haut offrent une vue panoramique sur l'eau.



Pour la première fois, une nouvelle jetée voit le jour dans la HafenCity. Cette promenade au bord de l'eau d'une longueur de 270 mètres est construite en grande partie sur les anciens pilotis en acier d'un entrepôt frigorifique

La partie nord du complexe accueillera près de 100 appartements. Environ 55 d'entre eux seront construits par le groupe Garbe et l'architecte Otto Wulf de manière à ce qu'il puissent être utilisés à des fins différentes (comme logements pour plusieurs générations, comme lofts résidentiels ou à usage professionnel traditionnel, comme duplex ou encore comme appartements pour personnes âgées et handicapées) (43). Les autres logements (44a) sont réservés à des activités se rapportant au design.

Le centre public de design design-xport occupe dans la partie centrale (44b) aussi bien le rez-de-jardin que le rez-de-chaussée. Il accueillera sur environ 1.500 m² des salles d'expositions et de conférences, des archives sur le design, une bibliothèque et un magasin. L'économie de la création et du design hambourgeoise disposera ainsi pour la première fois d'une plate-forme centrale de représentation et de communication. La partie sud de

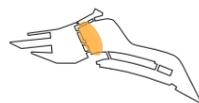
l'ensemble immobilier sera occupée par le siège social de l'organisation de protection de l'environnement Greenpeace Allemagne et par le prestataire d'électricité écologique Greenpeace Energy eG (45).

Les occupants des arcades imposent des exigences élevées au bâtiment au point de vue de la durabilité. Cet immeuble a d'ailleurs reçu préalablement le label d'or écologique de la HafenCity. Pendant la phase de concours, l'architecte Bob Gysin avait déjà eu recours à l'avis d'experts en planification pour assurer une construction énergétiquement efficace.

UNE UNIVERSITÉ AVEC VUE SUR L'ELBE

L'université de la HafenCity (HafenCity Universität – HCU) qui voit le jour dans le port de Baaken se révèle être d'une importance cruciale pour le site scientifique de l'Elbtorquartier. Le bâtiment neuf (54) dont la construction a débuté en

ELBTORQUARTIER



décembre 2010 s'ouvre selon les plans du bureau d'architectes Code Unique (Dresde) avec son foyer sur une esplanade, sur le port de Magdebourg et sur le parc Lohse. Les salles d'amphithéâtres et de séminaires offrent une vue magni-

PROFIL DU QUARTIER

■ Superficie : 9 hectares

Surface de plancher brute totale : 189.000 m²

■ Emplois et utilisations commerciales

Emplois : environ 3.700
Utilisations : bureaux, commerces de détail, gastronomie, hôtels, sciences

■ Appartements

370

■ Établissements particuliers

Les arcades de l'Elbe (fin de chantier prévue pour 2013), l'université de la Hafencity (HCU), Le Musée maritime international de Hambourg (ouvert depuis l'été 2008), Le forum œcuménique (fin de chantier prévue pour 2012)

■ Période de démarrage

2007 à 2014/15

fique sur l'Elbe. Ce modèle de conception écologique a également reçu préalablement le label d'or environnemental de la Hafencity.

Deux autres projets confèrent au quartier une griffe à la fois sociale et spirituelle. La construction de l'hôtel Stadthaus (48) donnera naissance à partir de fin 2011 au plus grand projet d'intégration hôtelier d'Europe. Sur les 60 emplois disponibles, 40 seront attribués à des personnes handicapées. Les 90 chambres et le restaurant de l'hôtel trois étoiles offriront le meilleur confort principalement à des clients à mobilité réduite. L'hôtel est co-parrainé par l'association jugend hilft jugend e. V. et la ville libre et hanséatique de Hambourg. Le bureau d'architectes Huke-Schubert Berge Architekten (Hambourg) a remporté le concours d'architecture pour la réalisation de ce projet.

FORUM ŒCUMÉNIQUE ET MAISON DES MUSICIENS

Le forum œcuménique « Brücke » (49a) ouvrira ses portes sur l'allée de Shanghai en 2012. En tout, 19 églises chrétiennes participent à ce projet communautaire unique en son genre en Allemagne. Le rez-de-chaussée du forum ouvert au public servira de lieu de rencontre ; une chapelle



Les arcades de l'Elbe et le Musée maritime international forment la façade est du port de Magdebourg. Ce dernier est refermé sur le côté ouest par l'Überseequartier, devenant ainsi la « place aquatique » centrale de la Hafencity. La jetée, les arcades de l'Elbe, le pont de Busan, la place et la promenade sur l'allée d'Osaka située en face achèveront à partir de 2013 l'espace urbain en lui conférant une qualité de séjour incomparable



Le bâtiment de la communauté de construction NIDUS aux allures de loft confère une apparence de boulevard à l'allée de Shanghai (à gauche). A l'avenir, les étudiants travailleront dans l'université de la Hafencity tout en ayant l'une des plus belles vues sur l'Elbe (à droite)

offrira quant à elle la possibilité de se retirer. De plus, les membres du convent Saint Laurent, une communauté religieuse œcuménique, emménageront ici dans des habitations et logements communs. Le concours d'architecture organisé pour réaliser cet ouvrage d'une surface de plancher brute de 4.600 m² a été remporté par le bureau d'architectes Wandel, Hofer, Lorch + Hirsch (Sarrebuck).

Au nord et au sud du forum, deux bâtiments neufs au concept d'habitat peu commun vont être construits : depuis le milieu de l'année 2011 la société Bürgers-tadt AG (50) réalise avec une communauté de construction des locaux commer-

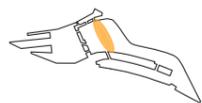
ciaux et des logements insonorisés destinés à des musiciens et des créateurs de films et de supports audio. Le bureau d'architectes 360 Grad+ Architekten (Hambourg) a remporté le concours pour la réalisation de cette Maison des musiciens. Il propose un bâtiment dont la façade en briques recuites s'inscrit dans la tradition des édifices de la Speichers-tadt tout en appliquant, avec de vastes fenêtres et loggias, son propre cachet.

Le projet de la communauté de construction NIDUS (49) est en chantier depuis le début de l'année 2011. Il comprend 30 unités qui, grâce à une structure ouverte, peuvent également être utilisées comme

locaux commerciaux, ateliers ou salles d'expositions (conception: spine architects, Hambourg). C'est le premier projet d'une communauté immobilière à avoir reçu par avance la certification label or.

L'Elbtorquartier est bien desservi par les transports publics : au nord par la station de métro souterrain avec l'arrêt Messberg et à partir de l'automne 2012 au sud par la nouvelle ligne de métro U4. De plus, à partir de 2014 les ferrys du port devraient desservir un embarcadère situé à la hauteur de l'université de la Hafencity. Un embarcadère à barcasses sera mis en service sur la rive est du port de Magdebourg en 2012.

AM LOHSE PARK



D'un lieu des pionniers de l'industrie vers un quartier urbain vert

Le quartier est caractérisé par la présence d'un centre industriel et ferroviaire historique. Avec le parc Lohse (Lohsepark) naît le « Central Park » de la Hafencity

Un espace urbain attrayant entouré de plans d'eau à l'ouest et au sud voit le jour dans la Hafencity centrale. Son « âme verte » en sera le parc Lohse. Il trouve son origine dans le complexe immobilier en briques, en partie classé monument historique et situé sur la place Lohse (Lohseplatz). La Gummi-Kamm-Compagnie harbourgoise qui y avait jadis ses bureaux faisait partie des pionniers de l'industrialisation de Hambourg ; entre-temps les locaux de l'entreprise restaurés sont devenus un chef d'œuvre architectonique qui abrite la collection de voitures privée Prototyp. À l'avenir trois immeubles neufs avoisinants le compléteront (67-69).

RÉSIDER À L'ENTRÉE DU PARC

Au sud de la place Lohse, deux blocs de bâtiments d'une surface de plancher brute d'environ 20.000 m² chacun vont tout d'abord être construits. Ils offriront

ensemble environ 300 appartements. Il est prévu de distinguer les deux nouvelles constructions avec le label d'or écologique de la Hafencity. Les blocs seront construits à partir de 2012, suite à un concours d'architecture. Deux pionniers de l'aménagement de la Hafencity, les sociétés coopératives de construction d'intérêt public Bergedorf-Bille et Otto Wulff ont été retenues pour l'attribution d'un terrain (70). Elles prévoient avant tout des logements de location, certains d'entre eux étant réservés à un projet d'habitation inclusif pour des personnes avec et sans handicap. C'est la première fois que l'habitation subventionnée va également être rendue possible dans la Hafencity.

Le terrain avoisinant (71) a été attribué à un consortium de construction avec environ 75 maîtres d'ouvrage différents. Il sera encadré par Stattbau Hamburg et la société Conplan GmbH. Des appartements en pro-

priété et des appartements locatifs subventionnés dont les loyers seront calculés en fonction des revenus des locataires vont être construits. Les rez-de-chaussée sont réservés à accueillir une garderie, des cabinets médicaux et des cafés. Une école secondaire qui doit aussi servir de centre de voisinage va être aménagée à l'est du parc Lohse. Sont prévus de plus d'autres bâtiments d'habitations le long du parc, un hôtel sur la Versmannstraße ainsi que des bureaux de prestations de services à la Stockmeyerstraße. En principe des structures en blocs renfermées de six à sept étages doivent être réalisés tout autour du parc Lohse.

LE PLUS GRAND PARC DANS LA HAFENCITY

Le nouveau parc du quartier d'une superficie de 4 hectares va s'étendre tel une grande bande verte depuis l'Ericusgraben au nord jusqu'au quartier Baakenhafen au

sud où il rejoindra une promenade sur les rives de l'Elbe d'une largeur de 30 mètres. En 2010, un concours international d'aménagement des espaces libres a été organisé pour assurer sa réalisation. La société Vogt Landschaftsarchitekten AG (Zurich) a convaincu le jury avec sa conception d'aménagement du parc en espace mouvant « d'arrêt de bâtiment en arrêt de bâtiment » et « d'eau en eau » : des chemins sinueux courent à travers des pelouses et des prés où poussent de nombreux arbres. Des bancs et des jeux d'eau invitent tout autant au repos qu'un centre socio-culturel offrant un terrain de jeux pour enfants. Le long des murs longs-pans, des terrasses s'ouvrent sur la rue, ce qui permet le passage sans obstacle de l'espace vert à l'espace urbain. En tout, le parc Lohse s'échelonne sur trois niveaux de hauteur (environ 5,50 mètres, 6,50 mètres et 8 mètres au-dessus de niveau de la mer).

UN LIEU DE COMMÉMORATION AU CENTRE DE L'ACTIVITÉ

Formuler des idées pour intégrer un site commémoratif à ce lieu a représenté une exigence particulière. Sur le site se trouvait jadis la gare de Hanovre (der Hanno-



À l'avenir, une aire de repos attrayante dont les flancs seront pour la plupart bordés d'immeubles d'habitations (représentation issue du concours)

versche Bahnhof) depuis laquelle pendant la Seconde Guerre mondiale 7.692 personnes au moins – des Juifs, des Sintis et des Roms – ont été déportées. La gare qui avait été très détériorée pendant la guerre a été détruite en 1955. Dans le cadre de l'aménagement du parc, c'est maintenant la première fois qu'à Hambourg un lieu de mémoire sera érigé sur un emplacement central. Le concept prévu pour le site commémoratif un raccordement qui traversera le parc en diagonal et relira les vestiges de l'ancienne esplanade de la gare avec les restes actuels du quai 2. L'exposition « Envoyés à la mort »

qui a été montrée temporairement en 2009 dans la Kunsthaus de Hambourg doit trouver son refuge définitif dans un centre de documentation.

Les surfaces nécessaires à la réalisation du parc Lohse sont occupées en grande partie jusqu'en 2017 par une entreprise de transports. Les premières parties du terrain pourront cependant déjà être aménagées en 2012 et achevées en 2013. Le parc pourra être utilisé entièrement à partir de 2019.

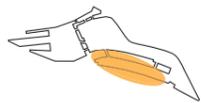
PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 12,5 hectares**
Surface de plancher brute totale : 203.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 3.300
Utilisations : bureaux, prestataires de services, hôtels, gastronomie
- **Appartements**
545
- **Établissements particuliers**
Le centre de documentation et le site de commémoration de la gare de Hanovre, le musée de l'automobile Prototyp, une école secondaire
- **Période de démarrage**
2012 à 2019

Le « Central Park » sera encadré de plans d'eau. Actuellement, une entreprise de transports est implantée sur l'aire réservée au futur parc Lohse



BAAKENHAFEN



Logement, loisirs et travail avec double vue sur l'eau

La caractéristique du quartier Baakenhafen est qu'il sera utilisé intensivement comme zone d'habitat et de loisirs. 1.800 appartements avec vue sur l'eau depuis deux côtés vont être construits sur le plus grand bassin portuaire de la Hafencity



En quelques années, l'un des quartiers les plus urbains et à la qualité de vie la plus élevée de la Hafencity naît entre l'Elbe et le port de Baaken (Baakenhafen). Ce lieu de résidence attrayant sera également un centre de loisirs et d'activités sportives idéal.

LOGEMENT AVEC DOUBLE VUE SUR L'EAU

Sur le site d'une longueur de plus d'un kilomètre se développe un paysage urbain dense avec la construction d'environ 1.800 appartements de communauté de construction, de coopératives, en propriété et subventionnés. Il est prévu de ne construire presque exclusivement que des bâtiments de cinq à sept étages, des structures immobilières en bloc ouvertes à moitié ainsi que quelques alternatives ouvertes plus petites. Bien que les logements prédominent, c'est l'usage mixte typique pour la Hafencity que l'on essaie ici aussi de mettre en place. 4.600 postes de travail au total doivent être créés dans des bâtiments à usage mixte, dans les rez-de-chaussée des bâtiments d'habitations, dans quelques uns des immeubles de bureaux plus petits et dans les établissements de loisirs et les hôtels.

Au Baakenhöft, la partie la plus à l'ouest du quartier, le plan général d'aménagement urbain prévoit la construction d'un bâtiment d'une hauteur de 70 mètres (85) qui accueillera un marché des produits du pays. Le développement futur décidera de l'usage réservé à cet éminent prototype.

La langue de terre du futur quartier du port de Baaken d'une longueur d'un kilomètre s'étend profondément dans l'Elbe, formant ainsi le plus grand bassin portuaire de la Hafencity



Le nouveau pont de Baakenhafen d'une longueur de 130 mètres reliera à partir de 2013 les parties nord et sud du quartier entre elles. Le pont conduit entre autres à la nouvelle université de la Hafencity et à la station de métro souterrain du même nom

UN ÎLOT DE LOISIRS

Pour utiliser la référence aquatique du quartier de façon optimale, un îlot d'une superficie de 1,5 hectares destiné aux jeux et aux loisirs va être aménagé dans le bassin portuaire. De plus, des établissements de sports d'intérieur et d'extérieur devraient voir le jour dans la Versmanns-

traße. Cette offre serait complétée par un hôtel de loisirs pour les familles. En plus des nombreux plans d'eau, le quartier Baakenhafen accueille aussi de nombreux espaces verts et des promenades. Le parc Lohse, le « Central Park » de la Hafencity, se prolongera ici jusqu'à l'Elbe. Dans la partie sud du quartier, une promenade verte de 30 mètres de largeur invite à flâner. À l'est des ponts sur l'Elbe, elle sera reliée à l'îlot de repos de Entenwerder par un pont pour piétons et bicyclettes.

L'est de la Hafencity sera parfaitement desservi. Le bon raccordement routier provoque cependant dans la partie nord du quartier une augmentation de l'exposition au bruit qui impose des concepts d'insonorisation urbains et techniques.

LE NOUVEAU PONT DE BAAKEN (BAAKENHAFENBRÜCKE) ASSURE UN DÉVELOPPEMENT RAPIDE

Le quartier va être relié intérieurement et extérieurement par trois nouveaux ponts en direction nord et sud. Le premier pont qui sera réalisé dans les années 2012 et 2013 est le Baakenhafenbrücke (d'une longueur de 130 mètres). Il reliera les parties

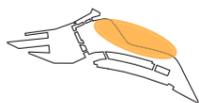
nord et sud du quartier entre elles. Comme l'aménagement se fait d'ouest en est, le pont garantit le raccordement précoce aux nouvelles routes d'accès dont la construction doit débuter dès 2011. Les premiers terrains seront mis en adjudication en 2012. Le Baakenhafenbrücke assure le rattachement idéal de la partie sud du quartier à la station de métro proche (la U4, arrêt Hafencity Universität), aux écoles avoisinantes et à l'Überseequartier comme centre commercial central. A court terme il peut être prolongé pour assurer la traversée de l'Elbe jusqu'au Kleinen Grasbrook (par exemple sous la forme d'une rue communale). Les bureaux d'architectes Wilkinson Eyre Architects (Londres) et le bureau d'ingénieurs Happold (Berlin) ont remporté fin 2010 le concours européen de réalisation. Leur projet prévoit un élégant pont en acier assurant le transport motorisé et des zones attrayantes pour les cyclistes et piétons.

Le gagnant du concours urbanistique a déjà été désigné en août 2011 : il s'agit du bureau d'architectes APB Architekten (Hambourg). Le concours d'aménagement des espaces libres dans le quartier sera décidé en 2012. La conception du quartier est ainsi achevée.

PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 23,2 hectares**
Surface de plancher brute totale : 383.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 5.000
Utilisations : bureaux, établissements de loisirs, hôtels, industrie, gastronomie
- **Appartements**
1.800
- **Établissements particuliers**
Une île artificielle d'une superficie de 1,5 hectares avec des offres de loisirs et de jeux au Baakenhafen
- **Période de démarrage**
À partir de 2012

OBERHAFEN



Le quartier créatif et culturel d'Oberhafen

Un quartier créatif et culturel dynamique offrant de nouvelles possibilités à la ville de Hambourg va s'élever au sud du Haut Port (Oberhafen), en situation centrale

Actuellement, le site est utilisé par la compagnie des chemins de fer ; les bâtiments sont pratiquement tous occupés et vont être utilisés au moins jusqu'en 2014 principalement à des fins logistiques. A l'avenir, le quartier d'Oberhafen sera le noyau central d'un quartier créatif et culturel qui sera relié non seulement au reste de la Hafencity, mais aussi à Rothenburgsort, à la City Süd et à leurs activités culturelles respectives, ainsi qu'à la Museumsmeile (la Lieue des musées).

Ceci « chambardera » le processus de développement « normal » de la Hafencity. Le point de départ du développement de ce quartier ne sera plus une nouvelle idée d'aménagement urbain, mais un nouvel usage des immeubles existants. On envisage de relier ce quartier futur aux halles aux marchandises qui n'ont pour la plupart qu'un étage et on considère également un développement

graduel. Les terrains ne seront pas vendus, mais appartiendront durablement au fonds particulier ville et port (Hafen-City Hamburg GmbH), ce qui permettra de diriger le développement du quartier dans l'intérêt de Hambourg.

UNE CHANCE POUR L'ÉCONOMIE CRÉATIVE

Des entrepôts tout en longueur et des bâtiments en saillie de plusieurs étages caractérisent aujourd'hui la physionomie du quartier. Le changement d'utilisation de ces immeubles qui, aujourd'hui, sont presque tous loués et utilisés en grande partie par la compagnie des chemins de fer, leur confère un nouveau caractère public d'importance. Cependant, pour ce faire, de nouvelles autorisations d'utilisation et d'importantes modernisations sont tout aussi nécessaires qu'une protection contre les hautes eaux adap-

tée à chaque objet. En raison du risque d'inondations, l'utilisation d'immeubles comme logements n'est au mieux réalisable qu'avec des bâtiments neufs assurant la protection des réseaux d'utilités publics en cas de crue.

A moyen terme, des bâtiments neufs doivent remplacer les anciens. Des investissements privés ou réalisés par des sociétés coopératives peuvent être fait à condition que les nouveaux immeubles servent des buts culturels et d'économie créative et, tout comme les anciens bâtiments, qu'ils soient reloués à bas prix. Combiner le neuf et l'ancien permet la création de 500 emplois dans la catégorie « économie créative ». Quelques pionniers de la création sont actifs aujourd'hui dans le quartier. Un milieu créatif durable basé sur ce fait doit voir le jour. Plus tard, il pourrait également intégrer la zone de grandes surfaces située à l'est.

Un quartier culturel et créatif, à la fois durable et dynamique, verra le jour au sud de l'Oberhafen, à l'endroit même où se tiennent actuellement les anciennes halles aux marchandises



Un noyau de l'économie créative bien établi dans son environnement se développe depuis les bâtiments existants ; une aire de jeux va également être aménagée

PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 8,9 hectares**
Surface de plancher brute totale : 25.000 m² (existant)
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 500
Utilisations : économie créative et culturelle, gastronomie
- **Établissements particuliers**
Terrain de sport à l'est
- **Période de démarrage**
Le développement prendra compte des constructions existantes et des bâtiments neufs prévus, conception détaillée dans le cadre d'un processus de dialogue intense Jusqu'en 2014
- **Achèvement**
Mise en application progressive

UN DÉVELOPPEMENT ORIENTÉ VERS LE DIALOGUE

Le concept détaillé sera élaboré lors d'un processus de dialogue intense. Sa base repose sur un long cadre de développement d'une quinzaine d'années. Pendant toute la phase de développement, la société Hafen-City Hamburg GmbH coopère étroitement avec la société Hamburg Kreativ GmbH. En même temps a lieu un échange d'idées intense avec des entreprises créatives, des travailleurs culturels et beaucoup d'autres intéressés. Un symposium pilote international a livré les premières idées fin mars 2011. D'autres réunions et discussions suivront.

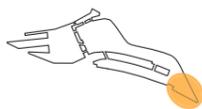
TERRAIN DE SPORT AUX BORDS DE L'EAU

Bien que l'Oberhafen sera utilisé principalement dans des buts culturels et créatifs, le quartier offre également là où il n'y a pas de constructions des possibilités d'activités de loisirs et de sports variées. A partir de 2014/15 des terrains multiports vont être aménagés directement sur les rives du port de l'Ober à l'emplacement d'anciennes voies ferrées. Un terrain de football en fera partie. Les nouvelles offres de loisirs seront mises à la disposition de toutes les personnes résidant, travaillant ou visitant la Hafencity. Elles seront aussi utilisées par des

associations. L'école primaire et secondaire prévue dans la partie sud-est du parc Lohse pourra pratiquer là du sport scolaire.

Le quartier sera vite accessible grâce à un nouveau tunnel qui doit être construit en 2013/14 au plus tôt et passer sous le ballast. Il débouchera directement à la nouvelle station de métro souterrain Hafencity Universität.

ELBBRÜCKEN



Quartier résidentiel et commercial métropolitain avec panorama

Du fait de sa situation au bord de l'eau et de l'île verdoyante d'Entenwerder, la sensationnelle entrée est de la HafenCity va également se transformer en un lieu résidentiel hautement attrayant

Le Quartier Elbbrücken va devenir avec l'Überseequartier le deuxième centre urbain de la HafenCity. Des buildings spectaculaires, des plans d'eau sur trois côtés et une grande place centrale caractérisent l'ensemble résidentiel et commercial à haute densité.

Trois tours d'habitations sont en construction dans le quartier Elbbrücken. Ces édifices sont visibles de loin et marquent ainsi l'entrée est sur la HafenCity et sur toute la ville, sans cependant altérer la physionomie de Hambourg. Alors qu'ici des tours d'une hauteur de 150 mètres et de presque 40 étages chacune sont possibles, de tels bâtiments défigureraient à d'autres endroits la silhouette de clochers

d'églises de la ville. Des surfaces pour grands utilisateurs de commerces de détail se développent également dans ce centre de l'Elbbrücken.

DES ENTREPRISES À L'ENTRÉE EST DE LA HAFENCITY

En plus des buildings, plusieurs complexes immobiliers à la structure de bloc de six à sept étages vont être réalisés dans la Versmannstraße. De grands immeubles solitaires de 14 étages formeront l'armature architectonique devant le pont sur l'Elbe du port franc situé à l'est et les voies ferrées. De grandes entre-

prises peuvent donner à tout le quartier Elbbrücken une présence extraordinaire. Mais également les petites entreprises et celles en croissance profitent d'une implantation. Une grande offre de surfaces de prestations de services variées et la très bonne accessibilité créent un champ de croissance dynamique idéal.

HABITER SUR LE CHICAGO SQUARE

Le port de Baaken (Baakenhafen) va être partiellement comblé en sa partie est finale pour que les immeubles d'habitations et de bureaux puissent être construits très près les uns des autres dans un souci



Une zone commerciale et résidentielle attrayante formée de buildings et du grand Chicago Square se développe devant le pont du port franc et le nouveau pont de l'Elbe



de réduction du bruit. Les bâtiments neufs peuvent ainsi être dressés en rangée double. Plus on avance à l'est du quartier, plus les commerces de détails, les établissements gastronomiques et tout particulièrement les immeubles à utilité hôtelière et de bureaux prédominent. Les hautes constructions industrielles protégeront de ce fait les bâtiments d'habitations situés dans la zone intérieure. Cette structure intelligente permet la création de zones protégées du bruit dans lesquelles il fait bon vivre, et ce malgré la congestion urbaine provoquée par la traversée des ponts et la Versmannstraße. Près de 1.000 logements de grande qualité font être construits ici.

L'est de la HafenCity acquiert avec le Chicago Square un lieu de rencontre particulièrement urbain. Il sera construit directement dans l'eau du port de Baaken et entouré sur trois côtés par des bâtiments. Tout comme les places aménagées un peu plus à l'ouest, le Chicago Square s'avance vers l'eau sur différents niveaux de hauteur. Les bâtiments avoisinants abritent dans leur rez-de-chaussée des cafés, des restaurants, des bars et des magasins.

LA STATION DE MÉTRO SOUTERRAIN DANS LE QUARTIER D'ELBBRÜCKEN

Un bassin indépendant de l'amplitude des marées est prévu dans la partie est du Baakenhafen. Ce bassin d'une superficie de 7,6 hectares ressemble à un lac artificiel. Les usagers du quartier découvrent ici une proximité avec l'eau qui est encore plus intense que celle déjà existante dans



Le complexe est aujourd'hui encore caractérisé par des plans d'eau situés sur trois côtés, dont les bords sont en friche à certains endroits

la HafenCity. La digue du bassin servira aussi bien de pont aux piétons qu'aux cyclistes. Le quartier doit être raccordé au parc de l'Elbe d'Entenwerder grâce à un autre nouveau pont pour piétons situé à l'est de l'Elbbrücken. Ce raccordement permet la poursuite de la piste cyclable de l'Elbe européenne le long des rives de l'Elbe en direction de la HafenCity et le long du parc Lohse vers le nord à travers la Speicherstadt.

Pour assurer le fonctionnement du quartier Elbbrücken comme site commercial et résidentiel, la ligne de métro U4 va être prolongée de l'ouest au moins jusqu'ici, tout d'abord de façon souterraine puis aérienne. La station de Elbbrücken pourra être raccordée plus tard à la ligne des trains de banlieue existante par l'intermédiaire d'un passage. Comme des voies surélevées sectionnent le quartier, il faut trouver une solution pour assurer une traversée adaptée entre le centre de l'Elbbrücken et le Chicago Square. Le développement urba-

nistique du quartier aura lieu de 2015/16 jusqu'en 2025, une fois la construction du quartier Baakenhafen achevée. La planification de l'aménagement principal des rues a déjà débuté.

PROFIL DU QUARTIER

- **Superficie : 21,4 hectares**
Surface de plancher brute totale : 560.000 m²
- **Emplois et utilisations commerciales**
Emplois : environ 13.000
Utilisations : entreprises, bureaux, prestataires de services, hôtels, commerces de détail, gastronomie
- **Appartements**
plus de 1.000
- **Période de démarrage**
De 2015/16 à 2025

LES THÈMES DE LA HAFENCITY



DÉVELOPPEMENT DURABLE

La ville du 21ème siècle

La HafenCity établit des normes porteuses d'avenir en procédant à un développement urbain durable. L'ancienne zone industrielle et portuaire est utilisée intensément, ce qui agrandit ainsi la ville de Hambourg d'environ 40 pour cent

Hambourg ne s'accroît plus sur des surfaces vertes situées en périphérie. Au lieu de cela, l'ancienne zone portuaire est recyclée. Le développement durable de la HafenCity comprend des aspects avant tout écologiques, mais aussi économiques et sociaux. Grâce à sa structure urbaine durable, la HafenCity participera considérablement à moyen et long termes à la réalisation des objectifs de Hambourg relatifs à la protection du climat qui prévoient une réduction des émissions de CO₂ de 20 pour cent jusqu'en l'an 2020. Dans la HafenCity, il est même prévu que les émissions soient réduites de 40 pour cent grâce en particulier à un approvisionnement énergétique et thermique innovant.

UNE OCCUPATION DES SOLS EFFICACE

La HafenCity se développe sur une ancienne zone industrielle et portuaire d'une superficie totale de 157 hectares, en situation centrale. Aux endroits contaminés comme sur le site de la vieille usine à gaz (cela correspond aujourd'hui au sud de l'Überseequartier), la valeur écologique de cette ancienne zone industrielle a d'un côté été augmentée grâce à un assainissement des sols et de l'autre fortement réduite du fait du scellement du terrain. De plus, le sol est utilisé de façon efficace – la densité de construction est différente selon les quartiers avec une densité d'utilisation qui varie entre 3,7 et

5,6 : ceci correspond à la densité d'autres centres urbains européens. 94 personnes par hectare vivront dans la HafenCity et 355 employés par hectare y travailleront. Les surfaces réservées aux rues ne s'étendent que sur 25 pour cent des surfaces de terrain (en comparaison avec la City hambourgeoise : 40 pour cent). 37 pour cent des surfaces de terrain sont réservés aux espaces libres ouverts au public (y compris les 3,1 kilomètres de « Riverfront » le long de l'Elbe). La HafenCity crée ainsi une densité d'utilisation forte avec une forte part d'espaces publics et une faible part d'aménagements nécessaires.

La construction durable signifie aussi l'utilisation efficace des sols qui est rendue possible dans la HafenCity grâce à une haute densité de construction

LA STRUCTURE URBAINE

La HafenCity se caractérise par un fin mélange horizontal et vertical des différentes utilisations urbaines – l'habitat, le travail, la culture, les loisirs et les magasins sont rapprochés les uns des autres, réduisant ainsi les distances. Le dense réseau de passages piétonniers inclut aussi des surfaces privées. Dans la HafenCity, les grands plans d'eau et la construction d'immeubles de type ouvert veillent à une réduction du soi-disant effet d'îlot de chaleur urbain en été. Grâce à cela, les besoins en climatisation diminuent et le confort de l'habitat et de travail augmente.

Les bâtiments et l'infrastructure doivent suffire à des exigences de protection contre



le bruit du à l'activité portuaire sur le côté sud de l'Elbe et à la forte circulation routière dans la partie est de la Hafencity. La disposition des bâtiments, l'orientation des salles de repos et des intrados de fenêtres spéciaux peuvent réduire le bruit. L'arrêt de planification portuaire limite le bruit provenant du port toujours en activité au sud de l'Elbe.

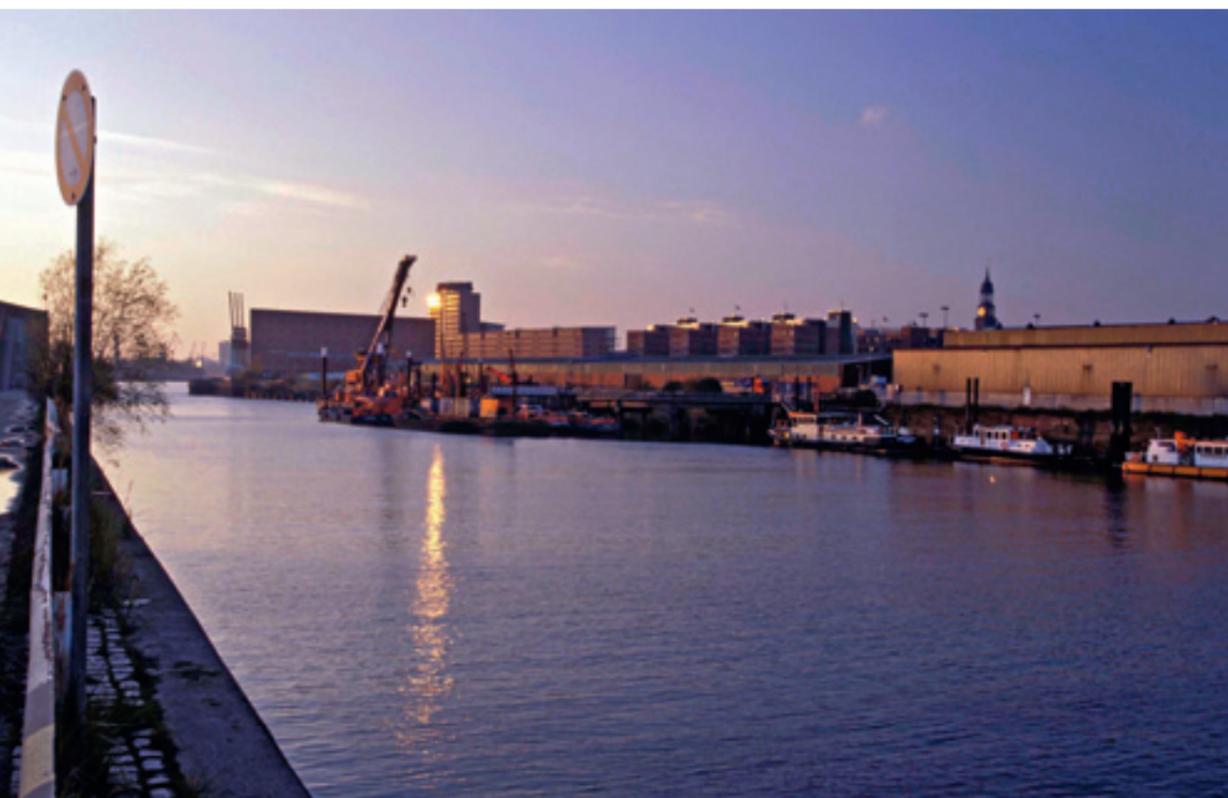
Un aspect important du développement durable est la satisfaction à long terme des exigences en matière de protection contre les hautes eaux. Cet aspect est assuré par des terps situés à une hauteur de 8,00 à 8,50 mètres au-dessus du niveau de la mer. Les automobilistes peuvent garer leur véhicule dans les garages situés dans ces terps, sous les bâtiments. Les véhicules à l'arrêt prennent donc peu de place.

LA MOBILITÉ

Même sans voiture on peut se rendre très facilement à la Hafencity. Un concept de circulation routière intelligent et une excellente desserte assurée par les transports en commun interurbains doivent réduire nettement (de moins de 30%) la part du trafic individuel motorisé (TIM). En comparaison, la moyenne de Hambourg : 47%. A partir de 2012, jusqu'à 23.000 personnes emprunteront quotidiennement la nouvelle ligne de métro souterrain. Après l'ouverture du troisième nouvel arrêt de la ligne U4 (Elbbrücken), le chiffre doit même passer à 35.000 par jour. A partir de 2011, des bus publics s'approvisionneront en carburant respectant le climat à une nouvelle station-service à hydrogène. En l'espace de quelques minutes, les cyclistes et les piétons peuvent venir du centre-ville actuel pour se rendre dans le nouveau quartier ou inversement grâce à un réseau routier dense et de nombreux ponts. Dans 70 pour cent des cas, les voies piétonnières et cyclables s'écartent des voies de trafic automobile pour emprunter des promenades, des passerelles et des places ; dans 30 pour cent, elles sont aménagées directement sur les bords de l'eau. Grâce à plusieurs stations de location de bicyclette il est possible de circuler sans émettre le moindre CO₂. La Hafencity est de plus intégrée dans la région modèle électromobilité de Hambourg.

ÉNERGIE THERMIQUE

Dans la partie ouest de la Hafencity, tous les bâtiments sont rattachés à un réseau de chauffage urbain. Une décentralisation de la production de chaleur combinée à une technique de cellules à combustible, à l'énergie solaire et à des centrales géothermiques permettent un mélange énergétique efficace dont



Un assainissement important des sols situés sous l'ancien site industriel et portuaire a précédé la construction de la Hafencity

DÉVELOPPEMENT DURABLE

l'émission de CO₂ est de 175 g/kWh (en comparaison : le réseau de chauffage urbain traditionnel basé sur le gaz engendre une émission de CO₂ de 240 g/kWh en moyenne). Ceci représente une réduction de l'émission de CO₂ de 27 pour cent en comparaison avec le réseau de chauffage urbain au gaz très répandu. En 2003, à la suite d'une procédure d'appel d'offres européenne, la commande d'approvisionnement en chaleur de la partie ouest de la Hafencity fut passée à l'entreprise de service public d'électricité Vattenfall. Dans la Hafencity est, l'émission de CO₂ est bien inférieure avec un indice de CO₂ de 89 g/kWh. En 2009 c'est Dalkia Energie Services qui remporta le concours également organisé à l'échelle européenne. Leur concept prévoit un réseau d'approvisionnement en chauffage de courte distance alimenté

par différentes unités de production situées au-dedans et en-dehors de la Hafencity. Ce sont principalement des sources énergétiques régénératives qui seront employées tels qu'une installation de combustion du bois, une pile à combustible au biométhane et une pompe à chaleur. L'installation de combustion du bois fait partie de l'une des trois centrales thermiques qui doivent être implantées sur le site du marché de gros de Hambourg attenante, à l'emplacement d'une installation de combustion déjà existante. Du fait de sa structure décentralisée, ce système peut croître en même temps que le quartier. Cette flexibilité fut l'un des importants critères d'attribution : comme la construction de la Hafencity doit s'achever dans les années 2020, son futur besoin en énergie ne peut pas encore être calculé exactement.

LES IMMEUBLES

En 2007, la société Hafencity Hamburg GmbH a développé le premier système de certification en construction durable en Allemagne. La Hafencity Hamburg GmbH remet un label environnemental en or pour distinguer les prestations exceptionnelles accomplies dans la réalisation de bâtiments durables et en argent pour les excellentes prestations. La distinction doit encourager les maîtres d'ouvrage à adopter un comportement responsable envers les ressources énergétiques. La durabilité écologique, économique et sociale d'un projet de construction est analysée. Au début, le label environnemental s'adressait à des constructions d'habitations, de bureaux et spécialisées. Mais comme dans la partie centrale et orientale de la Hafencity de plus en plus de bâtiments réservés

au commerce de détail et à l'hôtellerie ainsi que des immeubles à usage mixte sont construits, depuis 2010 ces types de construction peuvent être également certifiés. Au moins 50 pour cent des immeubles situés dans la partie centrale et orientale de la Hafencity doivent répondre aux très hautes exigences et en augmentation constante imposées par le sceau de durabilité en or.

LE LABEL ENVIRONNEMENTAL EN OR ET EN ARGENT

Le label environnemental de la Hafencity peut être remis à titre provisoire avant le commencement des travaux. Le maître d'ouvrage en fait la demande en déposant un dossier renfermant les plans techniques qui démontrent la durabilité particulière ou exceptionnelle de son immeuble. Le projet est certifié à l'avance une fois qu'un bureau indépendant a rendu une décision positive. Ceci permet aux réalisateurs de projets et aux maîtres d'ouvrage de convaincre, dès la période de commercialisation, les acheteurs ou locataires potentiels de la durabilité du bien immobilier de leur choix. Un certificat définitif est remis une fois la construction achevée, après vérification de l'application des critères de durabilité.

La certification repose sur cinq catégories :

- la réduction des besoins en énergie primaire nécessaires au fonctionnement du bâtiment bien en deçà des objectifs prescrits par la loi
- l'utilisation durable de biens publics (par exemple grâce à des installations sanitaires à faible consommation d'eau), l'emploi efficace de surfaces ouvertes au public ou encore les immeubles pour hôtels et commerces de détail prenant en considération les attentes des familles
- l'emploi de matériaux de construction écophiles. Il s'agit là par exemple de renoncer à employer des matériaux



Le concept de trafic est particulièrement adapté aux besoins des piétons et des cyclistes. Les voies suivent les 10,5 km de promenades au bord de l'eau, de terrasses et de places

contenant des halogènes, des solvants volatils ou des biocides. L'emploi de bois tropicaux certifiés est par contre honoré

- la prise en considération particulière de la santé et du bien-être, comme la température des pièces, un équipement adapté aux personnes allergiques tels que les systèmes de protection contre l'écho, le bruit, l'éblouissement et la circulation de l'air dans les pièces climatisées
- des aménagements assurant l'accessibilité des personnes handicapées aux immeubles et une exploitation durable du bâtiment réalisable grâce à une maintenance réduite ou, plutôt, par l'emploi de matériaux de longue durée

Le label écologique de la Hafencity s'est révélé être un grand succès: en l'espace de quatre ans, le label or aux conditions d'attribution sévères a été remis ou va être remis à 305.000 m² de surface de plancher brute. Parmi les bâtiments distingués on compte: l'école Sainte Catherine (Katharinschule), le centre commercial, la communauté de construction NIDUS ainsi qu'un ensemble immobilier situé dans le quartier de l'Elbtor et dans lequel le siège social de Greenpeace Allemagne et le centre de design designxport vont s'installer. De plus en plus souvent, les critères sévères d'attribution du label or sont déjà mentionnés dans la mise en adjudication des surfaces. La partie est de la Hafencity s'est fixée pour objectif de construire plus de la moitié des immeubles selon les directives imposées par le label environnemental en or. A l'avenir, les immeubles

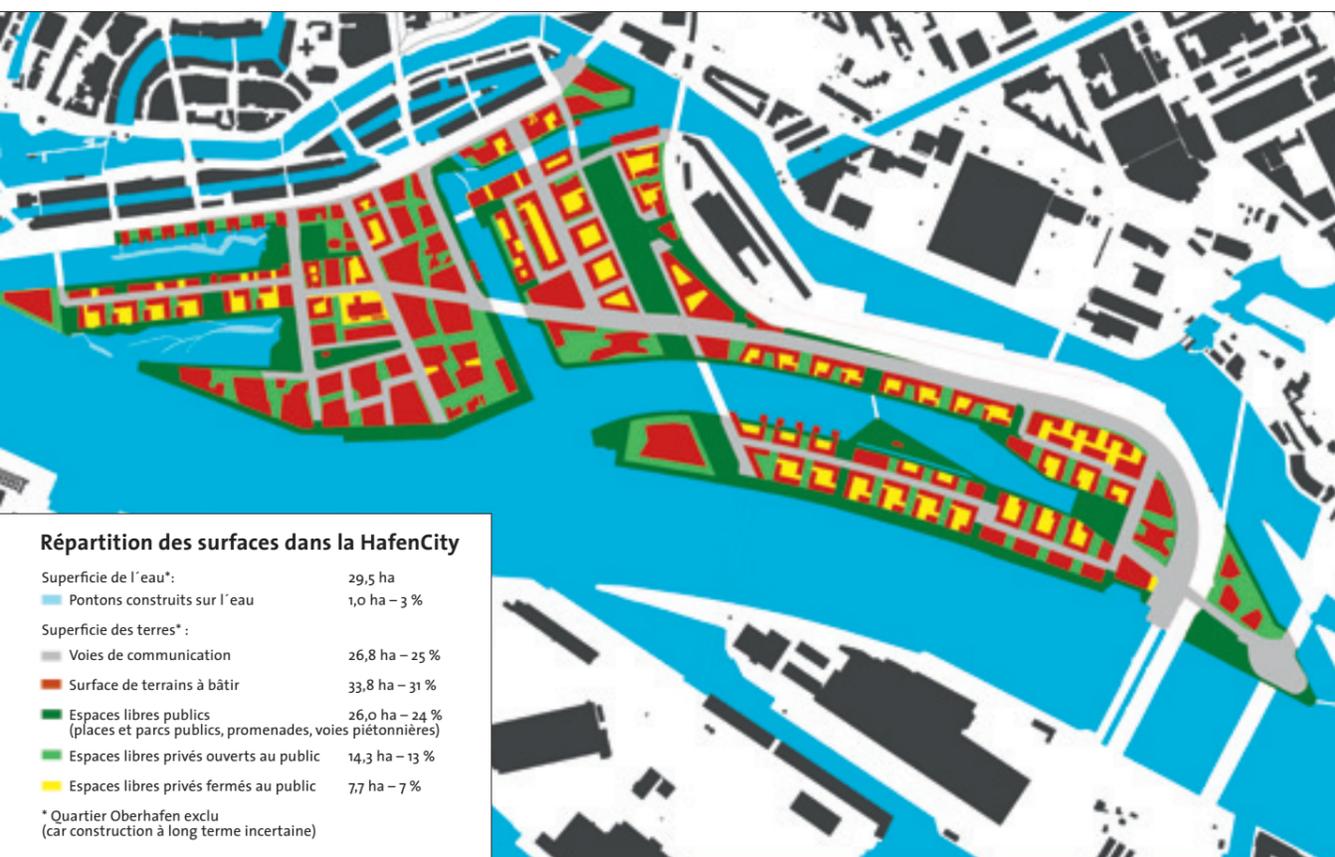
d'habitations ne pourront plus être réalisés que s'ils respectent les normes établies par le label or.

LA RECHERCHE AU SERVICE DE L'AVENIR

La Hafencity est le lieu de développement et de réalisation de plusieurs projets de recherche et d'avenir : c'est ainsi que sur le Große Grasbrook on teste comment l'air ambiant peut être déshumidifié avec l'aide de la géothermie. Dans la centrale thermique située à l'ouest de la Hafencity, une pile à combustible a été utilisée dans l'entreprise pilote. La plus grande station service à hydrogène d'Europe est en voie de création à l'Oberbaumbrücke. C'est ici que la flotte des autocars à hydrogène de la compagnie des chemins de fer aérien de Hambourg (Hamburger Hochbahn AG) viendra s'approvisionner en carburant dès son inauguration cet automne.

OSAKA 9 – LE PAVILLON DU DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le nouveau pavillon du développement durable situé sur la Uferpromenade du port de Magdebourg offre un aperçu du concept de durabilité de la Hafencity. En 2011, l'année durant laquelle Hambourg porte le titre de « European Green Capital », et dans les années futures, il est possible de s'y informer sur 120 m² de salles d'expositions sur le développement durable de la Hafencity.



La part des places, promenades et parcs est particulièrement élevée dans la Hafencity. Une construction dense, le principe des terps et le stationnement intégré permettent une utilisation efficace de la ressource sol

EVENEMENTS CULTURELS

Levée de rideau: la HafenCity comme scène culturelle

Les créateurs artistiques et culturels investissent la HafenCity et bénéficient à cet égard de nombreuses subventions. Des institutions au rayonnement international voient le jour dans des lieux marquants de la HafenCity



La HafenCity se transforme en parquet pour les danseurs de tango lors des festivités estivales annuelles

Jusqu'en 2003, le terrain actuellement occupé par la HafenCity était un « no man's land » sur la carte artistique et culturelle de la HafenCity : la loi sur le développement portuaire et le statut de port franc interdisaient jusqu'à cette date toute utilisation étrangère à l'activité portuaire. C'est peu à peu que l'art et la culture ont pu trouver un refuge dans l'ancien port franc. Dans le processus de développement du quartier, les utilisations culturelles et artistiques jouent cependant un rôle moteur important. La décision de conserver autant que possible les structures typiquement portuaires a conféré une griffe culturelle particulière à cette zone : les bassins por-

tuaires historiques, les murs des quais, les grues et les entrepôts ont été assainis – de nouvelles « scènes » artistiques et culturelles voient le jour. Les grands établissements culturels institutionnalisés, tels que l'Elbphilharmonie, le Musée maritime international de Hambourg ou le Science Center, ne forment qu'une petite partie d'un vaste ensemble.

Alors qu'au départ, seuls des espaces libérés à cet effet avaient été mis à disposition pour accueillir les initiatives culturelles, il est prévu qu'à partir de la fin de 2014 un quartier culturel et créatif durable se développe sur la rive sud de l'Oberhafen. Les exigences artistiques et culturelles sont maintenant également prises

en considération lors de l'aménagement des parcs, promenades et places.

UNE SCÈNE CULTURELLE AUX NOMBREUX PARTICIPANTS

Les jeunes créateurs artistiques et culturels actifs dans la HafenCity ont particulièrement besoin d'être aidés, ce qui explique l'apparition progressive de coopérations et de structures organisationnelles importantes. Outre certaines initiatives décisives comme le LandArt musical, la coopération établie entre la Fondation culturelle de Hambourg (Hamburgische Kulturstiftung), la fondation

Körber et la société HafenCity Hamburg GmbH a constitué le point de départ de l'implantation de la culture dans l'arrondissement. Un premier concours artistique a ainsi été organisé en 2004/2005. Plus tard, des pièces de théâtre ont suivi, comme notamment le programme d'été du Théâtre Thalia.

En début d'année 2010, les partenaires ont renforcé les bases de leur collaboration qu'ils ont reconduit pour une durée de trois années.

En 2011, Kampnagel, l'Association artistique de Hambourg et les halles de Deichtor (Deichtorhallen) ont initié des projets artistiques unis par une approche commune : le discours sur les possibilités offertes par la coopération et la nécessité de constituer un public à la HafenCity. La sculpture ouverte et accessible de l'artiste bulgare Plamen Dejanoff, qui peut être visitée depuis le mois de juin, remet par exemple en question les fonctions de l'architecture et la relation entre l'intérieur et l'extérieur.

En attendant, de plus en plus d'acteurs et d'événements marquent la vie culturelle de la HafenCity.

A la fin de l'été 2009 par exemple, plus de 30 groupes d'artistes originaires de plus de 20 pays ont participé au festival d'art libre « subvision ». Cette occasion a clairement démontré la volonté, lors de la réalisation de projets culturels, d'une



Des concerts en plein air, par exemple lors du festival de jazz de l'Elbe, attirent de nombreux mélomanes dans la HafenCity

discussion critique sur des thèmes propres à la HafenCity.

L'ÉTÉ DANS LA HAFENCITY

La HafenCity est déjà réputée comme étant le site d'accueil de nombreux festivals et d'événements culturels parmi lesquels il faut noter « L'été sur les terrasses de Magellan » qui propose des concerts de musique de tango et de jazz en plein air et des attractions pour les enfants. Cette série de manifestations appréciée du public a été élargie en 2011 sous le nom de « L'été dans la HafenCity » en de nombreuses nouvelles activités réparties sur plusieurs endroits. C'est ainsi que de nombreuses places et promenades servent maintenant de lieux de spectacles en plein air, par exemple pour le festival de jazz (Swingtanz) et celui de poésies de rue (Poetry-Slams). De plus, le festival de

musique de Schleswig-Holstein, l'été de l'architecture de Hambourg et la longue nuit des musées attirent régulièrement un grand nombre de visiteurs dans la HafenCity.

Parmi les nouveaux festivals nommons le festival de littérature « Harbourfront » (qui existe depuis 2009) et le festival de musique « Elbjazz » (depuis 2010), dont la renommée a déjà bien dépassé les frontières de Hambourg. Il ne faut pas oublier d'évoquer que les espaces libres situés près du bâtiment d'Unilever sont depuis 2010 les coulisses du premier marché du design de Hambourg.

L'offre culturelle est complétée par des projets privés tels que le musée de l'automobile Prototyp qui expose des voitures de courses et de sport historiques dans le bâtiment classé monument historique de la compagnie Gummi-Kamm à Hambourg

Les nombreux agents culturels et leurs actions sont gérés par le cercle de coordination culturelle de la HafenCity. En mai 2005, le ministère de la culture, des sports et des médias de la ville-état de Hambourg avait constitué cette assemblée d'experts qui se réunit régulièrement avec les représentants de la société HafenCity Hamburg GmbH pour accélérer le développement culturel de la HafenCity. L'assemblée conçoit des projets et est ainsi co-responsable de l'organisation des événements culturels de la HafenCity.

LES SITES LIÉS À L'OFFRE CULTURELLE

À l'avenir, le quartier Oberhafen sera à la source de nouvelles idées. En tant que

Avec sa sculpture accessible „The Bronze House“, l'artiste bulgare Plamen Dejanoff mène une réflexion sur le nouvel espace public urbain



EVENEMENTS CULTURELS

futur quartier créatif et culturel, il complètera l'Elbtorquartier situé dans le centre de la Hafencity et qui se développe déjà comme un site du savoir et de la connaissance. La procédure habituelle de développement de la Hafencity va être « chambardée » dans le quartier du Oberhafen. Les terrains ne sont pas mis en vente, mais continuent à faire partie d'un patrimoine distinct ; les édifices existants constituent le point de départ du développement.

Des édifices à usage créatif et culturel sont déjà construits en proximité du quartier historique de la Speicherstadt : plusieurs musées témoignent ici du passé de ce complexe immobilier classé monument historique. Cet endroit attire maintenant de plus en plus de créateurs, parmi eux des artistes et des galeristes. Véritable pionnier culturel, le « Hamburger Jedermann » de Michael Batz joue un rôle important. Bien avant que la Hafencity ne devienne un lieu de culture, ce théâtre s'était établi dans les coulisses de la Speicherstadt dans les années 1990 et était devenu partie intégrante de la scène culturelle de Hambourg.

LE MUSÉE MARITIME INTERNATIONAL DE HAMBOURG

Le Musée maritime international de Hambourg a été inauguré dès l'été 2008. Il est installé dans l'édifice du Kaispeicher B, le plus ancien entrepôt de la Hafencity et de la Speicherstadt (architectes : Wilhelm Emil Meerwein et Bernhard Hanssen).

Depuis le milieu de l'année 2005, l'entrepôt de l'Elbtorquartier a été entièrement assaini sous la direction de l'architecte Mirjana Markovic avant d'être transformé en musée. L'architecture caractéristique de cet édifice classé monument historique n'a pas été modifiée. Les dix niveaux du musée rassemblent sur 11.500 m² de superficie une exposition née de la collection maritime privée de Peter Tamm. L'Institut de l'histoire de la navigation et de la marine et une bibliothèque d'archives sont également abrités ici ainsi que dans un bâtiment voisin.

L'ELBPHILHARMONIE

L'Elbphilharmonie représente pour Hambourg un emblème incomparable. Conçu selon les plans de l'architecte Wer-

ner Kallmorgen, l'imposant édifice du Kaispeicher A a été construit entre 1963 et 1966 pour servir d'entrepôt de cacao. Sur ce bâtiment, les architectes suisses Herzog & de Meuron érigent jusqu'en 2014 une salle de concert spectaculaire. La forme cubique du bâtiment et ses façades ont été conservées. C'est ainsi qu'un hybride architectonique unique en son genre dans le monde entier a vu le jour. Il comprend aussi un hôtel cinq étoiles et environ 45 appartements.

Une construction pentue en verre et aux formes ondulées d'une hauteur de 110 m couronnera à l'avenir l'ancien entrepôt. De cette manière, l'édifice combine l'architecture portuaire historique et la créativité architecturale contemporaine, de même que la tradition portuaire et la nouvelle identité du quartier.

Entre le bâtiment historique et le nouveau dôme ondulé, une place publique culminera à 37 mètres de hauteur, offrant ainsi un fantastique panorama sur le port, la Hafencity, l'Elbe et la ville.

Les deux tiers de l'entrepôt évidé serviront de parking, tandis qu'une autre partie abritera l'arrière-scène et des locaux servant à donner des cours de formation musicale. Le nouveau bâtiment en verre



Architecture sensationnelle, situation imprenable : l'Elbphilharmonie se dresse sur le bâtiment de l'ancien Kaispeicher A telle une grande vague en verre. Hambourg gagne avec cette salle de concerts un emblème spectaculaire

se composera de deux salles de concert qui pourront respectivement accueillir 2.150 et 550 visiteurs. Les premiers plans de la salle de concert réalisés en 2003 par les architectes Herzog & de Meuron avaient déjà retenu l'attention du monde entier. L'engagement des habitants de Hambourg est sans précédent : plus de

7.500 personnes ont pu être mobilisées jusqu'à présent pour des dons et des subventions destinés à co-financer la construction de l'Elbphilharmonie. La participation financière municipale va cependant devoir être considérable du fait d'une grande augmentation des coûts de construction.

LE SCIENCE CENTER

Rem Koolhaas et son Office for Metropolitan Architecture (OMA) ont réalisé la conception de l'édifice devant devenir un autre projet phare culturel de la Hafencity. Début 2008, l'architecte néerlandais présentait un concept de construction du Science Center entièrement révisé. Tel un anneau anguleux, l'édifice prendra forme directement sur la rive de l'Elbe dans l'Überseequartier. Le Science Center s'ouvrira symboliquement sur le port et sur la ville, formant ainsi une porte d'accès sur le monde de la science. Le concept du centre ressemble à une approche modulaire du monde : dix thèmes issus des

A l'avenir, le Science Center s'ouvrira telle une porte symbolique donnant sur le monde du savoir

sciences naturelles y seront présentés et expliqués de manière passionnante aux enfants, aux adolescents et aux adultes. Le concept prévoit de nombreuses expositions interactives qui permettront aux visiteurs de toucher et d'essayer les objets : la découverte ludique et l'expérimentation directe inviteront ainsi à un voyage passionnant.

La société d'étude de projets Groß + Partner, représentant le consortium d'investisseurs de l'Überseequartier, a présenté fin 2006 le projet conceptuel du Science Center. Ce concept a été développé en étroite coopération avec les représentants des universités, les spécialistes et journalistes scientifiques de Hambourg et d'autres villes, les autorités de la ville libre et hanséatique de Hambourg et la société Hafencity Hamburg GmbH. Mais personne ne sait si le Science Center pourra jamais être construit. Depuis que la part de financement municipal (46 millions d'euros étaient prévus au départ) n'est plus disponible et que le projet de construction du bâtiment sous régie municipale n'apparaît plus être solide, le financement du Science Center serait totalement dépendant de la bonne volonté de mécènes.

Le Musée maritime de Hambourg retrace de façon captivante les 3.000 ans d'histoire de la marine



DÉVELOPPEMENT SOCIAL

L'habitat intra-urbain: la HafenCity comme lieu de bon voisinage

La HafenCity, qui comptera bientôt environ 12.000 habitants, renforce l'habitat intra-urbain. L'urbanisme et le bon voisinage se complètent



Les enfants peuvent jouer aux pirates sur l'aire de jeux de Grasbrook. Les parents ont participé à la conception provisoire de cette « île au trésor »

L'offre de logements dans la HafenCity est extrêmement diverse. On y trouve aussi bien des appartements de location ou en copropriété pour les différentes catégories de revenus que des appartements de coopératives et de communautés de construction ou des offres spéciales, par exemple pour des musiciens, des designers ou des personnes âgées. Pour la première fois, des logements locatifs subventionnés sont proposés dans le quartier Am Lohsepark et dans

toute la partie est de la HafenCity.

Du fait des dispositifs de protection contre les hautes eaux, les coûts de construction et les normes écologiques élevés, les loyers dépassent en moyenne de 2 à 3 euros/m² ceux des bâtiments neufs construits près du centre-ville. Cependant, beaucoup de personnes trouvent attrayant de vivre dans la HafenCity du fait de la variété des concepts, des prix et des architectures.

UN HABITAT RESPECTANT LES BESOINS DES FAMILLES

Les familles apprécient particulièrement la possibilité de pouvoir combiner vie familiale et vie professionnelle. En plus des possibilités d'emplois proches, la qualité des établissements de garde d'enfants – on compte parmi eux depuis 2009 l'école Sainte Catherine et le jardin d'enfants avoisinant – contribuent à l'attrait de la HafenCity. Entre temps, 11,5



Jeunes et anciens se retrouvent sur la place Vasco da Gama située sur la promenade de Dalmannkai pour jouer au basket-ball ou se restaurer en terrasse

pour cent des ménages domiciliés dans la HafenCity ont des enfants – un chiffre qui correspond à ceux des autres quartiers préférés par les familles. D'autres sites résidentiels très attrayants pour les familles, comme par exemple ceux du Baakenhafen, sont prévus. Il est donc pensable que la demande des familles en matière de logements va continuer à augmenter. En prévision de cela, une école secondaire, une autre école primaire et d'autres garderies seront construites dans les prochaines années. Trois établissements ludiques et de communauté (situés dans le parc Grasbrook, le parc Lohse et sur l'îlot de loisirs Baakenhafen), dont la réalisation est actuellement prévue, vont gagner particulièrement en importance. De plus, une maison de la culture pour enfants doit être construite dans le quartier du Strandkai.

MARCHÉ AUX PUCES, KIOSQUES À JOURNAUX ET ACTIVITÉS SPORTIVES SOUS LA RÉGIE DES HABITANTS DU QUARTIER

Dans la HafenCity, une infrastructure sociale stimulante s'est déjà développée – que ce soit pour les familles, les sportifs ou les amateurs de culture. Beaucoup d'habitants s'engagent activement : ils organisent par exemple le forum virtuel réservé aux habitants (hafencityleben.de) ou le magazine de la HafenCity, exploité par une seule personne du quartier (hafencitynews.de), des rencontres entre voisins régulières, un marché aux puces ou des fêtes de cour ou estivales. L'association sportive Störtebeker SV offre un large programme d'activités sportives. Un nouveau lieu de jeux pour enfants voit le jour

dans l'association Spielhaus Hafencity e.V. La société Hafencity Hamburg GmbH favorise l'identification des habitants avec leur quartier en subventionnant des initiatives et en cherchant à discuter avec les habitants – aussi bien via un contact direct qu'en organisant régulièrement des soirées d'informations et de discussions. La société Hafencity Hamburg GmbH considère qu'il est de son devoir, non seulement de créer une diversité sociale et fonctionnelle intense, mais aussi de contribuer au bon équilibre des relations qui en découlent et qui ne sont pas toujours sans heurts.

L'association Netzwerk Hafencity e. V. a été créée en 2009 pour augmenter la responsabilité de chacun envers le quartier. L'association cherche des solutions coopératives pour résoudre les problèmes quotidiens de tous les habitants du quartier et ne se définit pas comme un instrument au service des intérêts d'une minorité. De plus, elle organise des réunions et des fêtes, ceci de plus en plus en coopération avec les quartiers environnants. Elle contribue de cette façon cruciale au développement du bon voisinage – dans la Hafencity et au-delà.

DES FAMILLES, DES PERSONNES ÂGÉES ET DES JEUNES COUPLES

Les couples de plus de 50 ans désireux, une fois leurs enfants partis, de commencer une nouvelle vie ainsi que des personnes âgées souhaitant passer leur retraite dans la HafenCity sont également très représentés. Pour débiter un nouveau chapitre (résidentiel) de leur existence, ils se tournent vers un lieu de résidence qui leur propose des offres culturelles attrayantes et un environnement social animé. De jeunes couples et des célibataires entrés dans la vie active vivent dans le proche voisinage. L'omniprésence de l'eau, les typologies d'habitations individuelles et la proximité de la gare, de l'aéroport et de l'autoroute fascinent aussi tout particulièrement les habitants de la Hafencity.



Le bazar maritime „Tüdel un Tampen“ situé au coeur du plus ancien bassin portuaire de Hambourg, le port de Sandtor, est également un lieu de rencontres et d'échanges

LES ESPACES PUBLICS

La ville des places, des parcs et des promenades

La HafenCity enrichit la ville de Hambourg d'espaces palpitants situés au bord de l'eau, mais aussi directement sur l'eau. Les places, les promenades et les parcs ne sont pas seulement des parenthèses urbanistiques, mais aussi des éléments indépendants marquant la physionomie de la ville



Grue historique et architecture futuriste : le passé portuaire est omniprésent, pas seulement le long des murs des quais et des promenades

Quelques données fondamentales prouvent de façon très impressionnante que les espaces libres ont une grande importance pour la Hafencity : 24 pour cent de ses terrains (cela représente une superficie de 26 hectares) sont destinés à devenir des espaces libres publics. Ce sont pour la plupart des parcs ou des promenades situés au bord de l'eau ; 10,5 km de rivages publics voient le jour. Les plans d'eau du bassin portuaire et de l'Elbe sont de plus des îlots d'air pur agréables à la vue. Aux espaces libres publics qui sont très bien connectés les uns aux autres, s'ajoutent 13 pour cent d'espaces libres privés ouverts au public.

LÉGÈRETÉ MÉDITERRANÉENNE ET RIGUEUR PORTUAIRE

L'aménagement de la majorité des espaces urbains situés dans la partie ouest de la Hafencity est achevé. Ils ont été conçus par le bureau d'architectes EMBT-Architectes Associats de Barcelone. Les concepteurs ont réussi là une alternance très artistique entre l'eau et la terre : des formes strictes, caractéristiques des ports, sont en contraste avec des influences méditerranéennes plus légères. Deux grandes places en terrasse ont été construites aux ports de Sandtor et de

Grasbrook. La construction des terrasses de Magellan d'une superficie de 5.600 m² a été achevée en 2005. Ces terrasses descendent en plusieurs niveaux vers l'eau. Elles ont la forme d'un amphithéâtre et possèdent avec leurs matériaux plutôt durs un caractère urbain offrant de nombreuses possibilités d'utilisation. Depuis ces terrasses, la vue s'étend jusqu'au port des bateaux de tradition situé dans le Sandtorhafen inauguré en 2008. Sa promenade flottante d'une superficie de 5.800 m² se soulève et s'abaisse avec les marées et offre la possibilité de mouillage à environ 30 bateaux historiques. Les terrasses de Magellan forment avec



On bavarde tranquillement sur les marches du quai de Dalmann inclinées vers l'eau (à gauche). Les enfants de l'école Sainte Catherine jouent entre les coteaux du parc de Sandtor avoisinant (à droite)



La spécificité verte des cours intérieures, qui offrent aux habitants du Dalmannkai un refuge, est visible du ciel

l'immense parc de Sandtor (6.000 m²) situé dans le quartier avoisinant un complexe d'espaces libres maintenant achevé ; le parc de Sandtor – le premier parc de la Hafencity – ayant été inauguré en 2011.

Les terrasses de Marco-Polo d'une superficie de 7.800 m² ont été inaugurées en 2007. Elles ont une structure en parcelles qu'elles doivent à la présence d'îlots de verdure, de terrasses en bois et d'arbres. Cette structure les fait apparaître protégées, verdoyantes et douces. Dans le port de Grasbrook, un particulier veut construire une marina pour bateaux de sport.

Des promenades longeant les quais relient ces différents espaces urbains entre eux. Les promeneurs et les cyclistes qui empruntent la promenade du quai Sand-

tor peuvent par exemple rejoindre la promenade du quai Kaiser en passant par les terrasses de Magellan. Cette dernière promenade conduit à l'esplanade de l'Elbphilharmonie en longeant les grues portuaires historiques. De là, on peut se rendre à la promenade du quai Dalmann. A cet endroit, les marches vertes et ombragées descendent vers le port de Grasbrook. La place Vasco da Gama qui est également située sur la promenade est, avec son aire de jeu de basket-ball et ses restaurants aux terrasses accueillantes, un lieu de rencontre très apprécié. Au sud des terrasses de Marco Polo, on rejoint les nouvelles terrasses de l'Elbe en passant par le grand Grasbrook et la galerie marchande publique installée dans le bâtiment d'Unilever.

A PIED DEPUIS L'ALSTER INTÉRIEUR JUSQU'AU PONT DE MAGDEBOURG

L'architecte Beth Galí et son bureau BB + GG Architectes (Barcelone) ont remporté le concours pour l'aménagement d'espaces libres dans la Hafencity centrale (Überseequartier et pont de Magdebourg). Leur projet prévoit le garnissage de la promenade sur l'allée d'Osaka et de la nouvelle place Dar-es-Salaam avec des dalles en granit naturel striées de pavés recyclés, extraits d'anciens quais. Une telle combinaison se retrouve dans l'Überseequartier et sur l'esplanade du Musée maritime international dont la construction s'est achevée en 2008. Les

LES ESPACES PUBLICS

différents espaces libres s'assemblent ainsi de manière créative en un grand espace urbain dont l'achèvement a été célébré en juin 2011 par une grande fête publique.

Avec ce nouveau site tout autour du pont de Magdebourg, la Hafencity et la City actuelle fusionnent. L'Alster intérieur et le pont de Magdebourg ne sont qu'à 900 mètres de distance et séparés ainsi par quelques minutes de marche. C'est l'axe central de la place de la cathédrale qui les unit. Dans la Hafencity, les quartiers de l'Übersee, de l'Elbtor et de Brooktor sont étroitement reliés les uns aux autres – par exemple par le nouveau pont de Busan qui a été inauguré en décembre 2010. Une promenade longeant les berges d'une largeur par endroits de 12 mètres s'étend sur la partie ouest du pont de Magdebourg, le long de l'allée d'Osaka. Des rampes, des marches et des escarpements verts conduisent depuis le niveau de la route jusqu'à celui des quais historiques. Un

peu plus bas, un pavillon présente depuis mai 2011 une exposition sur le thème du développement durable dans la Hafencity.

DES « CANAPÉS » EN PIERRE INCITENT AU REPOS

La place Dar-es-Salaam a été construite à l'entrée du port de Magdebourg, comme porte principale ouvrant sur le centre de la Hafencity – c'est un endroit attrayant orienté au sud sur le bassin portuaire et offrant une vue panoramique jusque sur l'Elbe. Le nouveau pont Léon relie cette place avec la promenade du quai de Brooktor, qui depuis 2010 longe l'immeuble occupé par le Germanischer Lloyd et aboutit à la pointe de l'Ericus (Ericusspitze) où se tient le siège social du Spiegel. La particularité artistique de ce lieu est un « canapé » en pierre d'une longueur de 30 mètres qui invite à s'y reposer. Une grande partie de ces espaces libres a été conçue par le

bureau d'architectes-paysagistes WES & Partner Landschaftsarchitekten (Hambourg). Depuis l'automne 2011, la promenade du quai de Brooktor, invite avec une vaste installation en escalier à changer les niveaux. Les flâneurs atteignent également à pied le bâtiment du Spiegel tout autant qu'une place en forme d'entonnoir depuis laquelle ils ont vue sur l'Ericusgraben et l'Oberhafen ainsi qu'à l'avenir sur le parc Loshe.

Sur la rive est du port de Magdebourg, depuis le printemps 2011, un complexe d'immeubles comprenant une loggia urbaine est en construction. Cette loggia à arcades d'une hauteur de deux étages est reliée étroitement à une promenade qui est aménagée actuellement face à elle sur un passage en bordure d'eau situé à l'est du pont de Magdebourg. Elle relie la place débouchant sur les entrepôts du quai B aux espaces libres situés près de l'université de la Hafencity, car la jetée se trouvant sous le pont de Baaken



Flâner sur plusieurs niveaux : comme ici sur l'allée d'Osaka, des rampes et des escaliers créent des liaisons attrayantes entre le niveau des terps protégé des hautes eaux et celui des promenades situées plus en bas au bord de l'eau



Une ambiance de vacances se crée sur le Strandkai où la vue s'étend depuis les marches de l'escalier de l'Elbe, qui invitent à s'y asseoir, jusqu'au port

sera prolongée vers le sud. Ceci permettra un enchaînement ininterrompu, c'est-à-dire sans qu'il soit nécessaire de traverser une seule rue, qui aboutira au parc Lohse, au port de Baaken et à l'Elbe.

VASTES AIRES DE JEUX ET ESPACES VERTS

À l'ouest, le parc de Sandtor composé de collines, d'arbres et d'une prairie réservée aux jeux crée une parenthèse urbanistique qui peut être utilisée à diverses fins ; les matériaux et l'aménagement des terrasses de Magellan se poursuivent sur les espaces libres qui entourent le parc. L'école Sainte Catherine (Katharinenschule) attenante profite également des surfaces vertes ouvertes au public depuis avril 2011.

Depuis 2008, les enfants peuvent aller jouer sur la grande aire de jeux, « L'île au trésor », d'une superficie de 850 m² située près du point de vue (View Point). Cette aire sera complétée par un terrain de jeux encore plus grand, le parc Grasbrook, une fois que ce dernier sera achevé en 2013.

AU CENTRE, LE PARC LOHSE

Le plus grand espace vert d'un seul tenant de la Hafencity sera le parc Lohse avec une superficie de 4 hectares. Ce «

Central Park » s'étirera d'eau en eau tel un ruban vert : dès 2013, ce parc qui sera aménagé par le bureau d'architectes-paysagistes Vogt Landschaftsarchitekten AG (Zurich) s'étendra en partie de l'Ericusgraben jusqu'à l'Elbe. Son aménagement doit s'achever en 2018. De vastes pelouses, des arbres, dont plus de 500 vont être plantés, et des terrasses en disposition latérale assurant la liaison avec les routes d'accès caractériseront le parc central. Un site commémoratif rappellera

le souvenir des Juifs, Sintins et Roms qui furent déportés vers les camps de la mort depuis la gare de Hanovre.

Le long de l'Elbe, le parc donnera sur l'Elbpromenade (largeur : 30 mètres) qui conduira à l'avenir jusqu'à Entenwerder. De plus, dans le port de Baaken, une île de loisirs et de jeux artificielle d'une superficie de 1,5 hectares sera aménagée. Le concours pour l'aménagement des espaces libres dans le quartier de Baakenhafen a été lancé en 2011.



Le premier parc de la Hafencity – le parc de Sandtor – touche entre autres à l'école Sainte Catherine située en face. Il est très fréquenté par les riverains

L'INFRASTRUCTURE

La nouvelle infrastructure – base du développement urbain

La proximité de l'eau, la nature du sol et le risque d'inondations constituent des défis particuliers

La HafenCity est caractérisée par des critères particuliers relatifs à la zone d'aménagement: cette zone est une île de l'Elbe traversée par des bassins portuaires. Des relations et réseaux internes et externes ainsi que la protection contre les hautes eaux sont par conséquent essentiels pour une exploitation urbaine de la zone.

A cela s'ajoutent les situations d'est en ouest de la Speicherstadt et des canaux qui constituent une ligne de délimitation séparant la HafenCity du centre-ville. Pour cette raison, un raccordement performant au réseau de transports publics n'est possible que grâce à la construction d'une ligne de métro souterraine. De plus, la HafenCity est située en dehors de la ligne d'endiguement principale de Hambourg, à un niveau insuffisant de protection contre les hautes eaux d'une hauteur de 4 à 5,5 mètres au-dessus du niveau de la mer. Du fait des eaux de marée des bassins portuaires et de sa situation sur les bords de l'Elbe, la HafenCity nécessite une protection particulière et d'envergure. A cela s'ajoute le fait

qu'elle dispose d'une rive d'une longueur totale de 10,5 km (dont 3,1 km longeant l'Elbe).

Le terrain sur lequel est construit la HafenCity a été marqué par son passé de zone industrielle et portuaire. Il a acquis ses principales caractéristiques lors de la modernisation des installations portuaires à partir de 1862, et la plupart d'entre elles sont toujours actuelles : le bassin portuaire, les murs des quais et quelques bâtiments historiques remis en état forment aujourd'hui le cadre typique de la HafenCity. A plusieurs endroits, comme par exemple dans les quartiers de Sandtorkai et de Dalmannkai, la structure d'origine des murs des quais a pu être partiellement conservée et soigneusement restaurée. Les murs des quais seront reconstruits aux endroits où ils sont déjà très endommagés ou lorsqu'ils font défaut. Comme l'exploitation industrielle de la zone ne s'est pas réalisée sans laisser de traces, le sol contaminé à certains endroits a du être assaini.



LA PROTECTION CONTRE LES HAUTES EAUX A PRIORITÉ ABSOLUE

La protection contre les hautes eaux a toujours été une condition importante à la construction de la HafenCity. Les respon-

La HafenCity est desservie par un système de transport aussi complexe que performant. Les transports publics jouent ici le rôle principal.

L'artère centrale est la nouvelle ligne de métro souterrain U4 à laquelle viendra s'ajouter essentiellement un dense réseau d'autobus

sables ont renoncé à endiguer la zone d'une superficie totale de 126 hectares car les travaux d'endiguement auraient du être entièrement réalisés avant ceux de construction des tous premiers édifices. Ceci aurait cependant fait obstacle à l'essor de la HafenCity et en même temps entraîné des frais préalables considérables. De plus, du point de vue urbanistique, la présence de digues aurait empêché la relation particulière du quartier avec l'eau, une des caractéristiques actuelles de la HafenCity. Au lieu de cela, les nouveaux bâtiments et rues sont construits sur des terps : ces socles situés à environ 8 mètres au-dessus du niveau de la mer protègent des inondations. Ils offrent de plus en leur intérieur place à des garages souterrains protégés ainsi des hautes eaux. Par contre, les promenades et une partie des places restent au niveau actuel du terrain (soit 4,5 à 5,5 mètres au-dessus du niveau de la

mer), ceci permettant de maintenir la relation étroite avec l'eau et le développement d'espaces publics de haute qualité et de forte utilisation.

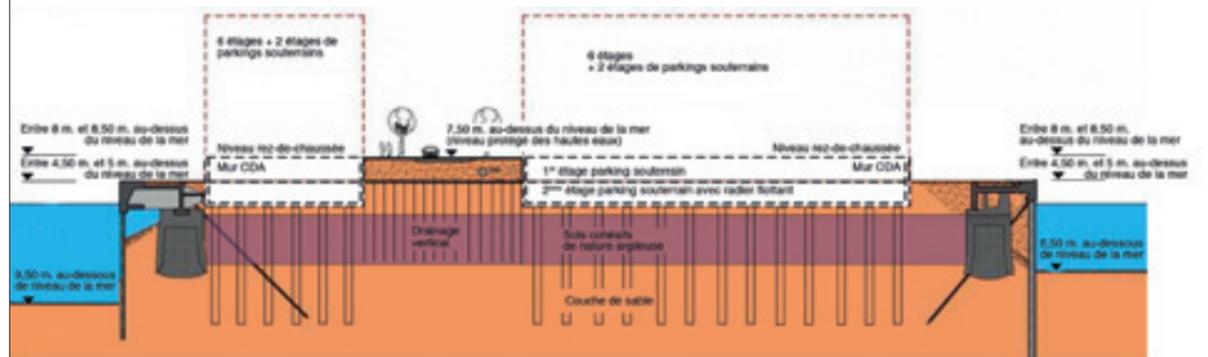
Un autre défi du quartier est posé par son sol spongieux. La HafenCity est située dans la zone d'influence du courant de l'Elbe, la soi-disant « Elbmarsch ». Les couches supérieures de son sol sont composées pour la plupart d'argiles et de moraines inférieures, les couches de sol dit cohésif, qui disposent de grandes propriétés d'absorption et de rétention d'eau et donc ne conviennent pas à supporter de lourdes charges. Les sables porteurs se trouvent à des couches beaucoup plus profondes. Pour cette raison, tous les bâtiments de la HafenCity reposent sur des pilotis enfoncés jusqu'à environ 20 mètres de profondeur dans le sol. Ils renvoient le poids qu'ils supportent vers les couches de sables porteurs.

Au niveau de la construction des rues, les responsables ont appliqué la procédure du remblaiement avec un surhaussement des rues d'une dizaine de mètres au-dessus du niveau de la mer : le poids du sable remblayé presse l'eau présente hors des sols cohésifs, produisant ainsi un sous-sol porteur approprié à la construction. Ce procédé une fois terminé, le sable est nivelé à la hauteur des routes à construire ; les conduites sont alors installées et la construction des voies routières peut débuter.

DE NOUVELLES RUES ET DE NOUVEAUX PONTS

Toutes les routes seront construites à une hauteur comprise entre 7,5 et 8,3 mètres au-dessus du niveau de la mer. Elles seront ainsi protégées contre les hautes eaux. La construction de nou-

Le concept des terps et la protection des hautes eaux dans la HafenCity



Tous les bâtiments et toutes les routes ont été construits sur des terps car la protection contre les hautes eaux est le souci principal.

Ces socles se trouvent à une hauteur protégée des inondations. Il en découle une topographie urbaine toute nouvelle

L'INFRASTRUCTURE

veaux ponts se fera également à un niveau protégé contre les inondations ; les ponts déjà existants seront quant à eux assainis et relevés. La construction des voies routières devant relier la Hafencity à la Speicherstadt fera exception à la règle de surhaussement des routes, celui-ci n'étant ni possible, ni judicieux dans les quartiers Am Sandtorkai et Brooktorkai du fait de la présence proche de la Speicherstadt.

Pour faire face aux rares cas de raz-de-marée, de nouvelles voies d'accès protégées contre les inondations seront construites en direction de la Hafencity, comme par exemple le pont Kibbelsteg : en temps normal, ces voies proposent un passage agréable aux piétons et cyclistes et permettent en cas d'inondation l'accès des pompiers et ambulances. Le deuxième axe de transport protégé passe par le pont de l'Oberbaum et les rues Brooktorkai, Shanghaiallee et Überseeallee – cette voie est elle aussi ouverte à la circulation privée en cas d'inondations. D'autres voies routières protégées contre les inondations vont être assurées avec les ponts Großmarktbrücke et Freihafenelbbrücke qui rattachent la Versmannstraße.

Bien que les rues de la Hafencity aient été planifiées le plus tôt possible, la réalisation du revêtement de la chaussée, des passages piétonniers, des pistes cyclables ou des bandes de stationnement ne s'effectue que successivement, en coopération étroite avec la construction des édifices. C'est la raison pour laquelle presque toutes les voies routières sont tout d'abord dotées d'un revêtement provisoire. Le parement définitif n'a lieu qu'une fois les édifices environnants achevés, tout comme les surfaces annexes, les pistes et voies cyclables et la plantation d'arbres.

EN VOITURE OU À PIED POUR SE RENDRE EN VILLE

Actuellement, quatre ponts routiers relient la Hafencity au centre-ville de Hambourg. La rue Am Sandtorkai / Brooktorkai orientée d'est en ouest constitue la principale voie d'accès depuis le nord de la partie ouest de la Hafencity. À partir de là, la circulation se ramifie en direction du sud, principalement par les allées de Shanghai et de Osaka. Cette voie se poursuit directement sur le pont de Kornhaus et forme le prolon-

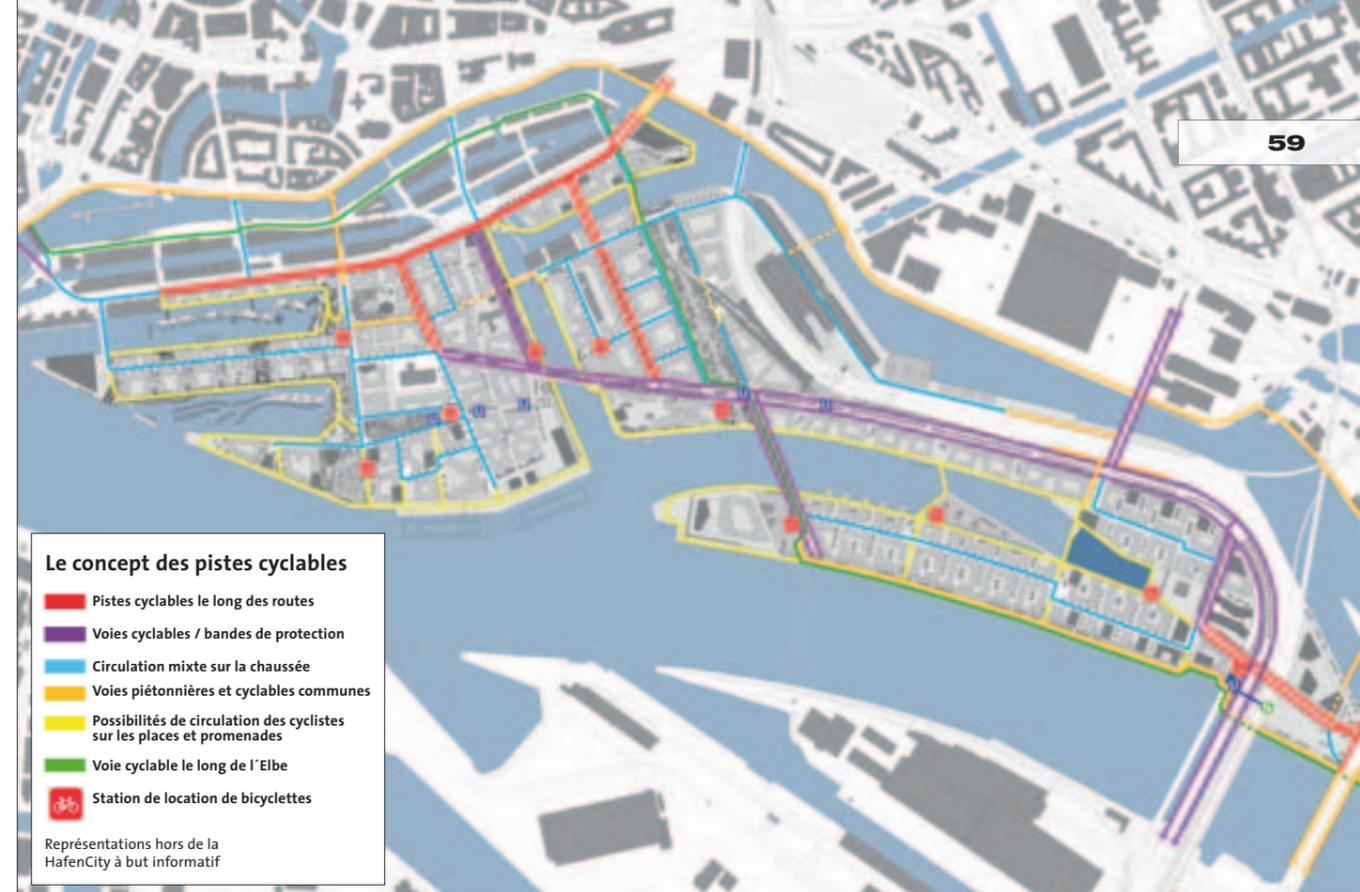
gement de ce que l'on appelle l'axe de la place de la cathédrale (Domplatz-Achse). En partant de la nouvelle St.-Annen-Platz et en passant sur le Kornhausbrücke et le Domplatz, les piétons sont en dix minutes au Jungfernstieg.

La partie est de la Hafencity, qui doit être réalisée dans les années à venir, sera mise en valeur de manière tout aussi excellente. L'artère routière principale sera la Versmannstraße. Plusieurs autres voies de circulation internes et externes vont également être construites. Un nouveau pont à l'est reliera la rue Versmann (Versmannstraße) via le port supérieur et la zone de marchés de gros avec la rue Amsinck (Amsinckstraße). Ceci aura pour effet positif de désengorger la Hafencity du trafic de transit.

LE PONT DE BAAKENHAFEN GARANTIT UN DÉVELOPPEMENT RAPIDE

À partir de 2013, un nouveau pont verra le jour dans le quartier ouest de Baakenhafen afin de relier le nord et le sud de ce quartier. Le pont de Baakenhafen d'une longueur de 130 mètres joue un rôle important dans le développement rapide du

Un réseau étroit de voies piétonnières et cyclables, de places et de promenades invite à prendre part au transport durable



Un réseau de voies cyclables dense s'étend à travers la Hafencity. De nombreuses nouvelles stations de location de bicyclettes sont déjà en service ou prévues

quartier est de la Hafencity, dans lequel débiteront en 2011 les travaux préparatifs de réalisation des mesures d'infrastructure et la construction d'appartements. À moyen terme, l'aménagement des routes depuis l'Elbe jusqu'au Kleinen Grasbrook pourra être poursuivi. De plus, de nombreuses voies piétonnières et cyclables vont être construites et deux ponts piétonniers sur le Baakenhafen sont prévus. Un nouveau tunnel reliera le quartier Oberhafen, coupé par des voies de chemin de fer, au quartier Am Lohsepark. À partir de 2013, ce tunnel débouchera directement sur la sortie nord-est de la station de métro souterrain « Hafencity Universität ».

Les voies de circulation futures et celles déjà existantes provoquent à certains endroits de la partie est de la Hafencity une augmentation du bruit. C'est pourquoi dans l'est de la Versmannstraße par exemple prédominent des bâtiments industriels moins sensibles au bruit et qui présentent l'avantage d'augmenter la protection contre le bruit des immeubles d'habitations environnants.

UN TRAFIC ROUTIER QUI RESPECTE L'ENVIRONNEMENT

La situation centrale de la Hafencity invite les gens à renoncer à leur voiture :

son réseau ramifié de passages piétonniers et de pistes cyclables est exceptionnellement dense. Celui qui n'a pas de vélo peut louer un des « vélos de la ville » mis à disposition par le service de location de bicyclettes de la ville de Hambourg.

Un système efficace et dense de transports en commun est l'une des conditions essentielles au développement durable de la Hafencity caractérisée par l'usage mixte intense de ses immeubles et son grand nombre de visiteurs. Deux stations de métro actuelles des lignes U (ligne U1, arrêt Meißberg et ligne U3, arrêt Baumwall) se trouvent déjà à la jonction du centre-ville actuel.

UNE NOUVELLE LIGNE DE MÉTRO SOUTERRAIN

Les parties sud et centrale de la Hafencity seront desservies à partir de l'automne 2012 par les deux nouvelles stations de métro « Überseequartier » et « Hafencity Universität » de la nouvelle ligne de métro souterrain U4 qui conduit depuis Jungfernstieg via la gare centrale et la porte de Berlin à Billstedt. Fin 2010, le percement du deuxième tunnel de la future ligne U4 a été célébré. Le gros œuvre de la nouvelle liaison entre le centre-ville et la Hafencity est achevé ; l'aménagement technique de la voie et de la gare a débuté. Il a été calculé que 30.000 passagers emprunteront

quotidiennement cette ligne. Une autre station de la ligne U4 doit être ouverte au nord de Elbbrücken. À court terme cette station accueillera également les trains de banlieue. Actuellement, la Hafencity dispose grâce à la communauté de transport de la ville de Hambourg (HVV) d'un réseau d'autobus dense et flexible qui s'adaptera au développement du nouveau quartier. Un premier embarcadère pour ferrys a également été construit près de l'Elbphilharmonie ; deux autres suivront. A ceci s'ajoutent différents embarcadères pour barcasses, par exemple au pont de Magdebourg.

La planification et la construction des mesures d'infrastructure complexes (sauf celles se trouvant sur les terrains privés) incombent à la société Hafencity Hamburg GmbH en tant que maître d'ouvrage. Leur financement est assuré par la vente de terrains dans la zone de planification. La ligne de métro U4 fait exception : elle est planifiée et réalisée par la société hambourgeoise Hochbahn AG, et elle est financée par le budget municipal de la ville libre et hanséatique de Hambourg et par des subventions fédérales. Le raccordement externe de la Hafencity, la transformation future de la place Deichtor et la construction de ponts reliant la Hafencity aux autres arrondissements sont également financés par le budget municipal.

DATES ET FAITS CLÉS



Le port se transforme en ville



Superficie totale: **157 hectares**
Ancienne zone industrielle et portuaire

Elargissement de la ville de Hambourg
de **40 pour cent**

10,5 km de nouvelles promenades sur
l'eau (y compris le Riverfront)

3,1 km de Riverfront le long de l'Elbe

Distance du centre à l'hôtel de ville :
800 mètres

Exploitation dense (bureaux,
logements, éducation, culture et loisirs)

Densité d'occupation des sols: **3,7-5,6**
Coefficient d'occupation du sol (COS)

Densité résidentielle: **95/hectare**

Densité d'emplois: **357/hectare**

Surface de plancher brute:
2,32 millions de m²

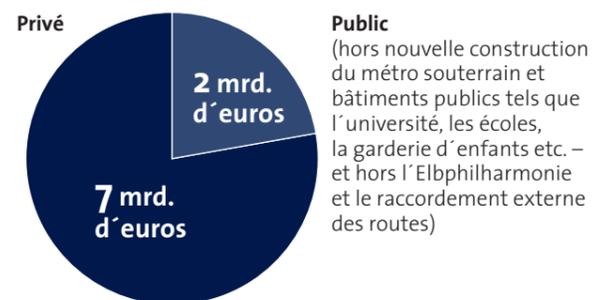
45.000 emplois, principalement
dans le secteur des services

5.800 logements pour
environ **12.000** habitants

Dates et faits clés

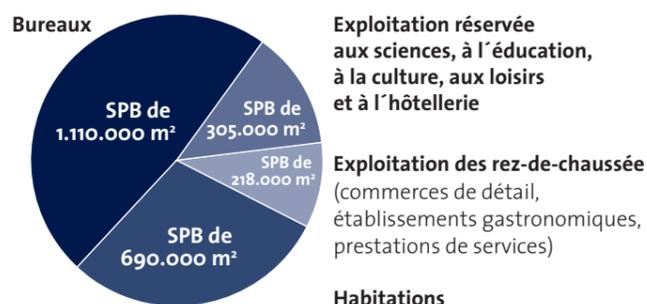
Volume total des investissements dans la HafenCity

Environ 9 milliards d'euros



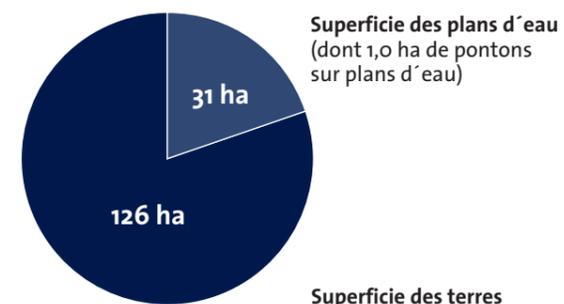
Répartition de l'exploitation de l'entière HafenCity

Surface totale de plancher brute (SPB) de 2,32 millions de m²



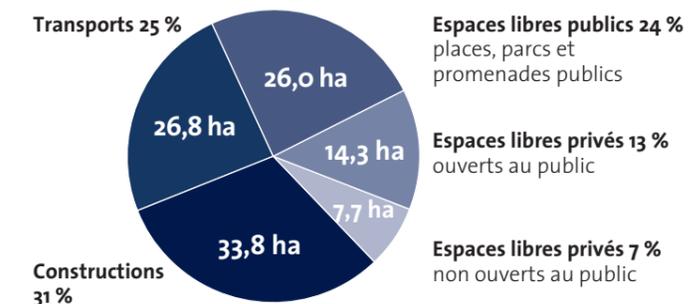
Répartition de l'exploitation des terres et des plans d'eau

Superficie totale : 157 hectares



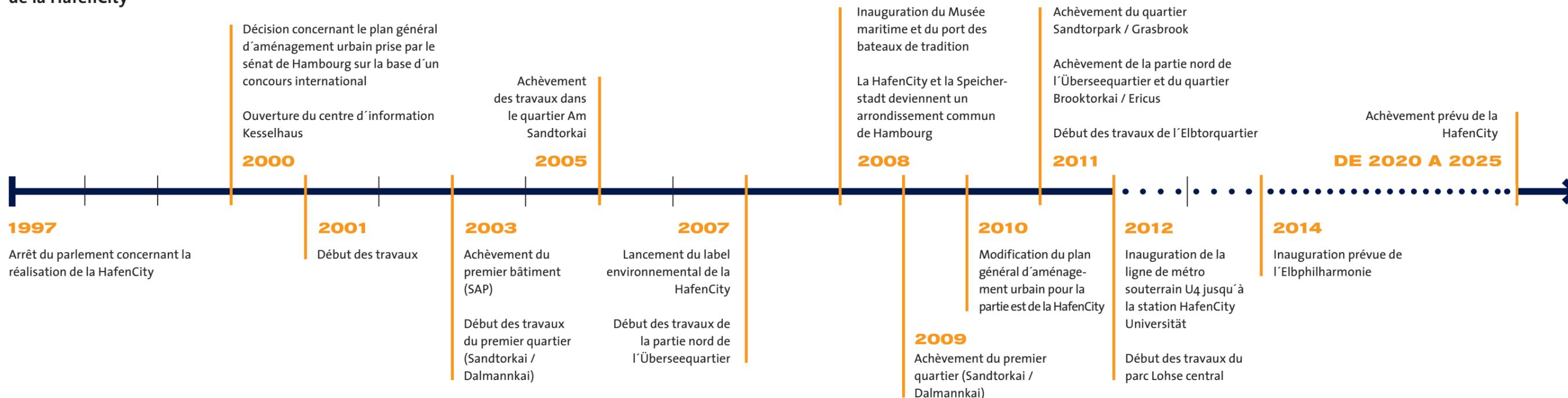
Répartition de l'exploitation des terres dans la HafenCity*

Superficie totale de 126 hectares



* hors quartier Oberhafen (une construction à long terme n'étant pas encore prévue)

Les principales phases du développement de la HafenCity



CRÉDITS PHOTOGRAPHIQUES

Code Unique: p. 30 en bas à droite

DREIDESIGN Immobilienkommunikation: p. 31

Bina Engel: p. 5

Fotofrizz:

p. 8/9, p. 14/15, p. 16, p. 19, p. 20, p. 24/25, p. 27 en bas, p. 28,
p. 32 en bas à droite, p. 34, p. 36, p. 38, p. 43 en haut, p. 53 en haut, p.
62/63

Gärtner & Christ: p. 48/49 en bas au milieu

HafenCity Hamburg GmbH:

p. 44, p. 56/57 toutes, p. 59

HafenCity Hamburg GmbH /

Astoc Architects & Planners: p. 12/13

Thomas Hampel / ELBE & FLUT: couverture toutes, p. 4, p. 5/6, p. 11 en
bas, p. 17, p. 18 toutes, p. 19 toutes, p. 22 en bas, p. 23, p. 26, p. 27 en haut,
p. 29 en bas, p. 37 en haut à gauche & à droite, p. 40/41, p. 42, p. 43 en
bas, p. 45, p. 46/47 toutes, p. 48 en bas à gauche, p. 49 en haut, p. 50/51
toutes, p. 52, p. 53 en bas à gauche & à droite, p. 54/55 toutes, p. 58, p.
60/61

Christina Körte: p. 39 en haut

Michael Korol:

Couverture intérieure, p. 10 en haut, p. 22 en haut, p. 29 en haut,

p. 33 en bas, p. 35 en bas, p. 37 en bas, p. 39 en bas

spine architects / Illustration: p. 30 en bas à gauche

Vogt Landschaftsarchitekten AG: p. 32 en bas à gauche, p. 32 en haut

Wilkinson Eyre / Happold: p. 35 en haut

MENTIONS LÉGALES

Editeur: Société HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg

Responsable selon la loi allemande sur la presse: Susanne Bühler

Rédaction : Eileen Stiller, Franka Kühn

Traduit de l'allemand par : Hélène Ericke pour finetext GmbH, Hamburg

Design: lab3 mediendesign, Hamburg

Impression: Team Langebartels, Hamburg

16ème édition, Hamburg, octobre 2011 © 2011 Tous droits réservés

Les informations contenues dans cette brochure sont destinées au public ; l'exactitude et l'intégralité de ces informations ne sont pas garanties. Elles ne doivent pas être utilisées en tout ou partie pour estimer les risques liés aux décisions d'investissement ou à toute autre décision professionnelle relative au projet HafenCity.



Cette brochure a été imprimée sur du papier écologique certifié FSC.