

# IMMOBILIEN NEWSLETTER

HAMBURGER HAFEN UND LOGISTIK AG Segment Immobilien, Bei St. Annen 1, 20457 Hamburg, Tel. 040-3088-3602, www.hhla-immobilien.de



**Liebe Leserinnen,  
 liebe Leser,**  
*125 Jahre Speicherstadt,  
 das klingt etwas angestaubt.  
 Was Sie und viele Tausende  
 Besucher täglich erleben,  
 ist aber das Gegenteil. Ein  
 attraktiver Arbeitsplatz, ein  
 vitales Quartier, ein lebendes  
 Denkmal, das sich mit den  
 Menschen wandelt, die es  
 nutzen. HHLA Immobilien  
 arbeitet hart daran, die  
 Speicherstadt auf diesem  
 Weg weiterzuentwickeln,  
 Bestehendes zu pflegen,  
 Neues zu initiieren und im  
 Dialog mit Mietern, Kunden  
 und Nutzern zu bleiben.  
 Denn auch dank Ihnen ist  
 das Quartier geworden, was  
 es heute ist.*



**Ihr Rainer Nelde,  
 HHLA Immobilien**

## Auf dem Weg zum Weltkulturerbe

**Die Hamburger Speicherstadt ist zusammen mit dem Kontorhausviertel samt Chilehaus auf dem besten Weg, von der UNESCO als Weltkulturerbe anerkannt zu werden**

Nachdem der Senat der Freien und Hansestadt im vergangenen Mai beschlossen hat, die Speicherstadt zur Aufnahme in das Weltkulturerbe vorzuschlagen, ist der nächste markante Einschnitt in der Geschichte dieses aufregenden Viertels in Sichtweite. Wenn die Speicherstadt im Juni 2015 tatsächlich in die Weltkulturerbeliste der UNESCO aufgenommen wird, ist

ihr dort eine Sonderstellung sicher: Sie wird dann weltweit zu den ganz wenigen Objekten gehören, die ohne öffentliche Subventionen ihre vorbildliche denkmalgerechte Sanierung selbst finanzieren und gleichzeitig einen ebenso aktuellen wie zukunftsweisenden Beitrag zur Entwicklung ihres Umfeldes leisten. Zu den Voraussetzungen für die Aufnahme zählen neben dem uni-

versellen Wert der vorgeschlagenen Objekte auch deren Einzigartigkeit, Unversehrtheit und Authentizität.

*Fortsetzung auf Seite 2*

## Neue Perspektiven

**Im Zuge der schrittweisen Weiterentwicklung der Speicherstadt eröffnen sich neue und vielversprechende Horizonte**

Vor 125 Jahren vollzog Kaiser Wilhelm II. den Anschluss Hamburgs an das deutsche Zollgebiet. Zusammen mit dem Hamburger Senat wurde der erste Bauabschnitt der Speicherstadt eingeweiht.

Seit einigen Jahren vollzieht HHLA Immobilien in der Speicherstadt eine anspruchsvolle Gratwanderung: Einerseits schlägt sie eine Brücke zwischen der bisheri-

gen Innenstadt und der HafenCity und öffnet die Speicherstadt so für attraktive innerstädtische Nutzungen. Gleichzeitig gilt es, den einmaligen historischen Charme zu bewahren. So werden in den nächsten Jahren neue und kreative Entwicklungen in das Quartier Einzug halten: Wohnen, Einzelhandel und Künstlerateliers sind nur einige Ideen dazu. ■

### INHALTSVERZEICHNIS

#### Seite 1

- Auf dem Weg zum Weltkulturerbe
- Neue Perspektiven

#### Seite 2

- Baucontainer bei der Kaffeebörse
- Speicher auf Rädern
- Umbau des St. Annenplatzes

#### Seite 3

- Nebenkostenabrechnung
- Neues Format für die Markthalle
- Neue Mieter/After Work/Genuss Speicher

#### Seite 4

- Wenn die Flut kommt
- Speicherstadt-ABC
- Zollanvari

**NEWSTICKER** +++ Tag des offenen Denkmals am 7. September 2013 im Speicher Block R, St. Annenufer 2 +++ Speicherstadt-Story II: Fortsetzung des Theaterstücks im Oktober 2013 +++ Team-Erweiterung des technischen Facility Managements im Bereich Heizung/Lüftung/Klima

Fortsetzung von Seite 1:  
Auf dem Weg  
zum Weltkulturerbe

Gleichzeitig geht mit der Anerkennung die Verpflichtung einher, das kulturelle Erbe dauerhaft und angemessen zu schützen und zu erhalten – eine Verantwortung, die HHLA Immobilien bereits seit Jahren erfolgreich wahrnimmt.

### Von dem Prädikat der UNESCO werden nicht zuletzt viele Mieter der Speicherstadt profitieren

Nachdem schon 1997 das Chilehaus in die sogenannte deutsche Tentativliste aufgenommen wurde, erweiterte man den Antrag im Jahr 2006 um das gesamte Kontorhaus-Viertel sowie die Speicherstadt. Experten des Interna-

tionalen Rats für Denkmalpflege (ICOMOS) bestätigten nach eingehender Besichtigung den „außergewöhnlichen architekturegeschichtlichen, baukünstlerischen und städtebaulichen Wert“. Auf Grundlage dieser Einschätzung wird das Welterbekomitee voraussichtlich 2015 über den Antrag entscheiden. Mit dem Status als Weltkulturerbe würden sich auch wirtschaftliche Vorteile verbinden. So kann das UNESCO-Prädikat zur Wertsteigerung einer Stadt als

Ganzem führen, was sich unter anderem in höheren Besucherzahlen niederschlägt. Davon werden nicht zuletzt viele Mieter der Speicherstadt profitieren, vor allem aus den Bereichen Gastronomie, Hotel und Einzelhandel. ■

## Speicher auf Rädern

Anlässlich des 125-jährigen Jubiläums fährt zukünftig ein Fahrradtaxi im klassischen Backsteinmuster Touristen und Besucher durch Hamburg

Zum 125-jährigen Bestehen der Speicherstadt öffnet HHLA Immobilien eine mobile Luke zu den historischen Speicherblöcken und gewährt einen Einblick in einen revitalisierten Boden. Dazu wurde ein Fahrradtaxi unseres in der Speicherstadt beheimateten Mieters Fahrradtaxi Pedalotours mit einem Muster aus charakteristischen roten Backsteinen bedruckt, das seit Juni im Einsatz ist. Auf seiner Rückseite ist über eine geöffnete Luke der Blick in einen restaurierten, neu genutzten Speicherboden möglich.

Die emissionsfreien Fahrradtaxis fahren leise, sauber und angenehm entschleunigt durchs Quartier und seine Nachbarschaft und transportieren nicht nur als Werbepattform die Botschaft: Die Speicherstadt ist sympathisch, umweltfreundlich – und immer in Bewegung. ■



Rainer Nelde (HHLA Immobilien) mit Tilman Hagner, dem Fahrer der mobilen Luke

# Baucontainer bei der Kaffeebörse

Bauarbeiten an der Kaffeebörse und am St. Annenplatz schränken den Verkehr am Pickhuben ein

Die Baumaßnahmen, die kürzlich vom Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer der Stadt Hamburg für die Neugestaltung des St. Annenplatzes aufgenommen wurden, sowie die voranschreitenden Arbeiten am Hotel in Block O sind mit einigen Einschränkungen verbunden. So

Die Straße Pickhuben wird als Einbahnstraße nur noch eingeschränkt befahrbar sein

ist es notwendig geworden, die Umgebung des St. Annenplatzes für die Bauarbeiten freizuräumen. Die Container, die bisher vor dem Kopfgebäude Am Sandtorkai 1 standen, wurden neu platziert und stehen stattdessen vor der ehemaligen Kaffeebörse im Pickhuben. Sie werden dort bis zur Fertigstellung des Hotels im Spätsommer 2014

verbleiben. Die Straße Pickhuben wird dadurch als Einbahnstraße nur noch eingeschränkt befahrbar sein.

In dem markanten Kopfbau, in dem einst die Hamburger Kaffeebörse untergebracht war, entstehen gegenwärtig ein Restaurant mit Wintergarten sowie ein Veranstaltungsbereich. Beide werden auch weiterhin über die historische Fußgängerbrücke, die das Brooksfleet

überspannt, mit dem neuen Viersterne-Hotel der Althoff-Gruppe verbunden sein. Gleichzeitig wird aber ein weiterer Zugang an der Straße Pickhuben bestehen bleiben. Der große Saal der alten Kaffeebörse wird zukünftig als Eventfläche genutzt werden können; und auch das Restaurant wird nicht allein Hotelgästen vorbehalten sein. ■

## Umbau des St. Annenplatzes

Der Umbau der Freifläche zu einem attraktiven Platz am Wasser hat begonnen

Der Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer hat mit der Erneuerung des St. Annenplatzes begonnen. Gestalterisch verfolgt die Stadt Hamburg das Ziel, die HafenCity hier mit der Speicherstadt zu verzahnen und einen großzügigen öffentlichen Platz am St. Annenfleet zu schaffen. Deshalb hat sie entschieden, den Dar-es-Salaam-Platz vor dem Maritimen Museum als Maßstab heranzuziehen; die Wahl der Materialien für die Oberflächen und auch die allgemeinen Ge-

staltungslinien werden sich daher eher am modernen Erscheinungsbild der HafenCity und weniger an den historischen Speichern orientieren. Dazu zählen die Bänke, die Leuchten und die Einfriedung der Pflanzen, die das Erscheinungsbild dieses prominent gelegenen Platzes am Fleet prägen werden.

Nach aktuellem Planungsstand des LSBG werden die Arbeiten am St. Annenplatz voraussichtlich im Herbst dieses Jahres abgeschlossen sein. ■



Von links nach rechts: Stefanie Brandt, Nils Teller und Yvonne Lüdemann

## Nebenkostenabrechnung

**Nachvollziehbarkeit, Übersichtlichkeit, Genauigkeit: Die Erstellung der Abrechnung von Heiz- und Betriebskosten verlangt von den Mitarbeitern ein Höchstmaß an Sorgfalt**

Nicht selten führt sie zu unerfreulichen Nachzahlungen – nur in wenigen Fällen zu Guthaben. Vorfreude ist deshalb nicht gerade das richtige Wort, wenn es um die jährliche Abrechnung der Nebenkosten geht. Umso wichtiger ist deren akkurate und transparente Erstellung. Dafür stehen bei HHLA Immobilien in der Abteilung Kaufmännisches Facility Management drei Mitarbeiter gerade: Stefanie Brandt, Yvonne Lüdemann und Nils Teller. Tag für Tag kümmern sie sich um die Zuordnung der für die Abrechnung relevanten Betriebskosten für jedes Gebäude, nicht nur in der

Speicherstadt, auch in den Logistikbereichen der HHLA und an den Terminals im Hafen.

In Zusammenarbeit mit den zuständigen kaufmännischen Objektmanagern erstellen sie Rechnungen und Gutschriften für die verschiedenen Mieter von HHLA Immobilien, halten deren Stammdaten wie etwa die Mietverträge, Vertragsverlängerungen oder Kündigungen, Nachträge und Debitorenwechsel auf dem aktuellen Stand und sind darüber hinaus für ein weites Spektrum an Tätigkeiten zuständig, von der Rechnungsstellung für die Müllentsorgung bis zur Soll-

stellung, also der Buchung der Mieten als Vorlage für die Buchhaltung. Vor allem aber sind sie mit der jährlichen Erstellung der Abrechnungen für Betriebs- und Heizkosten der Mieter von HHLA Immobilien befasst. Die aktuelle Nebenkostenabrechnung ist zurzeit in Arbeit und wird wie üblich Ende des Jahres erstellt und verschickt. Dabei stehen sie in enger Verbindung zu den Mitarbeitern des Vertriebs und den kaufmännischen Objektmanagern, die natürlich für unsere Mieter auch weiterhin die hauptsächlichen Ansprechpartner in allen Belangen sind und bleiben. ■

## Neues Format für die Markthalle

**Die Flächen wurden den veränderten Anforderungen im Quartier angepasst**

Die Planung der räumlichen Neuordnung der Markthalle in Block N ist abgeschlossen. Anstelle der mittleren Ladenfläche ist nun eine größere Fläche mit

Sitzgelegenheiten für die Besucher vorgesehen. Außerdem wird die attraktive, zusammenhängende Fläche am Brooksfleet in zwei kleinere Einheiten

unterteilt. Der neue Mix an kulinarischen Angeboten, die die Markthalle bald wieder mit Leben füllen werden, ist bereits in der Vermietung. ■

## Neue Mieter

**Block R2:** Das Familienunternehmen Zollanvari, bereits seit sechs Generationen im Teppichhandel aktiv, hat 732 Quadratmeter angemietet.

**Block R2:** Das dänische Modeunternehmen Message hat auf 64 Quadratmetern einen Showroom eingerichtet.

**Block R3:** Die Hamburger Lederwaren Vertriebsgesellschaft (Hamled), die seit Jahren für modische Damentaschen in guter Qualität zum besten Preis steht, hat 137 Quadratmeter gemietet.

**Block V11:** Die Firma Golem Baukeramik hat auf 291 Quadratmetern einen Showroom mit Lager bezogen. ■

## After Work

Am 26. September 2013 ist es wieder so weit: Das After Work-Treffen von HHLA Immobilien findet dieses Mal im Showroom der Speicherwerkstatt am St. Annenufer 2 statt. ■

## Genuss Speicher

Nach den aufwendigen Umbauarbeiten konnte der Genuss Speicher am St. Annenufer 2 mit großem Erfolg seine Eröffnung feiern und ist auf dem besten Weg, sich zu einer festen gastronomischen Größe im Quartier zu entwickeln. [www.genuss-speicher.de](http://www.genuss-speicher.de) ■

# Speicherstadt-ABC

Lernen Sie die Speicherstadt näher kennen

## Z wie Zuckerklatsche

Hilfsmittel im Hafenumschlag zum Greifen und Tragen von Jutesäcken mit feinkörnigem Inhalt, namentlich Zucker.

## D wie Duckdalben

Ein in den Fluss gerammtes Pfahlbündel, an den Schiffe festmachen können oder durch das die Fahrinne markiert wird.

## S wie Schmecker

Qualitätskontrolleure im Kaffeehandel, die zum Teil bis zu 800 Tassen Kaffee am Tag verkosten. ■

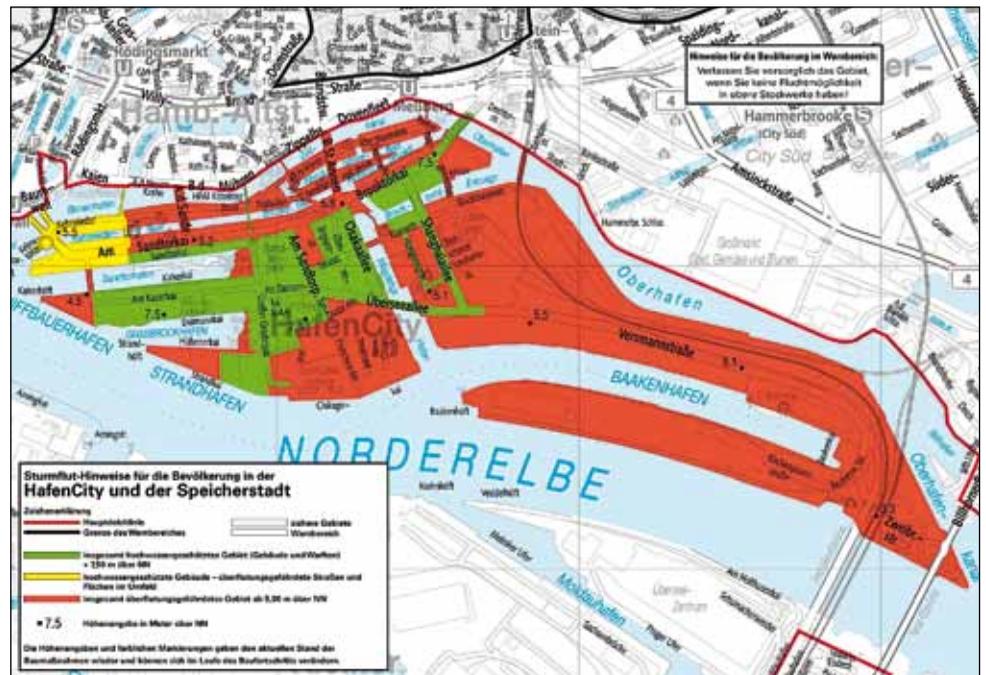
# Zollanvari

Seit sechs Generationen im Teppichgeschäft

Mit Zollanvari kehrt ein früherer Mieter in die Speicherstadt zurück. Dem Familienunternehmen, das bereits in sechster Generation in Teppichproduktion und -handel aktiv ist, gelang 1989 mit Gabbeh-Teppichen international der Durchbruch. Diese besondere Produktion gilt als Meilenstein in der persischen Teppichgeschichte, und nicht umsonst erhielt das Unternehmen zahlreiche Preise, darunter den EUCA-Award 2012 für den Firmenchef Gholamreza Zollanvari für sein Lebenswerk. ■

# Wenn die Flut kommt

Die Speicherstadt ist nicht in den Hochwasserschutz eingebunden. Ihre Nutzung wird dadurch zwar nicht erheblich eingeschränkt, Mieter müssen sich aber auf Hochwasser vorbereiten



Die Speicherstadt hat einen gesonderten Hochwasserschutz, da sie außerhalb des Deiches liegt

Wie alle Hafengebiete liegt die Speicherstadt außerhalb der Hauptdeichlinie und innerhalb des Überschwemmungsgebiets der Elbe. Deshalb kann es bei extremem Hochwasser vorkommen, dass die Speicherstadt unter Wasser steht. Die Speicher verfügen daher über Flutschutztore, die von den Mietern geschlossen werden müssen. Trotzdem sollten Mieter tiefer liegende Räume angemessen schützen und dort keine hochwertigen Materialien oder Chemikalien lagern. Außerdem müssen sie Flucht- und Rettungswege und Flutschutzausstiege, also die Deckenluken zwischen Keller und Erdgeschoss, freigehalten.

Die Gebäudesubstanz der Speicher wird durch Hochwasser nicht beeinträchtigt, denn das Mauerwerk ist in dieser Hinsicht wesentlich widerstandsfähiger als zum Beispiel Beton. Allerdings ist die Speicherstadt im Hochwasserfall nicht mehr erreichbar. Sämtliche Zugänge werden gesperrt, sodass auch Rettungswagen nicht mehr hinein fahren können. Deshalb wird die Speicherstadt bei einer Wasserstandsvorhersage von 5,00 Metern über Normalnull von der Innenbehörde geräumt. Es ist nicht erlaubt, sich etwa für die Zeit des Hochwassers in die oberen Geschosse zu begeben. Die Hochwassersaison beginnt am

15. September und endet am 15. April 2014. Merkblätter sind unter [www.hamburg.de](http://www.hamburg.de) abrufbar und müssen von Mietern so ausgelegt werden, dass sie jederzeit für alle Mitarbeiter griffbereit sind.

Aktuelle Informationen finden sich auf der Webseite des Bundesamts für Seeschifffahrt und Hydrographie [www.bsh.de](http://www.bsh.de). Unter 040-31 90 31 90 kann man sich dort auch telefonisch informieren. Weitere telefonische Auskünfte bieten der Sturmflut-Ansagedienst (040-428 991 11 11), die Auskunft der Hamburg Port Authority (040-31 59 51) sowie die Auskunft über den aktuellen Wasserstand im Hafen (040-428 47 32 85). ■

## IMPRESSUM

**Herausgeber:** Hamburger Hafen und Logistik AG, Segment Immobilien **Verantwortlich:** HHLA Immobilien, Rainer Nelde  
**Konzept, Text, Redaktion und Gestaltung:** ELBE&FLUT, Hamburg **Fotos:** Thomas Hampel **Karte:** Hamburg Behörde für Inneres Katastrophen- und Bevölkerungsschutz **Druck:** Albert Bauer Companies, Hamburg

Veröffentlicht im September 2013. Auflage: 15.100 Exemplare. ©Hamburger Hafen und Logistik AG, 2013

