

## Gute Aussichten



↑  
Einen solch gigantischen Blick über die Elbe, die HafenCity und weite Teile der Freien und Hansestadt Hamburg werden Besucher von der öffentlich zugänglichen Aussichtsterrasse des Elbtowers genießen können (Rendering: David Chipperfield Architects). Hinweis der HafenCity Hamburg GmbH: Die Glasbrüstung wird weniger filigran, sondern stabiler sein

Mit ihrer Zustimmung hat die Hamburgische Bürgerschaft den Weg für den Elbtower endgültig frei gemacht. Die Gründungsarbeiten für den mischgenutzten nachhaltigen Turm an den Elbbrücken will Bauherr SIGNA Prime bereits 2020/21 beginnen

**Der Blick schweift den Fluss hinab.** Im Vordergrund erfasst er die dicht gestaffelten, hoch aufragenden Bauten des Quartiers Elbbrücken, dahinter die gesamte HafenCity mit ihrem lebhaften Mosaik aus Gebäuden, Plätzen, Parks, Brücken, Promenaden und Wasserflächen. Im Hintergrund thront die Elbphilharmonie, die Türme der historischen inneren Stadt ragen spitz in den Himmel. Auf der Südseite der Elbe wachsen vielleicht schon die ersten Gebäude des neuen Stadtteils Grasbrook empor. Aus ca. 220 Metern – die Gesamthöhe des Turms beträgt 245 Meter – ist das gesamte Panorama der wachsenden Hamburger Innenstadt grandios.

Mit diesem Blick wird sich der Elbtower voraussichtlich ab 2025 in das Bewusstsein von Hamburgern und Besuchern, Nutzern und Gästen einschreiben. Außer Genehmigungen und dem Bauen selbst steht ihm kaum noch etwas im Wege: Am 27. März 2019 stimmte die Hamburgische Bürgerschaft dem Grundstückskaufvertrag der Freien und Hansestadt (FHH) mit dem Bauherren SIGNA Prime Selection AG zu. Der Vertrag ist damit umfassend wirksam. Vorausgegangen war eine intensive Dis-

kussion, die die Finanzierung, die Vermietungsstrategien und das Nutzungskonzept für den Elbtower nochmals befragte und mit einigen Zusätzen der rotgrünen Regierungskoalition schließlich bestätigte.

### Intensive Diskussion

So erklärte sich die SIGNA Prime Selection AG zusätzlich zu den umfassenden vertraglich vereinbarten Sicherheiten beispielsweise bereit, bereits vor Baubeginn ein Drittel der Büroflächen zu vermieten. Alle Kosten bis zur Fertigstellung müssen vor Baubeginn durchfinanziert sein. Hamburg wird sich in keiner Weise an Bau und Nutzung des Elbtowers beteiligen, sondern genießt im Gegenteil weitreichende Rechte für die Rückübertragung des Grundstücks bei Nichterfüllung des strengen Vertrags.

„Die zusätzlich formulierten Anforderungen aus der Politik haben nochmals einen Akzent auf die Solidität des Vorhabens gesetzt und das öffentliche Vertrauenskapital gestärkt. Im Kern waren die Elemente im Vertrag fest verankert und damit keine Überraschung“, sagt Prof. Jürgen Bruns-Berentelg,

Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity GmbH (HCH). Die städtische Entwicklungsgesellschaft hat den Elbtower als starken Abschluss der HafenCity, aber auch als stadträumlichen Auftakt und Impulsgeber für den neuen Stadteingang Elbbrücken und den Innovationsstadtteil Grasbrook intensiv vorangetrieben. Sie führte auch die Kaufvertragsverhandlungen mit den drei Bestbietern und damit auch mit SIGNA Prime. Seit der ersten Präsentation 2017 stellte sie das Vorhaben auf Basis eines Aufsichtsratsauftrags der öffentlichen Diskussion, machte den Kaufvertrag im Hamburger Transparenzregister zugänglich und integrierte u. a. den Wunsch von zahlreichen Stimmen aus Politik und Öffentlichkeit nach einer Aussichtsmöglichkeit.

### Der Bauherr ist am Zug

Nun ist die SIGNA Prime Selection AG, die seit ihrer Gründung 2010 zu einem der führenden Immobilienunternehmen in Europa aufgestiegen ist, am Zug.

*Fortsetzung auf Seite 2 →*

### Hotels und mehr

Übernachtungsgäste und Nachbarn willkommen

Seite 8 – 9



### Gemeinschaftshäuser

Die HafenCity erhält drei soziokulturelle Treffpunkte

Seite 10





↑ Zwischen der Billhoner Brückenstraße (Vordergrund) und den Bahntrassen (Hintergrund) wird der Elbtower den östlichsten Punkt der Bebauung in der HafenCity markieren. Man sieht zudem die benachbarte U-Bahnstation Elbbrücken mit der S-Bahnstation im Bau (Foto: Foto Frizz)

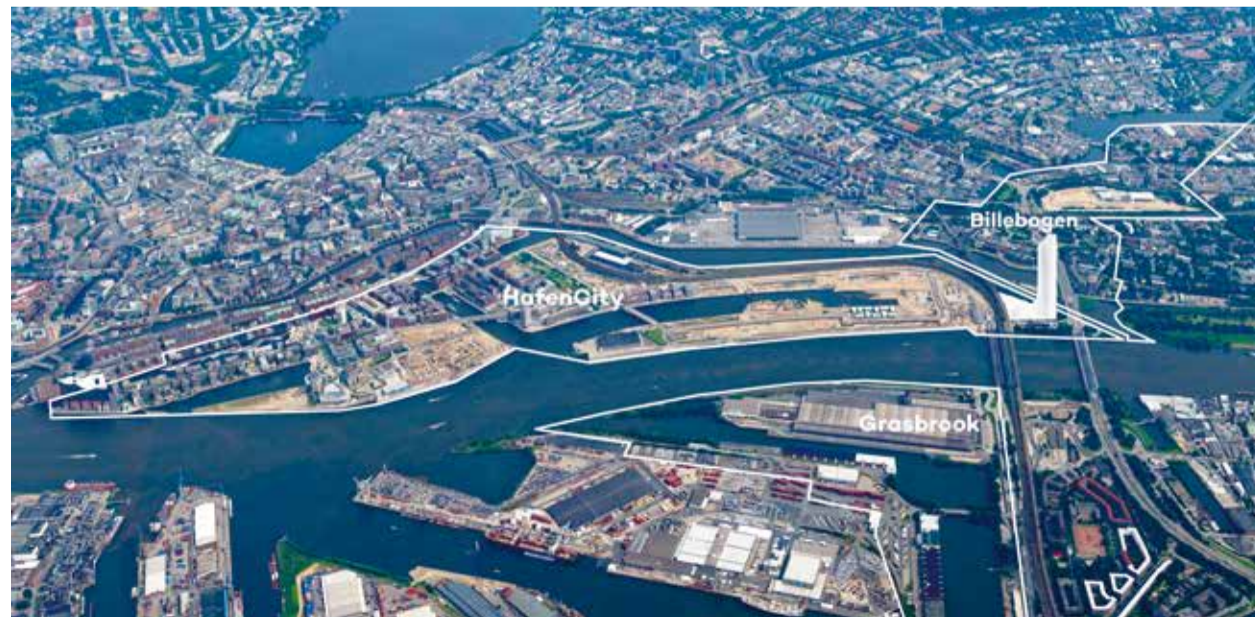
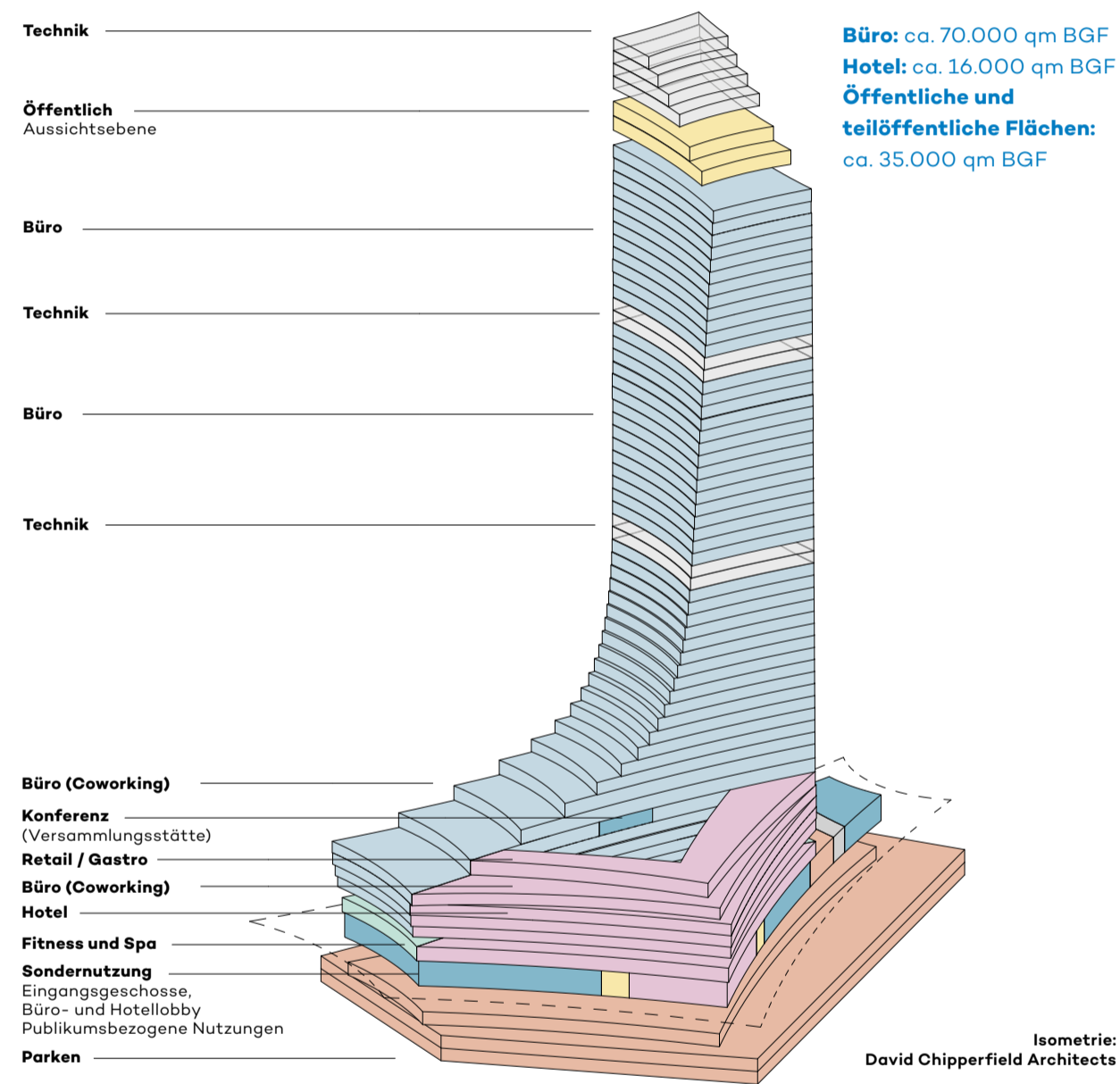
Für 122 Millionen Euro erwirbt SIGNA Prime das Grundstück, auf rund 800 Millionen Euro schätzt Vorstandsmitglied Timo Herzberg die Realisierungskosten (vgl. Interview). Der Kaufpreis und die hohe Bonität allein haben dennoch nicht die entscheidende Rolle bei dem Auswahlverfahren gespielt. „Der Verkauf war ebenso an die Vorlage eines Architektorentwurfs von höchster Qualität, eines umfassenden Nachhaltigkeitskonzepts und eines tragfähigen vielfältigen Nutzungskonzepts sowie einer hohen Realisierungssicherheit gebunden“, so Bruns-Berentelg. Wohnen wäre aufgrund des stark lärmexponierten Standorts nur für Teile eines Gebäudes mit anderer Konfiguration möglich gewesen. Es war hier, direkt an den hochfrequentierten historischen Stahlbrücken, mit dem architektonischen Entwurf von David Chipperfield Architects, aber auch in den Entwürfen der alternativen Bieter, nicht darstellbar. Dafür findet sich jedoch eine breite Palette von Nutzungen jenseits von Büros – darunter ein Hotel, Gastronomie- und Veranstaltungsflächen. Aufgrund der unmittelbaren Nähe zur U- und S-Bahnstation Elbbrücken werden im Rahmen des nachhaltigen Nutzungs- und Mobilitätskonzepts nur ca. 560 Stellplätze für das Gebäude mit rund 3.000 Arbeitsplätzen und täglich Tausenden Besuchern benötigt.

Die SIGNA Prime Selection AG hat trotz der strengen vertraglichen Auflagen allen Grund, optimistisch zu sein. Zwar kommen mit dem Elbtower in einigen Jahren auf einen Schlag 70.000 qm BGF Bürofläche auf den Markt, aber der Flächenbedarf in Hamburg ist auf absehbare Zeit so groß wie seit Langem nicht mehr. Die durchschnittliche Leerstandsquote für Büroflächen sank 2018 laut „Immobilien Zeitung“ auf 3,2 Prozent, das 1. Quartal 2019 stärkte den Trend weiter. Die Spitzenmieten für gute Büroflächen steigen. Beste Voraussetzungen also für ein großes Bauvorhaben wie den Elbtower, der nicht irgendwelche Flächen bieten wird, sondern prestigeträchtige Räume in einem spannenden Umfeld. Das Quartier Elbbrücken verzeichnet unabhängig vom Elbtower bereits zahlreiche weitere innovative Gebäude und Nutzer – sei es ein Präventions- und Seminarzentrum zu Sicherheit am Arbeitsplatz, ein Projekt der gesetzlichen Unfallkassen BGW und VBG, oder das Smart Office Building Edge HafenCity sowie zwei zukunftsweisende Holz- bzw. Holzhybridbauten: die „Wildspitze“ mit einer öffentlichen Nutzung durch die Deutsche Wildtier Stiftung und das künftige neue Hauptquartier des Energiekonzerns Vattenfall.

### Dialog mit der Elbphilharmonie

Der Entwurf von David Chipperfield Architects, die unter anderem für den Umbau der Museumsinsel in Berlin verantwortlich zeichnen, setzt den Elbtower mit der Elbphilharmonie in Dialog. Der skulpturale Turm, in sich leicht und elegant gedreht, entwickelt sich aus einem breiten, dreieckigen Sockelbau. Der Fuß nimmt den größten Teil des Grundstücks ein und schützt den Raum, der sonst als offener und öffentlicher Platz nicht tauglich wäre. Er verankert

das Hochhaus verbindlich am Boden. Dort, wo die Wegebeziehungen aus den Promenaden am Wasser und den Zugängen zur S- und U-Bahnstation münden, beginnen auch die öffentlich zugänglichen Flächen. Die spielerisch geschwungene Form des Turms verdankt sich unterdessen dem Zusammenspiel von präzise ausgefeilten konkaven Gebäudekanten. Seit seiner ersten öffentlichen Darstellung ist das Gebäude nochmals leicht überarbeitet. Es ist dabei an einigen Stellen schlanker und auch rund zehn Meter höher geworden. Bau und Betrieb werden nach dem Platinum-Standard des Umweltzeichens der HafenCity zertifiziert und fügen sich zudem in das ambitionierte Smart-Mobility-Konzept der östlichen HafenCity ein. Die Stellplätze der Tiefgarage stehen nach den Büroöffnungszeiten für Veranstaltungsangebote in der Nachbarschaft zur Verfügung, etwa für die am Billhafen nebenan diskutierte Sportarena „Elbdome“. Auf diese Weise verspricht der Elbtower, nicht nur ein kraftvoller Abschluss der HafenCity zu werden, sondern zugleich der Auftakt und der Impulsgeber für die Weiterentwicklung von Hamburgs innerer Stadt nach Osten und Süden.



↑ Der Elbtower positioniert sich am Gelenk der drei großen Stadtentwicklungsgebiete, die Hamburgs innere Stadt transformieren: HafenCity, Billebogen und Grasbrook (Foto: Foto Frizz)

# „Mittelpunkt einer neu entstehenden Stadtstruktur“

Die SIGNA Prime Selection AG ist seit 2013 in Hamburg aktiv und erwarb nach dem Alsterhaus und den Alsterarkaden Anfang 2019 die Gänsemarkt Passage. Der Elbtower ist für Vorstandsmitglied Timo Herzberg allerdings das spektakulärste Vorhaben

**Die Elbbrücken werden in Zukunft einen zentralen strategischen Stadtraum in der wachsenden inneren Stadt Hamburgs bilden. Aktuell ist das Gebiet allerdings für viele noch weit weg. Hat Sie das nicht abgeschreckt?**

Wir finden diesen Ort, der sowohl den Abschluss der HafenCity als auch den Auftakt zu neuen Stadträumen bildet, extrem spannend. Er ist mit der neuen U- und S-Bahnstation hervorragend angebunden und bietet damit logistisch schon mal beste Voraussetzungen. Und was ist schöner, als wenn man mit seinem Vorhaben zur Entwicklung eines Standorts beitragen kann? Der Elbtower wird eine große Strahlkraft haben und wichtige Impulse setzen, die für den angrenzenden Billebogen und den künftigen Stadtteil Grasbrook initial wichtig sind. Insofern gehört er zum Auftakt für die große zusammenhängende Stadtentwicklung in diesem gesamten Bereich. Genau diesen Impuls hatte die Stadt ja übrigens im Blick, als sie das Vorhaben initiierte.

**Wie integriert sich der Elbtower in die Umgebung?**

Bei einem Hochhaus ist es besonders wichtig, wie es am Boden ankommt. Die Nutzung des Sockels mit seiner Zugänglichkeit für die Öffentlichkeit wird deshalb eine entscheidende Rolle für die Akzeptanz des Gebäudes spielen. Die Wasserflächen rund um den Elbtower bleiben bzw. werden durch ihn erstmals öffentlich zugänglich. Es sind mehrere verbindende Brücken geplant. Dadurch entsteht eine bessere Vernetzung. Der bisher nicht erlebbare Ort wird für alle erschlossen.

**Welchen Mehrwert hat das Gebäude sonst für die Hamburger?**

Wir werden in den Sockelgeschossen Edutainment- und Entertainmentangebote unterbringen, dazu Gastronomie, ein Fitness- und Wellnesscenter, ein Hotel sowie Coworking-Flächen. Dazu kommt unsere Skyterrasse im 55. Geschoss, in 220 Meter Höhe. Der spektakuläre Blick sowie eine gastronomische Nutzung stehen allen offen. Diese Mischung aus öffentlichen und teilöffentlichen Flächen wird rund ein Drittel des Hauses (ca. 35.000 qm) einnehmen.

**Vor der Zustimmung der Hamburgischen Bürgerschaft gab es auch kritische Stimmen. Ist SIGNA Prime für die Freie und Hansestadt ein verlässlicher Partner?**

Solche Fragen verstehen und kennen wir. Die politischen Vertreter sind verpflichtet, mit dem Bauherren über mögliche finanzielle Risiken zu debattieren. Bei der Auswahl von SIGNA hat 2018 neben dem Architektorentwurf die von uns nachgewiesene hohe Realisierungssicherheit eine entscheidende Rolle gespielt. Die Freie und Hansestadt hat von Anfang an unsere Projektfinanzierung überprüft.

**Sie gehen von rund 800 Millionen Euro für die Realisierung aus ...**

Der Elbtower gehört nicht zu unseren finanziell größten Investitionsvorhaben. Aber er hat für uns eine hohe Priorität aufgrund seines Volumens und seiner großen städtebaulichen Bedeutung.

**An wen wollen Sie die rund 70.000 qm Bürofläche vermieten?**

Abgesehen von der allgemeinen, für uns positiven Entwicklung auf dem Hamburger Büromarkt sind bereits internationale Unternehmen an uns herangetreten, die ihr Interesse an Büros im Elbtower bekundet haben. Das sind Unternehmensgrößen, die bisher aufgrund des zu geringen Angebots Hamburg als Standort überhaupt nicht in Erwägung gezogen haben. Wir gehen davon aus, dass der Elbtower die Ansiedlung von neuen Unternehmen nach sich ziehen wird. Das ist ein positiver Effekt für die ganze Stadt. Die vertraglich vereinbarte Vorvermietung macht uns daher keine Sorgen. Es ist zwar ein sehr früher Zeitpunkt, um schon Gespräche mit Mietern zu führen, aber aufgrund der hohen Nachfrage ist es trotzdem realistisch.

**Können Hochhäuser auch nachhaltig sein?**

Ja, unbedingt. Hochhäuser tragen zur Nachverdichtung im urbanen Raum bei. Aber sie haben nur dort eine Berechtigung, wo sie optimal an den ÖPNV angebunden sind. Das ist ein wichtiger Aspekt der Nachhaltigkeit. Sie gehören bewusst nicht isoliert an den Stadtrand. Das Grundstück in der HafenCity interpretieren wir als Mittelpunkt einer neu entstehenden Stadtstruktur mit Wohnen, Arbeiten und weiteren Angeboten. Bei abnehmender Lärmemission an dem Standort wäre übrigens auch die Umnutzung von Büro- und Hotelflächen in Wohnflächen machbar. Das bedeutet für uns Nachhaltigkeit.



↑ Timo Herzberg (Foto: © SIGNA)

### Auf einen Blick

**Mit 245 Meter Höhe** wird der Elbtower das höchste Gebäude in Hamburg und das dritthöchste in Deutschland. Auf rd. 220 Meter Höhe entsteht eine Aussichtsplattform. Die Zahl der Stellplätze ist aufgrund der hervorragenden ÖPNV-Anbindung und der Einbindung in das nachhaltige Mobilitätskonzept der HafenCity auf max. 560 PKW begrenzt. Der Elbtower wird mit höchsten Nachhaltigkeitsstandards nach dem Umweltzeichen HafenCity in Platin realisiert und wird überwiegend Arbeitsplätze (ca. 3.000) beherbergen. Der Bauherr SIGNA Prime Selection AG gehört zur Gruppe des österreichischen Unternehmers René Benko.

## Editorial



Mit der Zustimmung der Hamburgischen Bürgerschaft zum Elbtower und der Grundsteinlegung für das künftige Westfield Hamburg-Überseequartier haben wir in den letzten Wochen ein Signal gesetzt. In der HafenCity gehen große Bauvorhaben als Anker und urbane Treiber der Quartiersentwicklung voran: für das Quartier Elbbrücken und das Überseequartier, die als hochurbane Zentren der HafenCity zügig Gestalt annehmen, aber auch für die HafenCity und Hamburg als Ganzes. Der Weg war, wie bei allen hochkomplexen Vorhaben, mitunter steinig. Hamburg hat dennoch Kurs gehalten und fügt der inneren Stadt Quartiere mit einer neuen metropolitanen Dichte, mit einer besonders intensiven Nutzungsmischung und weitsichtig-innovativen Gebäuden hinzu. National und international werden Unternehmen, Markenträger, Institutionen und zivilgesellschaftliche Akteure darauf aufmerksam – aber natürlich auch die Hamburger mit ihren Ideen. Diese Chance gilt es, in den kommenden Jahren im Sinne einer intelligenten strategischen Weiterentwicklung der gesamten inneren Stadt zu nutzen – mit Blick auf die umweltbezogene Nachhaltigkeit neben den ökonomischen und sozialen Dimensionen von Stadt. Vor diesem Hintergrund stellen wir uns die Frage, wie die HafenCity konsequent nachhaltig weitergedacht werden kann, z. B. mit innovativen Gebäuden oder dem Smart-Mobility-Konzept der östlichen HafenCity. In diesem Sinne wollen wir im künftigen Innovationsstadtteil Grasbrook noch viel entschiedener neue Möglichkeiten schaffen, zum Beispiel im Bereich der Infrastruktur sowie in vielen anderen Bereichen. Experimentell getestet wird einiges davon auch bereits in der HafenCity.

Stadtentwicklung lebt jedoch nicht nur von guten Strategien und großen Projekten. Ebenso wichtig ist, dass der Alltag in den Quartieren durch eine Vielzahl zusammenwirkender Elemente lebenswert wird. Dafür bringen wir zum Beispiel drei Gemeinschaftshäuser auf den Weg, die in den großen Parks der HafenCity neue soziale Treffpunkte bilden werden. Auch mit den benachbarten Quartieren sowie mit dem gesamten Bezirk Hamburg-Mitte wächst die HafenCity Schritt für Schritt zusammen. Wie genau das funktioniert, beleuchten wir im Gespräch mit dem Bezirksamtsleiter Falko Droßmann. Eine überraschend positive Rolle für die wachsende Urbanität spielt in diesem Zusammenhang die immer vielfältigere Hotellandschaft: Viele Häuser wenden sich gezielt auch an Bewohner und Nachbarn und bemühen sich, mit Orten wie einem Dachgarten oder Angeboten für Kinder und Jugendliche zum Wirgefühls in den Quartieren beizutragen.

Eine spannende Lektüre wünscht  
Ihr Jürgen Bruns-Berentelg,  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der HafenCity Hamburg GmbH

# Auszeichnung für den Baakenpark

Die künstlich geschaffene Halbinsel erhält den renommierten Deutschen Landschaftsarchitektur-Preis 2019

Der **Baakenpark** hat den hochrangigsten Preis für Landschaftsarchitektur in Deutschland erhalten. Der Bund Deutscher Landschaftsarchitekten (bdla) vergibt ihn jährlich für neue Vorhaben, die nicht nur ästhetisch überzeugen, sondern auch sozial und ökologisch vorbildlich sind. Unter den insgesamt 35 nominierten Orte befand sich für 2019 auch der Entwurf von Atelier Loidl Landschaftsarchitekten (Berlin), der die Grundlage für die Realisierung der 1,6 Hektar großen, künstlich aufgeschütteten Halbinsel bildete. Der Baakenpark ist mit seinen abwechslungsreichen Aufenthaltsräumen für verschiedene Nutzergruppen seit der Eröffnung im Mai 2018 ein beliebter Treffpunkt geworden und bildet das neue grüne Zentrum des lang gestreckten Hafenbeckens und des Quartiers Baakenhafen. Die vom bdla berufenen Preisrichter unter Leitung von Prof. Inga Hahn verliehen dem Projekt den ersten Preis. Weitere Auszeichnungen wurden in neun Kategorien verliehen. Bauherrin des Parks war die HafenCity Hamburg GmbH. Bereits 2016 erhielt der Lohsepark vom bdla eine Auszeichnung für die vielfältige Auswahl an Baumarten. Atelier Loidl zeichnet auch für die Freiraumentwürfe des Quartiers Elbbrücken verantwortlich. Die Verleihung des Deutschen Landschaftsarchitektur-Preises erfolgt am Freitag, den 20. September 2019, im Allianz Forum in Berlin.



↑ Vom Himmelsberg aus reicht der Blick über den ganzen Baakenpark bisher noch bis zur Elbphilharmonie (Foto: Miguel Ferraz)

landschaftsarchitektur-heute.de

(Foto: Foto Frizz)



## Ballett der Kräne

Ein wahrhaft imposantes Ballett führen derzeit ein gutes Dutzend Kräne im Quartier Baakenhafen in der östlichen HafenCity auf. Wo heute die Stahlriesen ihre Krugarme schwenken, entsteht eine intensiv durchmischte Bebauung mit allein auf dem hier zu sehenden Abschnitt rund 680 Wohnungen in vielen Formen, zudem Raum für Nahversorgung, Schule und Kita. Für die Baakendocks (ganz links im Bild, hinter der MS Stubnitz) feierte man Mitte Mai bereits Richtfest. Hier entstehen 154 Wohnungen, auch öffentlich gefördert. Bauherren sind der Bauverein der Elbgemeinden (80 Wohneinheiten), die Hansa Baugenossenschaft (45 WE) und die Baugemeinschaft Tor zur Welt (29 WE). Nebenbei entsteht in mehreren Gebäuden rund um den künftigen Lola-Rogge-Platz eine kleinteilige Mischung vielfältiger und größtenteils öffentlich geförder-

ter Wohnkonzepte für Familien, Studenten und Senioren sowie ein Nahversorgungsangebot mit großem Frischemarkt und Discounter. Bauherren der 373 Wohneinheiten sind die GWG Württemberg AG mit der Richard Ditting GmbH & Co. KG. Nebenbei realisiert auch das gemeinnützige Unternehmen Hamburg Leuchtfeuer 27 Wohnungen für junge chronisch kranke Menschen. Das Gebäude gliedert sich in ein Ensemble mit Wohnungen der Allgemeinen Deutschen Schiffszimmerer-Genossenschaft (75 WE) und der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen eG (rd. 50 WE) ein. Die Kräne für die nächsten Baugrundstücke folgen, zum Beispiel für 180 geförderte Wohnungen der SAGA, die im April den ersten Spatenstich feierten, und später die vierzügige Grundschule am Lola-Rogge-Platz. Insgesamt werden im Quartier Baakenhafen 2.400 Wohnungen realisiert.



↑ Die riesige Baustelle des Westfield Hamburg-Überseequartiers liegt direkt an der Elbe und den bereits fertiggestellten Quartieren der HafenCity (Foto: André Dekker)

# 14 auf einen Streich

Nach der Grundsteinlegung wächst das Westfield Hamburg-Überseequartier bald in die Höhe. Bis Herbst 2022 entsteht hier im Zentrum der HafenCity ein offenes, mischgenutztes Quartier mit einem Schwerpunkt auf Einzelhandel, aber auch Büro, Wohnen, Unterhaltung und Gastronomie. Ein Kreuzfahrtterminal und drei Hotels in unterschiedlichen Preiskategorien kommen hinzu

Es ist eine der größten Baustellen Deutschlands. 30 Meter tief gehen die Schlitzwände herunter, die die über vier Hektar große Baugrube direkt an der Elbe und den Kaianlagen abstützen – zusammen mit der benachbarten Baugrube für die nördlichen Baufelder und den Außenanlagen beträgt die Fläche der Baustelle sogar rund 6,7 Hektar. Rund eine Million Tonnen Erde wurden bereits in den letzten zwei Jahren ausgehoben, und nun wurde im Zentrum die bis zu 2,5 Meter dicke Betonsole der künftigen Gebäude gegossen. Ab 2022 wird sie die 14 unterirdisch verbundenen Einzelgebäude des Westfield Hamburg-Überseequartiers tragen. Doch es ist nicht deren Gewicht allein, das ein so massives Fundament erfordert: „Während der Baumaßnahmen pumpen wir kontrolliert das Grundwasser, das von unten drückt, weg. Wenn die Bauarbeiten ausreichend fortgeschritten sind, werden die Pumpen abgeschaltet“, erklärt Viktor Eskioglou, Construction Manager bei Projektentwickler und Investor Unibail-Rodamco-Westfield (URW).

Viktor Eskioglou und Dirk Hünerbein, Head of Development Germany bei URW, überwachen die Baustelle, deren Nähe zum Wasser nicht die einzige Herausforderung bildet. „Wir bauen hier auch mitten in einem engen städtischen Gefüge“, betont Dirk Hünerbein. Die 14 Gebäude werden durch eine Tiefgarage sowie das unter anderem für Einzelhandel konzipierte Warftgeschoss verbunden. „Wir errichten alles gleichzeitig und nicht in verschiedenen Bauabschnitten“, betont Hünerbein. „Das Quartier soll von Anfang an funktionieren.“

### 24 Baukräne

Doch noch steht das Abenteuer Bauen im Vordergrund. Schon von Weitem ist dies inmitten der sonst überwiegend fertiggestellten zentralen HafenCity gut zu erkennen: Vier Baukräne ragen empor. „In den kommenden Monaten nehmen viele weitere ihre Arbeit auf, insgesamt werden es wohl 24 Kräne sein“, so Hünerbein. Seit Juni 2019 sind täglich rund 250 Arbeiter zwischen 7 und 20 Uhr im Einsatz – zu Höchstzeiten des Baus werden es 5.000 sein. Um die Lärm- und Verkehrsbelastung so gering wie möglich zu halten, nimmt kurzfristig ein Koor-

dinierungszentrum für die Anlieferung der Baumaterialien auf der Südseite der Elbe den Betrieb auf. Zudem kommt im August eine eigene Betonmischanlage für die Baustelle hinzu. Um die Belastung für die umliegenden Quartiere so gering wie möglich zu halten, wurden zuvor bereits 200.000 Tonnen Boden – was etwa 8.000 LKW-Ladungen entspricht – mit Schiffen über den Wasserweg abtransportiert. Der Boden wurde teilweise Deponien in Skandinavien und Holland zugeführt: Auf dem Standort des Westfield Hamburg-Überseequartiers befand sich früher ein Gaswerk, sodass tiefer liegende Bodenschichten gesondert entsorgt werden müssen. 2005 hatte die Freie und Hansestadt Hamburg bereits die oberen Schichten umfassend ausgetauscht, zusätzlich wurden nun noch weitere Reste der betroffenen Erde bis zu den tragfähigen Schichten in 10 bis 13 Meter Tiefe ausgehoben.

### Symbolischer Grundstein

Auf diese Weise wurde alles vorbereitet, um mit dem Hochbau zu beginnen. Am 22. Mai feierte URW die

symbolische Grundsteinlegung zusammen mit Hamburgs Erstem Bürgermeister Dr. Peter Tschentscher und 200 geladenen Gästen sowie 150 Arbeitern. „Hier entsteht ein offener und belebter Stadtraum mit Einzelhandel, Cafés, Restaurants, Büros und Wohnungen“, betonte Tschentscher. Der Anspruch der HafenCity auf eine intensive Mischnutzung werde auch hier dank der Zusammenarbeit mit klugen Bauherren eingelöst. Für Christophe Cuvillier, Group CEO des Unternehmens Unibail-Rodamco-Westfield, nimmt das Vorhaben im Portfolio des weltweit führenden Entwicklers und Betreibers von „Flagship Destinations“ eine besondere Rolle ein. Dies hänge nicht nur mit dem Investment von mehr als einer Milliarde Euro zusammen. „Wir wollen Treffpunkte gestalten – Orte, an denen man gerne ausgeht und einkauft, aber an denen man auch einfach gerne zusammen ist“, sagte er. Anlässlich der Grundsteinlegung präsentierte Cuvillier den neuen Markenauftritt „Westfield Hamburg-Überseequartier“.

Fortsetzung auf Seite 6 →

Am südlichen Ende des Überseequartiers bietet eine breite Promenade am Wasser künftig hohe Aufenthaltsqualität (Rendering: Unibail-Rodamco-Westfield)





↑ Dirk Hünerbein, Head of Development Germany bei Unibail-Rodamco-Westfield (Foto: Thomas Hampel)

Der Name Westfield stehe international für erfolgreiche Quartiersentwicklung wie etwa im Londoner Stadtviertel Stratford im Zusammenhang mit den Olympischen Sommerspielen 2012. Das 2011 eröffnete Einkaufszentrum Westfield Stratford City gehörte mit einer Investition von über zwei Milliarden Euro in die strukturschwache Nachbarschaft zu einem der umfangreichsten Vorhaben im Vereinigten Königreich.

**Partner für Wohnungsbau**

Auch zur innerstädtischen Vision des Westfield Hamburg-Überseequartiers gehört, dass es sich längst nicht nur um eine „Shopping Destination“ handelt. Neben Raum für rund 200 Geschäfte entstehen Flächen für Büros mit mehr als 4.000 Arbeitsplätzen, ein Multiplexkino sowie über 40 Restaurants. Mit einem neuen Kreuzfahrterminal wird es auch die maritime Identität Hamburgs stärken. Das integrierte, vertikal organisierte Terminal mit zwei Liegeplätzen, das das bisherige provisorische Terminal ersetzt, wird bis zu 4.000 Passagiere gleichzeitig abfertigen können. In unmittelbarer Nachbarschaft sind drei Hotels unterschiedlicher Preisklassen mit insgesamt 830 Zimmern vorgesehen. Nicht zuletzt ent-



↑ Symbolische Grundsteinlegung mit Andreas Hohlmann, Vorsitzender der Geschäftsleitung von Unibail-Rodamco-Westfield in Deutschland, Dr. Dorothee Stapelfeldt, Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Christophe Cuvillier, Group CEO von Unibail-Rodamco-Westfield, Dr. Peter Tschentscher, Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg, und Prof. Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH (Foto: Thomas Hampel)

stehen aber auch 650 Wohnungen. Einen Partner für den Bau von rund 400 Wohnungen hat URW bereits gefunden. DC Developments wird sie in zwei Gebäuden realisieren: ein zwölfgeschossiger Wohnturm östlich der San-Francisco-Straße (Entwurf: KBNK Architekten) mit 96 Wohnungen und ein Gebäude an der Überseeallee mit 300 Wohnungen auf zehn Etagen (Entwurf: Carsten Roth). Neue Plätze und Promenaden am Wasser erweitern die Freiflächen der HafenCity – Premiumblick auf Kreuzfahrtschiffe inklusive. Allein der Überseeboulevard wird sich künftig auf fast 600 Meter Länge

durch das Quartier von der Speicherstadt bis zum Elbufer erstrecken. Mit dieser Mischnutzung stärkt das Westfield Hamburg-Überseequartier perspektivisch die HafenCity, aber auch die nahe gelegene Innenstadt. „Die Marke Westfield ist für erfolgreiche Destinationen in London, New York, Los Angeles und San Francisco bekannt. Auch Hamburg erhält auf diese Weise eine erhöhte internationale Aufmerksamkeit. Zugleich wollen wir internationalen Glanz und lokale Einbettung in Einklang bringen“, so Christophe Cuvillier.

# Selbst Touristen werden Stammkunden

Schon seit Herbst 2010 bietet der Überseeboulevard besondere Einkaufserlebnisse und Nahversorgung auf einer lebendigen Flaniermeile

**Ein kleiner heller Raum**, an den Seiten warme braune Regale, in den sich hinterleuchtete Flakons wölben: Von Zitronen-Oliven-Öl über Dattelbalsam bis zu Hamburg-Gin kommen Feinschmecker in der HafenSpezerei auf ihre Kosten. Die Ware stammt aus kleinen, meist lokalen Manufakturen, ist zum Teil handgemacht und in nachhaltigen Verpackungen zudem ein echter Augenschmaus. Täglich steht hier Inhaberin Yvonne Kneissl im Laden und sucht das Gespräch mit den Kunden. Sie weiß: Menschen, die hier hereinkommen, geht es um die Geschichte der Produkte. Sie wollen wissen, woher das Sortiment stammt, und assoziieren, was noch dazu passt. So hat Yvonne Kneissl, die 2018 mit ihrem Mann die bereits 2011 eröffnete HafenSpezerei übernahm, handgeröstete Kaffeesorten, über 200 Tees sowie besondere Whiskys ins Angebot aufgenommen. „Unsere Kundschaft setzt sich in etwa zu je einem Drittel aus Anwohnern, Arbeitnehmern und Geschäftsleuten sowie Touristen zusammen“, erzählt Kneissl. Wer einmal Kunde geworden ist, kommt gern wieder und lässt sich seine Flaschen mit den edlen Kostbarkeiten auffüllen. „Selbst unter den Touristen haben wir Stammkunden, die jeden Hamburg-Besuch nutzen, um ihre Lieblingsprodukte nachzukaufen, oder die sich unsere Waren nach Hause senden lassen“, so Kneissl.

Wie mit der HafenSpezerei machen rund um den Überseeboulevard viele andere Einzelhändler, Designer und Kreative ihren Traum wahr. Von der Astor Film Lounge im Norden, ein Kino für Filmliebhaber, bis zur Möbelmanufaktur IKONO im Süden reicht das Angebot. Auch Nahversorger wie Edeka, Alnatura und Rossmann sowie zahlreiche Restaurants und Cafés sind auf dem Überseeboulevard zu finden, der als Verlängerung der „Domplatzachse“ von der Mönckebergstraße bis zur HafenCity geplant wurde – eine fußläufige Verbindung zur klassischen Hamburger Einkaufsmeile von nur zehn Minuten, die allerdings von der verkehrsreichen Willy-Brandt-Straße durchquert wird. Wichtiger ist daher für viele der Anschluss über die 2012 eröffnete U-Bahnstation Überseequartier (U 4) und die Buslinie 6.

**Die Jacke, für die man herfährt**

Einige Pioniere der Anfangszeit wie die HafenSpezerei und das Modegeschäft „Marc & Daniel“ gibt es bis heute. Andere mussten weichen, weil die Umsätze nicht ausreichten. Aus Sicht der Quartiersmanagerin Dr. Claudia Weise hängt der Erfolg der Geschäfte vom richtigen Konzept ab: „Neben dem Nahversorgungsfokus für Anwohner funktio-

nieren spezielle Sortimente, für die man extra herfährt“, sagt sie. Eine Lederjacke des Modedesigners Stefan Eckert zum Beispiel. Ein handgefertigter Holztisch von Holzwerk-Hamburg. Das besondere Öl mit unverwechselbarem Geschmack und Qualität. So finden sich heute auf dem Überseeboulevard Konzepte, die nach HafenCity-Zeitrechnung „seit Ewigkeiten“ dabei sind, und immer neue Überraschungen. 2019 kamen ein Fachgeschäft für Wäsche hinzu, eine Fotogalerie, in der man die Iris des eigenen Auges zum Kunstobjekt machen kann, sowie „Eric:Barbier“. Der Name ist am Ballindamm an der Binnenalster seit 20 Jahren ein fester Begriff, hier hat der Herrnsalon seine Stamffiliale. Inhaber Anthony Stölting hat sich die HafenCity gezielt für die Erweiterung seines Geschäfts ausgesucht: „Die HafenCity steht für Zukunft, aber auch dafür, dass man die eigenen Wurzeln nicht vergisst. Damit können wir uns gut identifizieren“, sagt er. Weitere Zugänge werden bald erwartet, zum Beispiel: der elbpaul Brewpup von Hamburgs kleinster Biobrauerei, wo der Gast das Brauen unmittelbar erleben kann, und die Confiserie Sweet-City. „Das Konzept eines Ladens muss perfekt zum Publikum passen und die Idee dahinter schlüssig erzählt werden“, weiß auch Antonio Fabrizi, der bereits seit acht Jahren den Club 20457 betreibt. Die Bar ist Anwohnertreff, Studentenkeipe und After-Work-Hangout in einem. „Hier treffen sich Menschen, die seit Ewigkeiten in der HafenCity ein und aus gehen, sich bisher aber nicht kannten“, so Fabrizi. Den Erfolg will er nun

Die Tischfabrik24 hat sich auf Massivholztische spezialisiert. Inhaberin Lisa-Marie Pelzer begrüßt hier jeden Tag selbst die Kunden (Foto: Miguel Ferraz)



↑ Unter modebewussten Männern trifft man bei Anthony Stölting (r.) auch Schauspieler, Profisportler und internationales Publikum (Foto: Patrick Lipke)

auch tagsüber fortschreiben und eröffnete im April gleich nebenan das Café Tonis. Ein sechs Meter langer Tisch soll hier die Menschen zusammenbringen. In einer offenen Küche werden Kochkurse für Gruppen mit bis zu 20 Personen angeboten.

**Eine Frage des Wetters**

Im nördlichen Überseequartier ist ein offener, mischgenutzter Stadtraum entstanden. Auch rund 560 Wohnungen, Büros auf rund 33.000 qm und ein Kino finden sich hier. Der Boulevard ist die verbindende Flaniermeile, die durch Veranstaltungen und Angebote zusätzlich belebt wird. So zieht eine Open-Air-Galerie mit halbjährlich wechselnden Fotoausstellungen Neugierige an – bis September 2019 z. B. die Serie „Island“ des bekannten Landschaftsfotografen Michael Poliza. Ein Weihnachtsmarkt hat sich fest etabliert. Für den Streetfood-Markt am Dienstag und den Wochenmarkt am Donnerstag spielt unterdessen das Wetter eine entscheidende Rolle. Bisher sei das Pub-

likum sehr wechselnd, sagt Khatera Abed von der Feinkostbar, die mit Oliven, Dips, Cremes sowie Leckereien für die Mittagspause aufwartet. Dennoch will Abed dabei bleiben: „Es wird sich nach und nach eine Stammkundschaft herausbilden. Dazu kommen die Touristengruppen, die oft plötzlich und schwungweise den Markt füllen“, sagt sie. Von der Fertigstellung des südlichen Teils erwarten sich die bereits ansässigen Geschäfte positive Effekte. „Die Kundenfrequenz wird sich auch im Norden erhöhen“, sagt Quartiersmanagerin Weise. Aber auch so sei die Basis gut: „Die Einzelhändler und die übrigen Gewerbetreibenden im nördlichen Überseequartier bilden eine tolle Gemeinschaft. Wir haben hier fast einen Dorfcharakter. Der lebt von gemeinsamen Events, aber auch von den Ideen und dem Engagement jedes Einzelnen.“

Der Überseeboulevard wird sich 2022 über 600 Meter bis an die Elbe erstrecken (Foto: Miguel Ferraz)

→ HafenSpezerei-Inhaberin Yvonne Kneissl hat das Sortiment der HafenSpezerei noch um exklusive Köstlichkeiten erweitert. (Foto: Miguel Ferraz)



Am Stand der Effenberger Vollkornbäckerei berät Monika Krüger (hinten) kompetent zu den unterschiedlichen Brotsorten. Das weiß Kerstin Heinrich, die am Sandtorkai arbeitet, zu schätzen: „Ich achte auf gute Nahrungsmittel und die Vermeidung von Plastikverpackungen und unterstütze den Markt hier gern.“ (Foto: Miguel Ferraz)



# „Niemand soll sich ausgeschlossen fühlen“

Die Hotels, von denen in der HafenCity immer mehr eröffnen, richten sich nicht nur an Übernachtungsgäste, sondern auch an Nachbarn und Tagesbesucher – als Wohnzimmer, Verstecke, Arbeitsräume und Erlebnisorte

„Hier entsteht unsere Camper City“, sagt Stefan Pallasch. Der künftige Direktor des Pierdrei Hotels steht auf einem Zwischendach mitten im nördlichen Überseequartier. In wenigen Wochen werden hier mehrere Wohnwagen – bunt angestrichen und individuell aufgearbeitet – per Kran eingehoben. Statt in einem der 220 Zimmer können sich die Gäste ab Anfang September auch hier einquartieren. Die Dachterrasse im achten Stock wird sich bis dahin ebenfalls verwandelt haben. „Dort oben entsteht auf 100 qm ein wilder Garten, von dem aus man bis zum Hafen und zur Köhlbrandbrücke sehen kann“, so Pallasch. Hinter dem Foyer kann man unterdessen einen Raum mit Sitzreihen und einer Bühne erkennen – die Hafenterrasse für Konzerte, Stand-up-Comedy, Lesungen, aber auch Fußballübertragungen. Speziell für Kinder und Jugendliche wurde der „Rocker Room“ entwickelt, der auf 200 qm jede Menge Inspiration für Gäste ab vier Jahren bietet – vom Kickertisch über Playstation und Kletterwand bis zur Märchenhöhle.

Das Pierdrei ist das jüngste Beispiel dafür, wie sich die Hotels in der HafenCity am Markt positionieren – mit einfallreichen individuellen Konzepten und Angeboten für eine große Bandbreite an Gästen. Zunehmend werden nicht nur Touristen und Geschäftsreisende angesprochen, sondern Nachbarn, Arbeitnehmer und Firmen sowie Tagesbesucher der HafenCity. „Niemand soll sich ausgeschlossen fühlen – egal aus welchem Grund er sich in der HafenCity aufhält“, lautet das exemplarische Motto, das für Pierdrei von dem Hotelier Kai Hollmann (Gastwerk, The George, Mitbegründer der 25hours Hotels), dem Kulturmanager Norbert Aust (Schmidts Tivoli) und den Gebrüdern Braun sowie Sebastian Drechsler (Miniatur Wunderland) ausgegeben wurde.

## Hotelboom in der HafenCity

Mit dem Pierdrei werden im Herbst acht Hotels mit insgesamt 1.353 Zimmern in der HafenCity eröffnet haben. Sieben weitere mit ca. 1.900 Zimmern sind in Bau und Planung. Das Spektrum reicht vom Hideaway für zwei Menschen bis zum Kongress-

hotel mit 600 Zimmern. Die HafenCity ist dabei nicht nur ein Ort, an dem sich völlig neue Konzepte erfolgreich ausprobieren lassen – wie es die 25hours-Kette mit ihrem beiden Hotels seit 2011 vormacht – hier nutzen auch große Ketten die Gelegenheit, sich neu zu präsentieren. Zum Beispiel das Holiday Inn Hamburg HafenCity direkt gegenüber der HafenCity-Universität, das im Dezember 2018 eröffnete. Das Vier-Sterne-Superior-Hotel lockt Besucher und Bewohner mit einem Open-Lobby-Konzept ohne Wände und Türen in den großzügig und dezent maritim gestalteten Lounge- und Restaurantbereich. Überall finden sich Sitzcken mit Steckdosen und USB-Ports, wo Geschäftsreisende arbeiten und Besucher bei einem Getränk ihre elektronischen Geräte aufladen können. An die Unternehmen in der Umgebung richtet sich ein separater Tagungsbereich: Eine Veranstaltungsfläche mit unterschiedlichen Räumen und einer Deckenhöhe von fast fünf Metern ist hier für maximal 200 Personen buchbar.

Anfang Januar wurde der Tagungsbereich passend mit einer Veranstaltung zum Hotel- und Tourismusstandort Hamburg eingeweiht. Rund hundert Gäste diskutierten mit Rednern aus Politik und Wirtschaft. Dass im Jahr 2018 ein neuer Übernachtungsrekord in Hamburg verzeichnet wurde – seit 2008 stieg die Zahl der Übernachtungen um 88 Prozent, im letzten Jahr verbrachten 7,2 Millionen Gäste 14,5 Millionen Nächte dort –, gibt dabei auch über den Boom in der HafenCity Aufschluss. Die Tourismuswirtschaft hat sich zu einer der wichtigsten Säulen des Wirtschaftsstandorts Hamburgs entwickelt. Verstärkt wird nun nach ganzheitlichen Wachstumsstrategien gesucht. Auch die Lebensqualität der Einwohner müsse berücksichtigt werden, betont etwa Staatsrat Andreas Rieckhof von der Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation: „Der Schlüssel für eine weiterhin erfolgreiche und zugleich akzeptierte Tourismusentwicklung liegt in der Verbindung von Wachstum und Nachhaltigkeit.“ Auch der Geschäftsführer von Hamburg Tourismus, Michael Otremba, versteht, dass Hotel- und Stadtentwicklung sich gegenseitig bedingen:



↑ Terrasse vor dem 25hours Altes Hafenamt (Foto: Miguel Ferraz)

„Neue Hotelkonzepte betrachten wir als Beschleuniger für Stadtentwicklungsprozesse und wichtigen Bestandteil eines urbanen Stadterlebnisses.“ Die HafenCity zeigt unterdessen, dass die Formel auch umgekehrt funktioniert: Eine innovative urbane Umgebung bringt die Ideen und den Mut für neue Hotelkonzepte hervor, die in einem anderen Umfeld vielleicht nie ausprobiert würden.

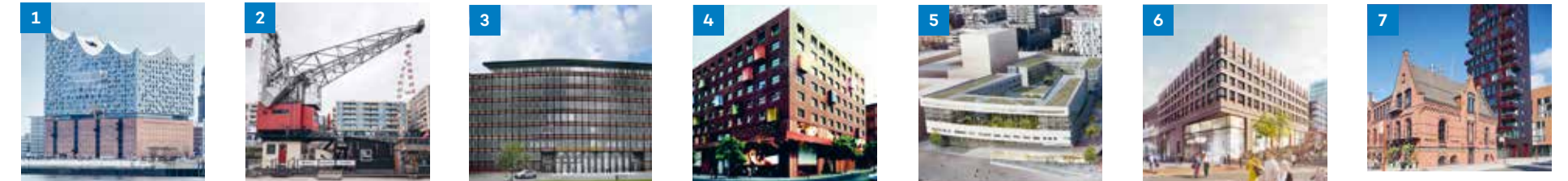
## Ein Zimmer auf den Wellen

Zum Beispiel Hamburgs kleinstes Hotel: „Der Greif“ befindet sich in einem mehr als 70 Jahre alten Schwimmkran im Traditionsschiffhafen in der westlichen HafenCity. Tim Wittenbecher und sein

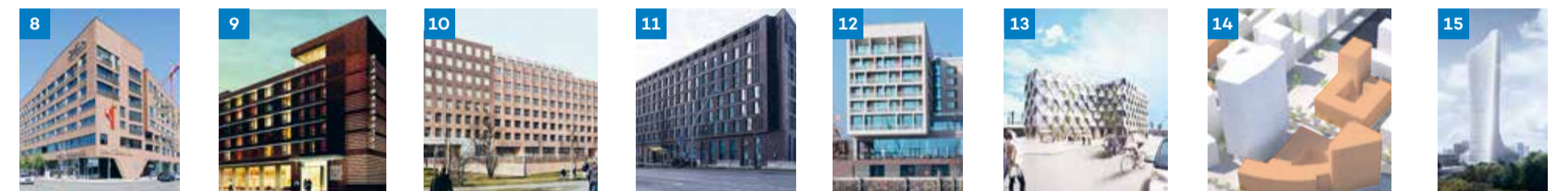
So wird die Lobby im Pierdrei Hotel die Gäste empfangen (Rendering: Pierdrei Hotel HafenCity Hamburg)



Restaurant und Lobby des 25hours HafenCity sind seit 2011 ein beliebter Treffpunkt (Foto: Miguel Ferraz)



1 Westin Hamburg in der Elbphilharmonie November 2016 244 Zimmer  
 2 Schwimmkran Greif Frühjahr 2018 1 Zimmer  
 3 Ameron Hotel Speicherstadt September 2014 192 Zimmer  
 4 Hotel Pierdrei Eröffnung 3. Quartal 2019 212 Zimmer  
 5 Zwei Hotels über dem Kreuzfahrtterminal Eröffnung Herbst 2022/23 (im Bau) 425 Zimmer  
 6 Hotel im südlichen Überseequartier Eröffnung Herbst 2022/23 (im Bau) 418 Zimmer  
 7 25hours Altes Hafenamt Mai 2017 49 Zimmer



8 25hours HafenCity Sommer 2011 170 Zimmer  
 9 Stadthaushotel HafenCity Baubeginn: offen 180 Zimmer  
 10 Boutique-Hotel am Lohsepark Eröffnung 2022 ca. 80–100 Zimmer  
 11 Holiday Inn HafenCity Dezember 2018 265 Zimmer  
 12 JUFA-Hamburg HafenCity Mai 2018 220 Zimmer  
 13 Future Hotel HafenCity Eröffnung 2022 (geplant) ca. 200 Zimmer  
 14 Kongresshotel Eröffnung 2023 (geplant) 600 Zimmer, Konferenzsaal vorauss. für 1.300 P.  
 15 Elbtower 12.200 qm BGF Hotel Eröffnung 2026 (geplant)

Geschäftspartner Marc Nagel haben ihn umgebaut. Das einzige Zimmer für zwei Personen schwebt in der Steuerkanzel acht Meter über dem Wasserspiegel. Eine Bar mit 20457-Gin zum Abzapfen über dem rustikalen Holztesen, zwei Ledersessel rund um die originale Schaltapparatur, Blick auf die Elbphilharmonie und ein Bett, das buchstäblich auf den Wellen schaukelt – mehr HafenCity-Feeling lässt sich schwerlich vorstellen. „Wir haben den Greif in erster Linie als Refugium für romanti-

sche Momente gedacht“, sagt Wittenbecher. Doch selbst dieser kleine Ort trägt etwas zum Stadtteil bei: Seine Eröffnung im Frühjahr 2018 unterstützte wesentlich, dass eine ältere Nutzung im Bauch des Schwimmkrans erhalten werden konnte – die Ausstellung „Harrys Hafensbar“ mit rund 300.000 Kuriositäten, die Seefahrer aus aller Welt mitgebracht haben, darunter ausgestopfte exotische Tiere, Masken von Urvölkern und sogar menschliche Schrupfköpfe. Auch hier zeigt sich eine intensi-

ve Wechselbeziehung der Hotels mit der Nachbarschaft, die sie beleben und bereichern.

In der HafenCity sehen die Hoteldirektoren daher die aktuelle Konkurrenz und den künftigen Zuwachs an Übernachtungsmöglichkeiten gelassen. „Bis jetzt reichen die Angebote noch nicht aus, um die Nachfrage hier zu decken“, sagt Antonio Marra, General Manager des Holiday Inn HafenCity Hamburg. „Zudem hat jedes Hotel seinen besonderen Fokus. Untereinander setzen wir eher auf Synergien.“

Antonio Marra ist seit Ende 2018 General Manager des Holiday Inn HafenCity Hamburg (Foto: Miguel Ferraz)



Das Hotel Greif in einem alten Schwimmkran. Es bietet für genau zwei Personen Platz (Foto: Miguel Ferraz)





## Drei Gemeinschaftshäuser

↑ Die Spielplätze und Parks der HafenCity bilden bereits beliebte Treffpunkte (Foto: Bina Engel)

In der HafenCity entstehen drei feste soziokulturelle Treffpunkte. Nun wurde der Architekturwettbewerb entschieden

„Nachbarschaftliches Engagement“ braucht Gelegenheiten für Menschen, um zusammenzukommen, Angebote zu entwickeln sowie gemeinsam aktiv zu werden. Das sollen die Gemeinschaftshäuser möglich machen“, schrieb die AG Soziales Netz des Nachbarschaftsvereins Netzwerk HafenCity e. V. vor einigen Jahren. In der HafenCity sind soziale Treffpunkte mit Unterstützung der HafenCity Hamburg GmbH (HCH) bereits von Anfang an entstanden: der Bolzplatz (zunächst im Überseequartier, inzwischen am Lohsepark), ein temporärer Spielplatz als Vorläufer des Grasbrookparks, oder die erste Kapelle des Ökumenischen Forums sind Beispiele. Doch erst mit den drei lange von der HCH geplanten Gemeinschaftshäusern, für die jüngst der architektonische Wettbewerb entschieden wurde, entstehen künftig auch geschützte Räume,



↑ Gemeinschaftshaus Baakenpark (Entwurf: ARGE Hoffmann, Schlüter, Zeh)

in denen engagierte Nachbarn, aber auch professionelle Betreiber, die noch auszuwählen und deren Konzepte noch zu bestimmen sind, dauerhafte nicht kommerzielle Anlaufpunkte schaffen können.

### Bunt und vielfältig nutzbar

Die Gemeinschaftshäuser werden im Grasbrookpark (120 qm BGF), im Lohsepark (300 qm BGF) und im Baakenpark (580 qm BGF) angesiedelt sein. Außerlich an lebhaften Farben und Formen gut erkennbar – die Wettbewerbsjury wollte weder Einfamilienhaus-Typologien noch geschumpfte Bürogebäude sehen – präsentieren sie sich innerlich flexibel nutzbar in den Siegerentwürfen von ARGE Hoffmann, Schlüter, Zeh sowie von rethmeierschlaich architekten (beide aus Köln). Jeweils etwa die Hälfte der Grundfläche wird der gemeinschaftlichen Nutzung zur Verfügung stehen, mit Mehrzweckräumen, Büros, Küchen und Coworking Spaces. Die andere Hälfte wird Funktionen auch für die Park- und Spielflächen bieten, etwa ein Kiosk, barrierefreie öffentliche Toiletten und Lagerflächen für Leihgeräte. In dem langen Abstimmungsprozess mussten allerdings Abstriche hinsichtlich der Größe

der Häuser wegen der Parklage durch Behördenvorgaben hingenommen werden.

Die Entwürfe gingen aus einem offenen Architekturwettbewerb hervor, an dem sich 70 Architekturbüros beteiligten. Das Netzwerk HafenCity hatte eine Stimme im Preisgericht, Mitglieder der AG Soziales Netz hatten zudem bereits 2014 Konzepte für die Gemeinschaftshäuser entwickelt und bei der Fachvorprüfung mitgearbeitet. Dennoch stößt das Beteiligungsverfahren auch auf Kritik, besonders weil die Häuser und mit ihnen die Mehrzweckräume deutlich kleiner ausgefallen seien als zunächst geplant. „Wir hätten es auch lieber gesehen, wenn zunächst der Betreiber der Häuser gefunden und erst dann der Hochbauwettbewerb auslobt worden wäre. Das hätte es möglich gemacht, die Expertise der späteren Nutzer schon in der Planungsphase einzubinden“, sagt AG-Sprecher Jochen Blauel. Immerhin: Das Gemeinschaftshaus am Baakenpark ist sogar größer als ursprünglich geplant. Den Architekturentwurf nicht von einem konkreten Betreiber abhängig zu machen, war unterdessen eine bewusste Entscheidung der HCH, die die Häuser selbst bauen wird und ihren langfristigen Betrieb auch über eine flexibel nutzbare Architektur absichern will. Es ist ihr wichtig, dass die Häuser für verschiedene Konzepte offen sind.

### Ein Ort für Jugendliche?

Die HafenCity weist viele Spielplätze und Treffpunkte für Familien mit kleineren Kindern auf. An Orten für Jugendliche hingegen besteht Nachholbedarf. Daher wurde bewusst auch diese Zielgruppe in das Preisgericht für die Gemeinschaftshäuser eingebunden. „In der letzten Entscheidungsrunde wurde ich oft nach meiner Meinung gefragt“, erzählt der 15-jährige Schüler Kurt Sander, der in der



↑ Gemeinschaftshaus Lohsepark (Entwurf: rethmeierschlaich)

Shanghaiallee wohnt. Immer wieder habe er daraufhin zu bedenken gegeben, dass Jugendliche die Häuser nicht nutzen würden, wenn das Angebot für sie nicht attraktiv sei. Das wiederum hänge mit

einer Menge Faktoren zusammen. „Zum Beispiel müssen die Preise im Kiosk für Kinder und Jugendliche günstig sein, weil viele von uns wenig Geld zur Verfügung haben“, so Sander. Kurt Sanders Favoriten sind am Ende nicht unter den Preisträgern gelandet und er selbst hatte bei der Juryscheidung kein Stimmrecht. Dennoch beurteilt er das Verfah-



↑ Gemeinschaftshaus Grasbrookpark (Entwurf: ARGE Hoffmann, Schlüter, Zeh)

ren positiv. „Es war zwar anstrengend, aber vor allem die Diskussionen im letzten Durchgang haben Spaß gemacht“, sagt er.

Jetzt werden die ausgewählten Architekturentwürfe bearbeitet und noch 2019 die Bauanträge für die Häuser im Grasbrook- und Lohsepark eingereicht. Für zwei Häuser plant die HCH den Baubeginn für 2020. Nach den Sommerferien wird die HCH zusammen mit dem Netzwerk HafenCity und anderen Beteiligten zwei moderierte Workshops durchführen, ehe sie die Ausschreibung für das Quartiersmanagement für die Betreiber auf den Weg bringt. „Damit diese Häuser wirklich ein lebendiger Teil des Stadtteils werden, wünschen wir uns lokale soziale Träger – keine Unternehmen, die den Betrieb über eine Gastronomie und oft prekäre Arbeitsverhältnisse finanzieren müssen“, sagt Jochen Blauel. Während der Bau aus den Mitteln des von der HCH verantworteten „Sondervermögens Stadt und Hafen“ finanziert wird, müssen der Betrieb und die Instandhaltung der Häuser finanziell über das Quartiersmanagement und Einkünfte gesichert werden. Damit verspricht auch die Realisierung der drei Gemeinschaftshäuser ein Balanceakt zu werden. Die Diskussion wird sicher noch intensiver, aber immerhin ist der erste Schritt getan.

**Tipp:** Vom 13. 6. bis 07. 8. zeigt eine Ausstellung im HafenCity Infocenter Kesselhaus die Preisträger des Architekturwettbewerbs zu den Gemeinschaftshäusern in der HafenCity.

## Mittendrin

Seit drei Jahren steht Falko Droßmann an der Spitze des Bezirks Hamburg-Mitte. Dessen jüngsten Stadtteil, die HafenCity, begleitet er mit Stolz und Faszination, aber auch mit Sorge

Falko Droßmann kommt von einem Rundgang mit Bürgerinnen und Bürgern durch die HafenCity. Es ist ein Maiabend kurz vor den Bezirkswahlen, für die er Werbung gemacht hat. Einer wie Droßmann ist als Wahlwerber Gold wert. Mit Charisma und Begeisterungsfähigkeit brennt er für seine Sache – und die ist der Bezirk Hamburg-Mitte, für den Droßmann seit 15 Jahren die Weichen stellt: sieben Jahre als einfaches Mitglied der Bezirksversammlung, fünf Jahre als Leiter der SPD-Fraktion und seit rund drei Jahren als Leiter des Bezirksamts. Dass die SPD bei den Wahlen am 26. Mai auch im Bezirk Hamburg-Mitte die Mehrheit schließlich doch an die Grünen verlor, ändert vorerst nichts daran. Im März 2016 wurde aus Droßmann, einem ausgebildeten Polizisten und Berufssoldaten, der an der Hamburger Helmut-Schmidt-Universität Geschichte studierte und dort anschließend als Fachbereichsleiter mit nebenberuflicher politischer Mission arbeitete, der De-facto-Bürgermeister einer Quasi-Großstadt: Der Bezirk Hamburg-Mitte umfasst rund 303.000 Einwohner und 19 Stadtteile auf 142 Quadratkilometern. Er hat mit rund 36.000 Betrieben und allein 47.000 Gewerbetreibenden den höchsten Anteil an Betrieben und Arbeitsplätzen der Freien und Hansestadt. Droßmann steht an der Spitze der Bezirksverwaltung mit rund 1.600 Mitarbeitern und ist ihr politisches Gesicht nach außen. „Ich könnte mir nicht vorstellen, diesen Job irgendwo anders zu machen, nur hier. Hamburg-Mitte bietet eine solche Vielfalt, dass es mich täglich neu fasziniert“, sagt der 45-Jährige.

### Anfangs skeptisch

Droßmann ist mittendrin, und er genießt es. Vom Bürgertermin in der HafenCity wird es zum Fastenbrechen bei einer islamischen Gemeinde auf St. Pauli weitergehen. Punkt 21.03 Uhr, bei Sonnenuntergang, muss er dort sein. Doch vorher genießt er das Abendlicht und einen Americano am Magdeburger Hafen. Der jüngste Stadtteil seines Bezirks hat keinen geringen Anteil an Droßmanns anhaltender Faszination: „Mit der HafenCity ist das Beste entstanden, das moderne Stadtentwicklung zu bie-



↑ Bürgernah: Droßmann ist das politische Gesicht des Bezirks Hamburg-Mitte (Foto: Thomas Hampel)

ten hat. Hamburg hat ein echt urbanes neues Stück Stadt bekommen, das seine Herkunft dennoch nicht verleugnet“, sagt er und blickt auf die rotbraunen Klinkerfassaden rundherum, die den historischen Kaispeicher B mit Neubauten wie die Elbarkaden verbinden. Droßmann geht es aber nicht nur um die Architektur. „Der überwiegende Teil des Hamburger Wohlstands wird im Bezirk Mitte produziert, und es war eine wegweisende Entscheidung, mit der HafenCity einen hochattraktiven neuen Unternehmensstandort zu schaffen. Es hilft den ansässigen Firmen im Wettbewerb um gute Leute, dass sie hier Lebens- und Arbeitsqualität in Einklang bringen können“, sagt er.

Was die Akzeptanz der HafenCity als Wohnstandort betrifft, sei er anfangs skeptisch gewesen. Das änderte sich 2011, als die Grundstücke endgültig über die sogenannte „Konzeptausschreibung“ vergeben wurden, die Droßmann als damaliges Mitglied

der Kommission für Bodenordnung unterstützte. Für die Anhandgabe von Grundstücken in der HafenCity zählte schon damals nicht mehr das höchste Preisgebot, seitdem aber gibt vor allem das Nutzungskonzept mit 70 Prozent den Ausschlag. „Das ist ein tolles Instrument“, schwärmt Droßmann. Nicht nur der Anteil an Baugenossenschaften und -gemeinschaften in der HafenCity steige, sondern auch von besonderen Wohnformen für Menschen, die auf dem Mietmarkt sonst keine Chancen hätten. „Besonders das Quartier Baakenhafen entwickelt sich sehr vielversprechend“, sagt Droßmann. Er selbst hat in der westlichen HafenCity Fuß gefasst: Im September 2018 erhielt er als langjähriges Mitglied einer Baugenossenschaft hier ein unverhofftes Angebot. Den Ausschlag gab dabei neben der „wunderschönen Wohnung“, die auch seinen Mann, ein Architekt, begeistert habe, die Möglichkeit zu einer gewissen Distanz im Alltagsleben, die ebenso zu den Vorteilen eines Großstadtlebens gehören kann. „In St. Georg, wo wir zuvor gewohnt haben, war es nach meiner Wahl zum Bezirksamtsleiter für mich etwas zu eng geworden. Dort war ich zu bekannt“, bekennt er. Nach dem Umzug hätten sie allerdings ein paar Dinge lernen müssen. Zum Beispiel, dass in einem Neubau wirklich gleich warmes Wasser aus der Leitung komme oder dass man in einer Erdgeschosswohnung in der HafenCity beim touristischen Trubel am Wochenende einen Sichtschutz benötige. Inzwischen seien sie aber angekommen.

Als Neubewohner konstatiert Droßmann, dass es eine Art Generationswechsel unter den Nachbarn gebe: „Man hat nicht mehr nur die Pioniertypen, die sehr kontaktfreudig sind und sich für den Stadtteil engagieren, sondern auch Menschen, die hier einfach nur in Ruhe wohnen möchten.“ Die HafenCity müsse daher lernen, ein normaler Stadtteil zu werden. Hinter dieser Beobachtung und ihrer Schlussfolgerung steckt allerdings auch ein politisches Thema: Von Anfang an stand die HafenCity mit ihrem Umfeld im Bezirk Hamburg-Mitte in einem gewissen Spannungsverhältnis. Hier wurde ein neues Kapitel der Stadtentwicklung an der Elbe aufgeschlagen und manche Entwick-



↑ Falko Droßmann (Foto: Bina Engel)

strom in der HafenCity am Wochenende besser profitieren, ohne Geschäftsleute in anderen Quartieren zu benachteiligen?

### Gesamtstädtische Anstrengung

„Ich finde nicht, dass man im Umkehrschluss sagen sollte: Hätten wir nur die HafenCity als ganz normalen Stadtteil entwickelt, dann hätten wir alle diese Probleme nicht“, stellt Droßmann klar. „Es ist toll, dass die HafenCity eine solche Strahlkraft hat und ein so besonderer Ort geworden ist. Dafür hat sich die Stadt seinerzeit ja bewusst entschieden. Aus der Verwaltung direkt heraus hätte das nicht entstehen können, dazu hätte man dort nicht das nötige Wissen und die Marktsensibilität gehabt, um über die extra diffizilen Grundstücksfragen zu entscheiden.“ Weder die HafenCity Hamburg GmbH (HCH) als städtische Entwicklungsgesellschaft noch der Bezirk Hamburg-Mitte könnten jetzt allerdings allein die Nachsorge tragen. „Als gesamtstädtisches Ausnahmeverhaben, von dem Hamburg weit über die HafenCity und den Bezirk Hamburg-Mitte hinaus profitiert, sind auch gesamtstädtische Anstrengungen für den nachhaltigen Unterhalt und die langfristige Einbettung der HafenCity nötig. Hier sind auch andere städtische Akteure, der Senat und die Behörden, gefragt“, so Droßmann.

Hätte der Bezirk Hamburg-Mitte bei der Entwicklung der HafenCity das Sagen, würde Droßmann an manchen Punkten sicher auch anders entscheiden. So hält er es in der aktuellen Debatte um den Schulcampus Lohsepark für angemessener, auf dem Schulgrundstück zusätzliche nachbarschaftliche Nutzungen und Räume zu integrieren, wie es eine Nachbarschaftsinitiative fordert. Die Behörden für Stadtentwicklung und Wohnen sowie für Schule und Berufsbildung wollen gemeinsam mit der HCH das Schulgrundstück hingegen auch nutzen, um weitere der in Hamburg dringend benötigten Wohnungen unterzubringen, zumal es Räume für Nachbarschaft und Sport in der unmittelbaren Umgebung bereits gibt oder solche entstehen – beispielsweise die Sportanlagen im Oberhafen und die Gemeinschaftshäuser.

### Zusammenarbeit im Billebogen

Anders sieht es in dem Projektgebiet Billebogen aus, das sich östlich an die HafenCity im Stadtteil Rothenburgsort anschließt und das die HCH-Tochter Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG (BBEG) gemeinsam mit dem Bezirk Hamburg-Mitte entwickelt. Der Billebogen ist kein Vorranggebiet.

Fortsetzung auf Seite 12 →

Hier stellt der Bezirk beispielsweise die Bebauungspläne auf. „Die BBEG muss sich noch viel stärker als die HCH mit dem Thema auseinandersetzen, dass es bereits bestehende Nutzer gibt, die sie mitnehmen muss, ebenso wie die Bezirkspolitik. Andererseits müssen sich Bezirkspolitiker und Nutzer viel intensiver mit einzelnen Vorhaben beschäftigen, müssen Themen aus immobilienwirtschaftlicher Sicht betrachten und an konstruktiven Lösungen arbeiten. Wir profitieren dabei von dem riesigen

Erfahrungsschatz der HafenCity“, sagt Droßmann. Am Ende aber kommt es nicht nur im Wahlkampf darauf an, den Bürgern zu vermitteln, welcher konkrete Nutzen für sie aus Prozessen resultieren kann, die anfangs vielleicht Misstrauen erwecken. Droßmann fällt dafür sofort ein konkretes Beispiel ein: „Wenn beispielsweise die Brücke für Fahrradfahrer und Fußgänger zwischen der Spitze des Quartiers Elbbrücken und der Halbinsel Entenwerder gebaut sein wird, erreichen die Menschen aus Rothenburgs-

ort in weniger als zehn Minuten die HafenCity. Sie können die hiesigen Angebote – Arbeitsplätze, Bildung und Betreuung, Freizeit und Nahversorgung – ganz anders wahrnehmen. Die Brücke Entenwerder ist ein gutes Beispiel, wie wir das Zusammenwachsen der Stadtteile konkret fördern können, und das müssen wir. Wir sind zu nah beieinander, um es nicht gemeinsam zu versuchen.“

## Hamburger Architektur Sommer 2019

### Ausstellungen und Führungen zum „Transformationsraum innere Stadt“

Von der nördlichen Veddel über die Elbbrücken und die östliche HafenCity bis zum Billebecken: Vom 13. bis zum 30.06. laden eine Ausstellung und Führungen im Rahmen des 9. Hamburger Architektur Sommers zur Erkundung der Stadträume ein. Die Ausstellung gibt Einblicke in die Grundlagen des aktuellen städtebaulichen Testplanungsverfahrens Elbbrücken und in die Entwicklung der Gebiete, die es berührt – inklusive dem künftigen neuen Stadtteil Grasbrook. Die Führungen machen die Ideen und Entwicklungsstrategien vor Ort anschaulich.

#### Ausstellung „Transformationsräume innere Stadt“

14.–30.6. Do bis Sa 15–20 Uhr & So 10–15 Uhr, Eröffnung: Do, 13. Juni, 18 Uhr

#### Führungen Stadteingang Elbbrücken

Sa 15.6. | 22.6. | 29.6. 15.30 Uhr & So 16.6. 11 Uhr, Dauer: ca. 2–2,5 h

#### Führungen Innovationsstadtteile Grasbrook und HafenCity

Sa 15.6. | 22.6. | 29.6. 16.30 Uhr & So 16.6. 12 Uhr, Dauer: 2–2,5 h

#### Führung „Transformationsraum innere Stadt“

(nördliche Veddel, Grasbrook, östliche HafenCity, Billebogen), Dauer: ca. 3,5 h mit Prof. Jürgen Bruns-Berentelg So 23.6. 11.00 Uhr

#### Ausstellung / Treffpunkt:

Ehemalige Zolldienststelle Veddel, Tunnelstraße 12, 20539 Hamburg Alle Angebote kostenfrei, bitte bei den Führungen festes Schuhwerk tragen.

## Wetter. Wasser. Waterkant?

Schülerinnen und Schüler demonstrieren für eine konsequentere Klimapolitik. Zu den „Fridays for Future“ ziehen Zehntausende von ihnen auf die Straße, um zu hinterfragen, was für einen nachhaltigen, schonenden Umgang mit unseren Ressourcen getan wird. Eine gute Gelegenheit, diese Fragen zu vertiefen, bildet die neue Ausgabe von „Wetter.Wasser.Waterkant“. Das Bildungsprogramm für Hamburger Schulen in der HafenCity beschäftigt sich mit Themen rund um Klimawandel, Ökologie und Nachhaltigkeit. Auch 2019 stehen wieder Dutzende Workshops und Exkursionen, Vorträge und Gespräche mit Experten auf dem Programm. 12.–20.9.2019.

[www2019.de](http://www2019.de)

# 10

2009 wurde der Stadtteilverein Netzwerk HafenCity e.V. gegründet. Das 10-jährige Jubiläum wurde mit allen Initiativen und Akteuren gebührend bei einem großen Sommerfest am 16. Juni gefeiert. Herzlichen Glückwunsch! [netzwerk-hafencity.com](http://netzwerk-hafencity.com)

## Termine

### 22.6. 9–19 Uhr Hamburg Commercial Bank Run

Am 29. Juni 2002 liefen erstmals 930 Pionier-Läufer durch die HafenCity. 2018 waren es 21.800, die auf der rund vier Kilometer langen Strecke die neuen Quartiere erkundeten. In diesem Jahr findet der Benefizlauf unter neuem Namen statt. Der Erlös – 2018 bei € 162.500 – kommt erneut Kindern und Jugendlichen aus finanziell schwächer gestellten Hamburger Familien zugute, denen im Rahmen des Projekts „Kids in die Clubs“ Sport im Verein ermöglicht wird. Die Anmeldefrist für Teams ab 10 Teilnehmern ist bereits abgelaufen. Kleinere Gruppen und Einzelpersonen können sich jedoch bis einschließlich 22.06. dem Team „Hamburg.Gemeinsam!“ anschließen. (Start: 17 Uhr, Startgebühr € 25) [hcob-run.de](http://hcob-run.de)



### 19.–28.7. Duckstein-Festival

Rund um den Magdeburger Hafen gibt es zum dritten Mal das Open-Air-Festival mit Musik, Design, internationalem Straßentheater oder gehobener Gastronomie. [duckstein.de](http://duckstein.de)

### 2.6.–25.8. Sommer in der HafenCity 2019

Der „Sommer in der HafenCity“ findet jeden Sonntag von Juni bis August statt. Nicht kommerziell, gratis und Open Air lebt er von dem Engagement verschiedenster Veranstaltungspartner. Von Tango auf der Elbpromenade des Unilever-Gebäudes bis zu Yoga am Himmelsberg im Baakenhafen macht er die öffentlichen Freiräume anders erlebbar. 2019 kommen erstmals neue Formate im Oberhafen dazu: „Musik für Piccolinos“ bietet kleinen Kindern einen spielerischen Zugang zur Musik, „Afro-Summer-Dance“ richtet sich an Jugendliche. Klassikliebhaber können ein Sommerkonzert in der Halle 424 genießen. Alle Veranstaltungen außer das Klassikkonzert sind barrierefrei erreichbar, Eintritt frei. [hafencity.com](http://hafencity.com)



Sich bewegen, die neuen Quartiere der HafenCity erkunden und dabei Geld für einen guten Zweck sammeln: Kinder beim Spendenlauf 2018 (Foto: Witters GmbH)

### Kontakt & Impressum

Für ein kostenloses Abonnement oder für Fragen und Kommentare schicken Sie uns ein Fax an die +49 (0)40 374726-26 oder schreiben Sie eine E-Mail an [newsletter@hafencity.com](mailto:newsletter@hafencity.com)

**Verlag:** HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg, [hafencity.com](http://hafencity.com)  
V. i. S. d. P.: Henrike Thomsen  
**Redaktion:** Henrike Thomsen, Anika Lütjen  
**Texte und Mitarbeit:** Andrea Bittelmeyer, Gunnar Herbst, Anika Lütjen, Henrike Thomsen

**Design:** rock&stars digital GmbH, Hamburg  
**Korrektorat:** Gustav Mechlenburg  
**Druckerei:** Langebartels & Jürgens, Hamburg

55. Ausgabe, Hamburg, Juni 2019  
© 2019 All rights reserved

Diese Publikation wurde auf umweltfreundlichem FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.

