

# Innovationsstadtteil Grasbrook



↑ Interessierte Bürgerinnen und Bürger konnten sich auf Führungen im Rahmen des Hamburger Architektursommers 2019 ein Bild vom Grasbrook machen (Foto: Miguel Ferraz)

Die Planungen für Hamburgs Innovationsstadtteil auf der Südseite der Elbe gehen voran: In einem Wettbewerblichen Dialogverfahren werden seit Mitte September Entwürfe für Städtebau und Freiraum vorgedacht. Bürgerinnen und Bürger können sich weiterhin beteiligen

**Die Schiffe auf der Elbe glitzern in der Sonne,** ebenso wie ein gutes Dutzend Baukräne, die sich über den Rohbauten des Quartiers Baakenhafen in der östlichen HafenCity drehen. Auch die Elbphilharmonie und die Michaeliskirche grüßen herüber. Die Wahrzeichen der Hamburger Innenstadt wie auch ihre moderne Erweiterung scheinen zum Greifen nah, aber auch einigermaßen surreal hier vom gegenüberliegenden Ufer der Elbe.

Wo heute noch alte, größtenteils ungenutzte Hafenanlagen rau und nüchtern dominieren, entsteht künftig der Innovationsstadtteil Grasbrook mit rund 16.000 hochwertigen Arbeitsplätzen und 3.000 Wohnungen. Entlang der in die Jahre gekommenen, überwucherten und teilweise abgängigen Kaimauern werden voraussichtlich eine große Grünfläche von circa sechs Hektar sowie vier Kilometer lange Uferpromenaden an der Elbe und an den Hafenbecken geschaffen. Mitte September haben sich zwölf international renommierte

Planungsbüros (sechs Freiraumplaner und sechs Städteplaner) an die Arbeit gemacht, um bis zum Frühjahr 2020 tragfähige Konzepte zu entwerfen. „Es wird darum gehen, Mut und Experimentierfreude mit der Umgebung und den strukturellen Setzungen für neue Anforderungen an die Stadt zusammenzubringen“, erläuterte Prof. Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH, den Gästen auf einer Führung durch das Gebiet im Rahmen des Hamburger Architektursommers. Vom aktuellen Umfeld dürfe man sich dabei nicht täuschen lassen. „Die innere Stadt wächst in den nächsten Jahren sehr schnell heran“, so Bruns-Berentelg.

Tatsächlich steuert die HafenCity mit den Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken auf die letzte Phase ihrer Entwicklung zu. Dies zeigen nicht nur die weithin sichtbaren Bauvorhaben im Baakenhafen, sondern auch Grundsteinlegungen und Bauvorarbeiten im Quartier Elbbrücken, unter anderem für

den Elbtower (siehe S. 4). Zudem wird der Stadtraum von der nördlichen Veddel bis zum Billebecken neu gedacht: Ein städtebauliches Testplanungsverfahren, dessen Ergebnisse im Herbst 2019 vorgestellt werden, entwirft erstmals das Bild eines umfassenden Stadteingangs Elbbrücken.

## Een Hamburger Veermaster

Behält man dies im Kopf, wirken die Planungen für den Grasbrook gleich viel weniger surreal. Und für alle, die sich an die ersten Schritte der HafenCity erinnern, mag die Diskussion ohnehin wie ein Déjà-vu erscheinen: Dass ein innovativer Stadtteil auf einem Gebiet entsteht, das bisher ausschließlich der Hafennutzung vorbehalten war, können die Hamburgerinnen und Hamburger immerhin seit 20 Jahren verfolgen.

*Fortsetzung auf Seite 2 →*

## Pioniergeister

Baugemeinschaften beleben die HafenCity

Seite 5-7



## Erfindergeister

Start-ups erobern den Markt

Seite 11



Der Grasbrook ist allerdings keineswegs als „Hafen-City 2.0“ gedacht, sondern soll – bei aller Flughöhe und Ambition der HafenCity, auch im internationalen Vergleich – über das dort Erreichte hinausgehen. Dies gilt hinsichtlich ökologisch zukunftsfähiger Energie- und Gebäudekonzepte, CO<sub>2</sub>-Neutralität und Stärkung der Artenvielfalt; sei es mit Blick auf das autoarme Verkehrskonzept, die Ansiedelung von zukunftsweisenden Unternehmen oder soziale Nachhaltigkeit. Kleinteilige Nutzungsmischung und dichtes Nebeneinander von Arbeiten und Wohnen in den verschiedensten Formen soll hier eine neue Qualität erreichen: Ein urbanes Gewebe mit High- und Lowtech-Unternehmen, großen Firmen und Forschungseinrichtungen sowie Start-ups, lokales Handwerk, Manufakturen, Kultur und Kreativwirtschaft, aber auch eine lebendige Nachbarschaft mit Gemeinschaftsräumen, Treffpunkten und sozialer Infrastruktur wie eine Schule, Kitas, ein Ärztehaus, Einkaufsmöglichkeiten sowie Kultur- und Sporteinrichtungen. Eine kulturelle Ankerung steht bereits fest: das Deutsche Hafencitymuseum, für das eine Fläche im Nordwesten des Gebiets, in der Nähe des Holthusenkais vorgesehen ist, wo auch die historische Viermastbark „Peking“ ihren Liegeplatz finden soll. (Vgl. Drucksache 2019/1331, [transparenz.hamburg.de](http://transparenz.hamburg.de))

„Eine wichtige Quelle sind die Menschen“

Eine Planung „vom Reißbrett“ sieht anders aus. Der derzeitige Überlegungsstand zum Grasbrook spiegelt vielmehr viele Wünsche und Ideen der Hamburgerinnen und Hamburger wider, die sich seit Sommer 2018 an einem intensiven Beteiligungsverfahren engagiert haben. „Eine der wichtigsten Quellen für die Entwicklung eines lebendigen Stadtquartiers auf dem Grasbrook sind die Menschen, die bereits in der

Wettbewerbliches Dialogverfahren Grasbrook

- Städtebaulicher Funktionsplan**
1. ADEPT ApS, Kopenhagen
  2. gmp International GmbH, Hamburg
  3. Herzog & de Meuron Basel Ltd.
  4. KCAP International B.V., Rotterdam
  5. Mandaworks AB, Stockholm
  6. MVRDV B.V., Rotterdam

- Freiraumplanung**
1. Atelier Loidl Landschaftsarchitekten Berlin GmbH, Berlin/Hamburg
  2. Karres en Brands RB, Hilversum
  3. Ramboll Studio Dreiseitl GmbH, Hamburg
  4. Studio Vulkan Landschaftsarchitektur GmbH, Zürich
  5. VOGT Landschaftsarchitekten AG, Zürich
  6. WES GmbH LandschaftsArchitektur, Hamburg

Nachbarschaft leben, aber auch die, die hier künftig ihren Lebensmittelpunkt haben werden“, ist sich Prof. Klaus Overmeyer sicher, der mit seinem Büro Urban Catalyst das Beteiligungsverfahren Grasbrook begleitet hat. Die Planung für neue Quartiere sei heutzutage ohne solche Verfahren schwer akzeptabel, ist Overmeyer überzeugt. Richtig aufgesetzt biete es zudem Vorteile für alle Seiten: „Über Bürgerbeteiligung kann man lokales Wissen anzapfen, zu dem man sonst nur schwer Zugang bekommt. Wo liegen besondere Orte und Treffpunkte? Was sind die Bedürfnisse vor Ort? Wie können bestehende Nachbarschaften und neue Quartiere voneinander profitieren? Wo sind Konflikte zu erwarten und welchen Umgang finden wir damit? Gleichzeitig muss man die Menschen allerdings wissen lassen, dass sich nicht jede Idee aus der Beteiligung umsetzen lässt. Wichtig ist vielmehr, eine gemeinsame Vision auszuloten.“

Grasbrook und Veddel verknüpfen

Um sich diesem Anspruch zu stellen, war die Hafen-City Hamburg GmbH Anfang September 2019 zum zweiten Mal in Folge auf dem Stadtteilstoff Veddel mit einem Infostand zu Gast. Zudem wurden zusammen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) vier „Grasbrook-Werkstätten“ mit Fachexperten, Akteuren aus der Nachbarschaft und interessierten Bürgern durchgeführt, begleitet von einer Onlinebefragung. Immer wieder ging es bei den Veranstaltungen um die Frage, welche Synergien der neue Stadtteil mit der unmittelbaren

Bestandsgebäude wie die Lagerhäuser F und G, in denen im Zweiten Weltkrieg Zwangsarbeiter einquartiert wurden, prägen das Gebiet. Blick Richtung Süden über den Saalehafen (Foto: Miguel Ferraz)



Bei Stadtteilstoffen, Werkstätten und Info-Veranstaltungen werden die Bürgerinnen und Bürger zum Dialog eingeladen (Foto: Miguel Ferraz)

ren Nachbarschaft entwickeln kann. Hier spielen Vorschläge für eine engere stadträumliche Verknüpfung eine zentrale Rolle: Die Veddel etwa liegt zwar direkt östlich an den Grasbrook angrenzend, ist derzeit allerdings durch eine ca. 90 Meter breite, insbesondere vom Bahnverkehr hoch frequentierte Verkehrsachse getrennt. Bisher sind die Querungsmöglichkeiten völlig unzureichend. Diese stadträumlichen Barrieren gilt es durch Tunnel- bzw. Brücken zu überwinden, damit die beiden Stadtteile später voneinander profitieren. Nur so können Park und Schule, Nahversorgung und Arbeitsplätze auf dem Grasbrook einen Mehrwert für die bestehenden Nachbarschaften bringen und insgesamt eine „kritische Masse“ für neue Nutzungen bilden. Umgekehrt kann die überdurchschnittlich junge Bevölkerung der Stadtteile Wilhelmsburg von den Arbeitsplätzen profitieren.

Insgesamt 725 Beiträge zu den unterschiedlichsten Themenfeldern kamen im Laufe der über einjährigen Beteiligung zusammen. Prof. Klaus Overmeyer und sein Team haben sie ausgewertet, um sie im Rahmen des Wettbewerblichen Dialogs in die Aufgabenstellung für die Planungsbüros zu integrieren. Dabei wurden die Beiträge in drei Bereichen zusammengefasst: „Vision und Werte“ – Was soll den Grasbrook in der Zukunft ausmachen? „Prüfaufträge“ – Für welche Orte und Herausforderungen müssen die Planungsteams besondere Lösungen entwickeln? „Ideenspeicher“ – Einzelideen aus der Beteiligung als Inspirationsquelle für Planungskonzepte.

ÖPNV und Bestandsgebäude

Immer wieder nannten die Bürgerinnen und Bürger beispielsweise das Konzept eines autoarmen Stadtteils. „Völlig verzichten können wir auf Stell-

plätze nicht, weil ca. 20 Prozent aller Haushalte auf ein Auto aus verschiedenen Gründen angewiesen sind“, so Prof. Bruns-Berentelg. „Aber mit E-Mobilität und grünem Strom sowie mit stationärem Carsharing kann auch dies viel verträglicher gestaltet werden.“ Der Stellplatzschlüssel könne zudem – wie in der östlichen HafenCity – erheblich reduziert und die Stellplätze aus dem öffentlichen Raum weitestgehend verschwinden (in den Warftsockeln der Gebäude, die gleichzeitig dem Hochwasserschutz dienen). Einen Beitrag für einen funktionierenden Stadtteil spielt der ÖPNV: So zügig wie möglich ist eine Verlängerung der



Der Grasbrook 1964 mit dem Überseezentrum im Bau (© O + P Geotechnik GmbH)

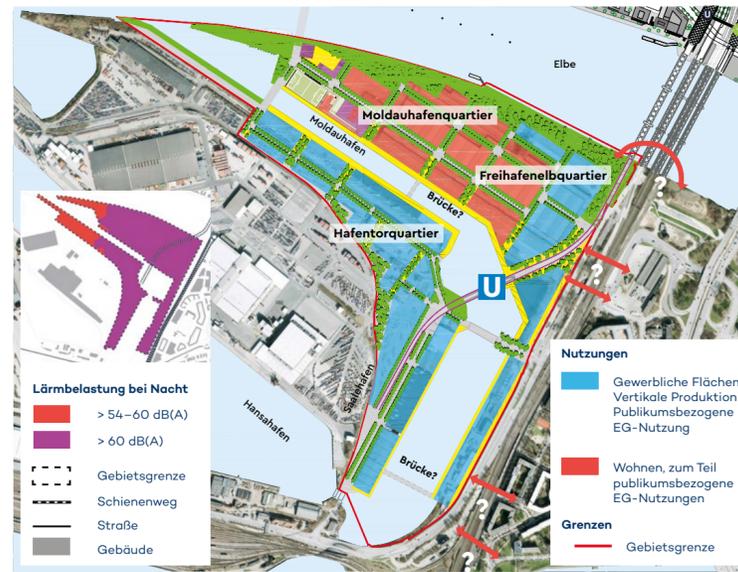


eine alte Bananenreiferei, deren Stabilität allerdings stark angegriffen ist sowie die nicht denkmalgeschützte Großhalle des Überseezentrums.

Planung im Dialog

In den kommenden Monaten nehmen vor diesem Hintergrund nun erstmals Stadt- und Landschaftsplaner die Arbeit auf. Um den Wert der öffentlichen Frei- und Landschaftsräume zu betonen und dem Wunsch nach einem ökologisch wertvollen Stadtteil schnell und von vornherein Rechnung zu tragen, wurde dieser Aspekt von Anfang an gleichberechtigter Wettbewerbsbestandteil zeitgleich mit dem Städtebau bearbeitet. Ein weiterer innovativer Zug des Verfahrens liegt darin, auch in dieser Planungsphase die Bürgerinnen und Bürger mitzunehmen, denn der Wettbewerbliche Dialog ermöglicht nicht nur eine kontinuierliche Bearbeitung im Dialog zwischen den Teams und der Stadt, sondern auch eine weitergehende Beteiligung der Öffentlichkeit. So

Bis ins Mittelalter diente der Grasbrook (Brook: feuchtes Marschgebiet) als Weide. Erst um 1850 begann hier die erste Hafennutzung. Ab dem 19. Jahrhundert prägte der Ausbau für den Seeschiffumschlag das Gebiet. In den 1960er Jahren wurden Wasserflächen schrittweise für das Überseezentrum und andere Logistikflächen verfüllt. 2016 wurde das Überseezentrum von der HHLA aufgegeben. Bereits 2008 gab es Ideen, den Kleinen Grasbrook als universitären Standort zu nutzen. 2015 wurde er als Austragungsort für die Olympiade geplant. Im September 2017 stellte der damalige Erste Bürgermeister Hamburgs, Olaf Scholz, die Idee eines neuen Stadtteils Grasbrook öffentlich vor.



Konzept für die Nutzungsverteilung im Innovationsstadtteil Grasbrook von 2017. Links klein im Bild die Lärmbelastung der Bebauung, aus der sich die Möglichkeiten für eine Wohnbebauung im „Schutzriegel“ von Gewerbegebäuden ergibt (Grafik: Hafencity Hamburg GmbH)

Die „Peking“ wird das Schaustück des Deutschen Hafencitymuseums (Foto: Joachim Kaiser)

02.12.2019, 17 – 22 Uhr

12 Konzeptideen (Städtebau und Freiraum) für den Grasbrook – Öffentliche Präsentation vor der Jurysitzung mit der Möglichkeit zur Kommentierung – Nachfolgend Ausstellung mit mehreren öffentlichen Veranstaltungen

25.01.2020, 10 – 17 Uhr

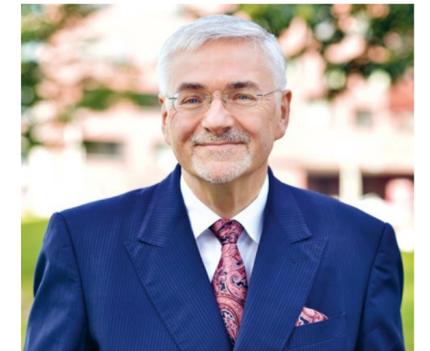
6 Entwürfe (Vertiefungsphase) – Ganztägige Werkstatt mit den verbleibenden Planungsteams mit der Möglichkeit zur Diskussion

02.04.2020, 17 – 21 Uhr

Schlusspräsentation – Öffentliche Präsentation der überarbeiteten Entwürfe vor der finalen Jurysitzung

Im Anschluss an die Wettbewerbsentscheidung werden die Ergebnisse des Verfahrens nochmals öffentlich präsentiert und ausgestellt. Weitere Informationen zu Ablauf und Veranstaltungsorten: [www.grasbrook.de](http://www.grasbrook.de)

Editorial



Mit zwei herausragenden städtebaulichen Verfahren gestaltet die Hafencity Hamburg GmbH (HCH) für die Freie und Hansestadt die urbane Transformation, die mit der HafenCity begonnen hat, weit über die Elbbrücken hinaus. Die Grundlagen für die erstmalige umfassende Konzeption eines Stadtteils Elbbrücken von der nördlichen Veddel bis nach Hammerbrook legt ein städtebauliches Testplanungsverfahren, das die Billebogen Entwicklungsgesellschaft, eine Tochter der HCH, zusammen mit dem Bezirk Hamburg-Mitte und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW) durchgeführt hat. Die Entwürfe von drei Teams mit europaweiten Stadt- und Landschaftsplanern liegen seit September vor. Für den Grasbrook und damit die Südseite der Norderecke startet der städtebauliche und landschaftsplanerische Wettbewerb als sogenannter „Wettbewerblicher Dialog“. Die Ergebnisse einer intensiven Bestandsaufnahme und einer ebenso engagierten öffentlichen Beteiligung sind darin eingegangen. Zudem werden den Wettbewerblichen Dialog zum Grasbrook bis Dezember 2020 weitere Informations- und Dialogformate begleiten.

Dass Stadtentwicklung ein Prozess ist, der mit „Planung vom Reißbrett“ längst nichts mehr zu tun hat, sondern einen nahezu kontinuierlichen Austausch von verschiedensten Akteuren und ihren Interessen, von Bürgern, Experten, Planern und politischen Entscheidern bedeutet, dokumentieren eindrucksvoll auch die weiteren Geschichten. In vieler Hinsicht werden etwa Baugemeinschaften, die es sowohl als Eigentümer- wie auch als Mieterbaugemeinschaften geben kann, zu Trägern innovativer Quartiersentwicklung. Sie stehen am Ende einer langen Beteiligungskette, die durch die aufeinander bezogene Kommunikation im Quartiersleben ihre Fortführung erfährt. Immer wieder gibt es jedoch auch Unwägbarkeiten und Stolpersteine in diesem Prozess. Zudem müssen die Interessen einzelner Akteure oder Akteursgemeinschaften und das übergeordnete Interesse der Stadt- und Quartiersentwicklung immer wieder neu ausgehandelt werden. Diese Themen beleuchten die Geschichten zu Baugemeinschaften und zum Oberhafen in dieser Ausgabe.

Unterdessen werden die Akteure in der Hafen-City und in ihrer Umgebung immer vielfältiger. Jenseits aller strategischen Konzepte stellen sie mit ihrer Individualität, ihren Ideen und ihrem Engagement wichtige Wissensträger und Impulsgeber dar. Im gesamten Newsletter stellen wir solche Menschen vor, die die Entwicklung bereichern – sei es mit der Renovierung eines denkmalgeschützten Ensembles oder mit einem Neubauprojekt, mit der Erfindung neuer urbaner Produkte oder Begegnungsorte, sei es mit Ideen und Diskussionen.

Viel Spaß bei der Lektüre wünscht  
Ihr Jürgen Bruns-Berentelg,  
Vorsitzender der Geschäftsführung  
der Hafencity Hamburg GmbH

J. Bruns-Berentelg

# Probebohrungen für den Elbtower

Vorarbeiten für die Gründung des 245-Meter-Turms in bis zu 150 Meter Tiefe



↑ Bauarbeiter bereiten die mächtigen Pfähle vor, die in die Erde getrieben werden (Foto: SIGNA Prime Selection)

Der erste Spatenstich des Elbtowers erfolgt voraussichtlich 2021 und die Vorbereitungen sind bereits angelaufen. Denn allein die Gründung des 245 Meter hohen mischgenutzten Turms an der Ostspitze der HafenCity ist eine bautechnische Herausforderung. Um das mächtige Gewicht sicher zu tragen, werden Bohrpfähle zur Stabilisierung in bis zu 150 Meter Tiefe eingebracht. Im August ließ Bauherr SIGNA Prime Selection Probepfähle in Tiefen von bis zu 110 Metern und mit einem Durchmesser von fast zwei Metern auf dem Grundstück nahe den Elbbrücken ein – die längsten Pfähle, die jemals in Deutschland ausgeführt worden sind. Zwischen 100 und bis zu 140 dieser Pfähle sowie eine Vielzahl kleiner Pfähle anderer Bauweise werden später voraussichtlich bei den eigentlichen Gründungsarbeiten gebohrt. Zum Vergleich: Für den 1.001 Meter hohen Jeddah Tower in Saudi-Arabien, das künftig höchste Gebäude der Welt, wurden 270 Pfähle mit Durchmessern von 1,50 bis 1,80 Metern bis in Tiefen zwischen 49 und 109 Metern gesetzt. Mit ca. 117.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche entwickelt sich der Elbtower von einem öffentlichen, vielfältig genutzten Sockel mit Edutainmentflächen, Einzelhandel und Gastronomie in die Höhe. Hinzu kommen halböffentliche Nutzungen wie Hotel, Boarding House, Fitness- und Wellnessbereiche, Coworking-Flächen sowie flexibel gestaltbare Büroflächen. In rund 220 Meter Höhe ist eine öffentlich zugängliche Aussichtsplattform vorgesehen.

# Pioniere für die Gemeinschaft



↑ Die Mitglieder der Baugemeinschaft TOR ZUR WELT werden 2020 im Quartier Baakenhafen einziehen (Foto: Bina Engel)

Baugemeinschaften erleben einen Boom in der HafenCity. Im Quartier Baakenhafen werden allein 14 einziehen. Ihre Mitglieder wollen das Leben in dem neuen Stadtteil aktiv mitgestalten. Der Weg dahin ist allerdings nicht ganz einfach

„Schaut mal, da wird eine Zimmerdecke eingesetzt!“ Steffen Pohl zeigt nach oben auf eine große Betonplatte, die an einem Kran über dem bereits mehrstöckigen Neubau im Quartier Baakenhafen schwebt. Mit zwei weiteren Gründungsmitgliedern und künftigen Bewohnern der Baugemeinschaft Kammerkombinat, Michael Maierhof und Ilisabe Stolt, steht er vor seinem künftigen Zuhause, das die drei mit elf weiteren Parteien spätestens im Herbst 2020 beziehen werden. Regelmäßig kommen sie vorbei, um zu schauen, wie das Gebäude in die Höhe wächst. „Mittlerweile kann ich mir sehr gut vorstellen, dass wir hier wohnen werden – mit Blick auf die Elbe und mit Freunden zusammen“, freut sich Michael Maierhof.

In der Baugemeinschaft Kammerkombinat hat sich eine Gruppe von Künstlern und Kulturschaffenden zusammengeschlossen, um ihre Lebens- und Wirkungsstätte von St. Pauli in das gerade entstehende Quartier Baakenhafen in der östlichen HafenCity zu verlegen. Sie haben sich für das Wohnen in Gemeinschaft entschieden ebenso wie für den neuen Stadtteil. „Wir fühlen uns wie Pioniere und wollen die Nachbarschaft mitgestalten“, sagt Maierhof, während sein Blick über die zahlreichen angrenzenden Baustellen schweift. Die Wohnungen, die das Kammerkombinat als Mieter-Gemeinschaft beziehen wird, werden von der Baugenossenschaft Hamburger Wohnen und zum Großteil öffentlich gefördert errichtet.

## Wichtiger Baustein

Insgesamt planen oder realisieren im Quartier Baakenhafen aktuell 14 Mieter- und Eigentümer-Baugemeinschaften ihre Vorhaben. Ein Zufall ist diese vergleichsweise hohe Zahl nicht. Baugemeinschaften werden über die Grundstücksausschreibungen der HafenCity Hamburg GmbH strategisch unterstützt. „Wir sehen darin wichtige Bausteine für die soziale Entwicklung. Diese Bewohner entscheiden sich ganz bewusst für ihre Standorte. Durchweg haben sie auch eine langfristige Perspektive,

sodass sie sich in ihrem Wohnumfeld engagieren und vernetzen und damit das Potenzial mitbringen, insgesamt das Entstehen von nachbarschaftlichen Beziehungen im Stadtteil zu begünstigen“, erklärt Dr. Matthias Borscheid von der HafenCity GmbH (HCH). Für viele Grundstücksvergaben wird die Beteiligung einer Baugemeinschaft daher zur Bedingung gemacht. Die Förderung erfolgt aber auch nicht zuletzt darüber, dass für diesen Teil der Grundstücksflächen günstigere Preise aufgerufen werden. Genossenschaftliche Wohnformen können

darüber hinaus über die Hamburgische Investitions- und Förderbank (IFB) bezuschusst werden. Den erheblich ermäßigten Grundstückspreisen, den die HafenCity Hamburg GmbH Baugemeinschaften im Vergleich zu Eigentumswohnungen gewährt, stehen Verkaufsbeschränkungen und -regelungen in den Kaufverträgen gegenüber, um einen Missbrauch zu reduzieren.

Fortsetzung auf Seite 6 →

↓ Von St. Pauli in die HafenCity: Steffen Pohl, Ilisabe Stolt und Michael Maierhof (von links nach rechts) von der Baugemeinschaft Kammerkombinat (Foto: Bina Engel)



# Haken dran

Wenn ein Wohnwagen nicht heranrollt, sondern angeschwehrt kommt, fühlt man sich ein wenig wie in einem Kindertraum: Harry Potter lässt grüßen! Genau diesen Effekt erzielten die Macher des "Pier Drei Hotels" bei den Beobachtern, als sie gleich drei Caravans per Kran auf den wohl kleinsten, aber höchsten Campingplatz Hamburgs bugsiierten: Auf einem Zwischendach stehend und mit buntem Design verziert werden die Wagen künftig das Betten-Angebot des neuen Hauses im nördlichen Überseequartier ergänzen. Bei 212 Zimmern macht dies kaum einen Unterschied in der Masse, wohl aber im Konzept: Die Idee des Inhouse-Campingplatzes gehört zum Ambiente des Hotels, in dem Familien, Kinder und Jugendliche besonders willkommen sind – inklusive einer „elternfreien Zone“, die von den Wohnwagen direkt erreichbar ist. Hinter dem PierDrei stehen der Hotelier Kai Hollmann, der mit der 25hours-Gruppe den Markt der Designhotels maßgeblich geprägt hat, der Kulturmanager Prof. Norbert Aust („Schmidts Tivoli“) sowie die Gebrüder Braun und Sebastian Drechsler vom Miniatur Wunderland. Seit September öffnet sich das Haus in einer Soft-Opening-Phase seinen Besuchern. Im November eröffnet die „Hafenbühne“ im Erdgeschoss mit einem kostenlosen Weihnachtsmärchen für Anwohnerinnen und Anwohner.

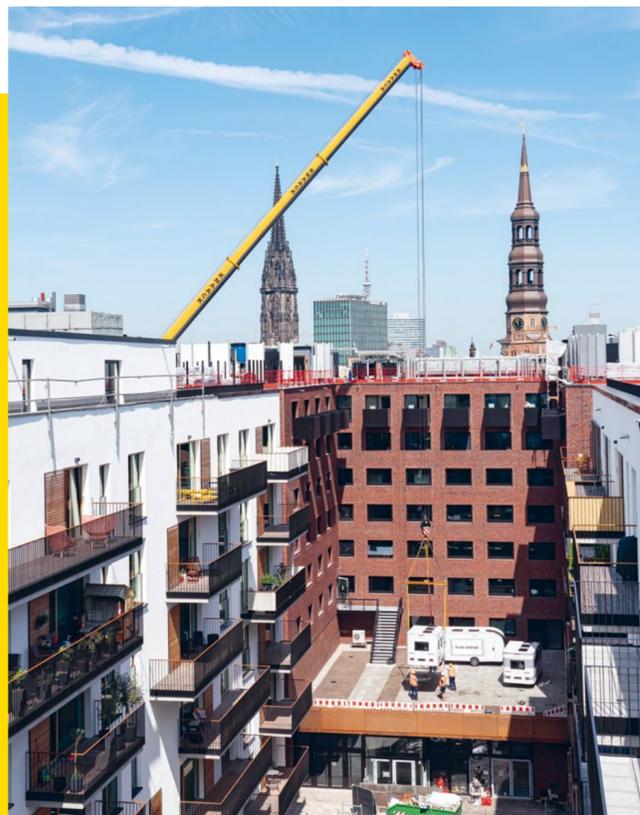


Foto: Thomas Hampel

Um Wohnen allgemein und besonders für Familien attraktiv zu machen, wurde frühzeitig die soziale Infrastruktur geschaffen: Allein sechs Kindertagesstätten und eine Grundschule gibt es bereits, eine weitere Grundschule und ein weiterführender Bildungscampus mit Gymnasium und Stadtteilschule sind in Planung genauso wie weitere Kindergärten.

Für einen neuen Stadtteil wie die HafenCity sind Baugemeinschaften besonders wichtig. Denn die nachbarschaftlichen Strukturen, die sich hier erst noch bilden müssen, bringen sie in unterschiedlicher Ausprägung bereits mit. So wie das Kammerkombinat, dessen Mitglieder sich bereits sehr gut kennen, oder die Gemeinschaft Arche Nora, in der Frauen unterschiedlichen Alters zusammenleben werden. Ins Quartier öffnen die neuen Bewohner die Gemeinschaftsräume, die in der Regel in ihren Gebäuden vorgesehen sind. Eine Fahrradwerkstatt zu betreiben oder Nachbarn zu künstlerischen Workshops und Events einzuladen, sind darüber hinaus konkrete Szenarien mit Mehrwert für die Umgebung.

**Langwieriges Planen**

Dass eine solch interne und externe Vernetzung funktionieren kann, wissen Virginie und Ise Gainza. Das Paar wohnt seit fast drei Jahren in der Baugemeinschaft Dock 71 am Lohsepark – in einer der fünf Baugemeinschaften, die in der westlichen und zentralen HafenCity bereits etabliert sind. „Wir haben eine gemeinsame Dachterrasse und einen großen Gemeinschaftsraum. Es gibt viele private Treffen, Yogastunden und Kindergruppen. Im Alltag unterstützen wir uns gegenseitig“, freut sich Ise Gainza. Viele der Bewohner engagieren sich zudem über die Baugemeinschaft mit ihren insgesamt 70 Wohn- und Gewerbeeinheiten hinaus: im Verein Freunde des Lohseparks, im Netzwerk HafenCity oder in der Flüchtlingshilfe.

Virginie und Ise Gainza haben ihre Wohnung als Eigentum erworben – neben dem Wunsch, in einer lebendigen Nachbarschaft zu leben, für sie eine Möglichkeit, in Hamburg in zentraler Lage an erschwinglichen Wohnraum zu kommen. „Man muss aber von der Idee überzeugt sein“, räumen sie ein. Die Planungs- und Bauphase haben sie als langwie-



↑ Virginie und Ise Gainza auf ihrer Terrasse in der Shanghaiallee (Foto: Bina Engel)

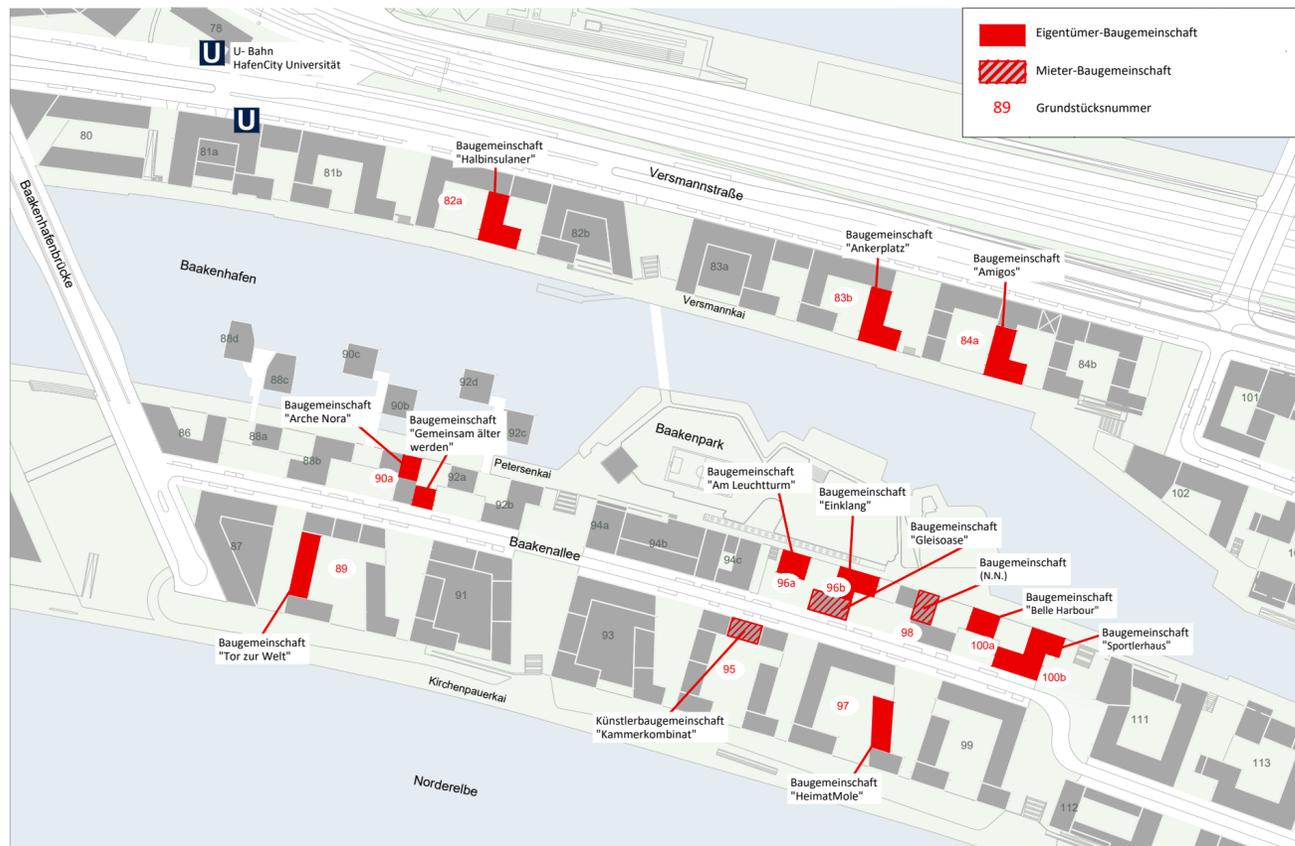


↑ Wohnen mit Elbblick, zunächst noch mit provisorischer Umfassung: Das Gebäude von TOR ZUR WELT im September 2019 (Foto: Bina Engel)



↑ Das Gebäude von Kammerkombinat wird auch Genossenschaftswohnungen enthalten (Visualisierung: Allgemeine Deutsche Schiffszimmerer-Genossenschaft, Baugenossenschaft Hamburger Wohnen/bof)

↑ Baugemeinschaften im Quartier Baakenhafen: Übersicht Stand September 2019 (Grafik: HafenCity Hamburg GmbH)



Uwe Henning, Agentur für Baugemeinschaften (Foto: Bina Engel)

rig und durchaus anstrengend in Erinnerung. Über Jahre habe sich die gesamte Baugruppe fast jeden Monat getroffen, zusätzlich wurden in Arbeitsgruppen einzelne Themen intensiv vorbereitet. „Die Abstimmungen konnten bis in die Nacht dauern. Dabei ging es um viele Details – das Material für die Fenster, die Anzahl der Steckdosen oder ob es eine Bodenheizung geben soll“, erzählen sie. Die Gemeinschaftsentscheidungen verlangten den einzelnen Parteien immer wieder Kompromisse ab. „Das macht die Gemeinschaft aus: sich gemeinsam mit Themen auseinanderzusetzen, bis eine Entscheidung getroffen wird. Auch wenn es am Ende nicht die eigene Meinung ist“, so Virginie Gainza. Auch durch die lange Planungsphase steigende Baukosten sind ein Thema, mit dem die meisten Gemeinschaften zu kämpfen haben, wenn sie als Eigentümer bauen (siehe Interview).

**Nachhaltige Lebensweise**

Solche Prozesse kennen auch die Mitglieder von TOR ZUR WELT. „Für diejenigen, die von Anfang an

dabei waren, wird der Prozess dann elf Jahre gedauert haben. Das liegt allerdings auch daran, dass wir auf jeden Fall am Wasser bauen wollten und auf ein Grundstück in der HafenCity gewartet haben“, sagt Peter Kurz, der zu den Gründungsmitgliedern zählt und sich als Geschäftsführer besonders für das Projekt einsetzt. Von ihm kam auch die Idee, das Gebäude zumindest in den konstruktiven Teilen aus Holz zu errichten, um einen Beitrag zum klimaschonenden Bauen zu leisten. Es ist ein weiteres Kennzeichen von Baugemeinschaften, dass sie generell einer nachhaltigen Lebensweise aufgeschlossen gegenüberstehen. Mit ihrer Entscheidung, in der östlichen HafenCity zu bauen, bekennen sie sich beispielsweise zur nachhaltigen Mobilität: Der Stellplatzschlüssel ist auf 0,4 Pkw-Stellplätzen pro Wohneinheit reduziert, dafür wird ein quartiersübergreifendes Carsharing-Angebot mit hohem Anteil an E-Fahrzeugen in den Tiefgaragen eingerichtet. „Das ist etwas ganz Neues, das hier zum ersten Mal gestartet wird, allerdings erst nach unserem Einzug. Darauf muss man sich schon einlassen. Wir wissen ja nicht

ganz genau, ob es von Anfang an funktioniert“, so das Mitglied Andreas Douvitsas. Auch andere Unwägbarkeiten bleiben. So ist die Familie Douvitsas davon betroffen, dass sich der Bau der weiterführenden Schule verzögert und die Kinder auf Schulen in anderen Stadtteilen ausweichen müssen.

Doch letztlich freuen sich auch Kurz, Douvitsas und ihre Mitstreiter auf das Leben in einem grünen Quartier direkt an der Elbe. Die neue Nachbarschaft wird neben Baugemeinschaften viele andere zukunftsweisende Wohnformen erhalten: inklusives und generationsübergreifendes Wohnen und besondere Projekte wie das Gebäude Festland für chronisch kranke junge Menschen. U- und S-Bahn sowie Busstationen liegen ganz in der Nähe ebenso wie das im Bau befindliche Quartierszentrum mit Frischmarkt und Discounter, wo auch eine weitere Grundschule, eine Sporthalle und eine Kita entstehen. Vor allem aber ist das Ende des Wartens absehbar: Als erste Baugemeinschaft im Quartier Baakenhafen wird TOR ZUR WELT Anfang 2020 in ihr Wohneigentum ziehen.

# „Kleines, aber wichtiges Segment“

Um Baugemeinschaften zu fördern, hat die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen eine Agentur eingerichtet. Was sich die Freie und Hansestadt davon erhofft und welche besonderen Herausforderungen das gemeinschaftliche Bauen mit sich bringt, erklärt der Mitarbeiter Uwe Henning

**Wie viele Baugemeinschaften gibt es in Hamburg?**  
Stand heute sind insgesamt 117 Baugemeinschaften mit rund 2.700 Wohneinheiten realisiert worden. In den vergangenen Jahren hatten wir in größeren Arealen wie in der HafenCity, aber auch im Pergolenviertel und in der Mitte Altona relativ viele Grundstücksangebote für diese Wohnform. Deshalb befinden sich derzeit noch einmal 44 Baugemeinschaften in der Projektierungs- oder Realisierungsphase. Weitere Grundstücke werden für die Ausschreibungen vorbereitet.

**Im Vergleich mit dem gesamten Wohnungsmarkt ist diese Zahl dennoch sehr niedrig.**  
Ja, wir haben insgesamt knapp 740.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern in Hamburg. Der Vergleich ist allerdings nicht ganz richtig, da Baugemeinschaften sich erst seit den 1990er Jahren gegründet haben. Das Segment mag klein wirken, aber es ist wichtig. Es besteht eine starke Nachfrage nach dieser Wohnform und sie ist aus unserer Sicht sinnvoll. Denn gerade in den neu entstehenden größeren Quartieren müssen wir uns überlegen, wie nachbarschaftliche Strukturen unterstützt werden können. Eine Möglichkeit besteht aus unserer Sicht in der Förderung von Baugemeinschaften.

**Welche Idee steckt genau dahinter?**  
Für Baugemeinschaften interessieren sich typischerweise Menschen, die Lust haben, gemeinsam mit anderen etwas zu planen, und dafür auch die nötige Ausdauer und Kommunikationsfähigkeit mitbringen. Menschen, die sich auch von langwierigen gemeinschaftlichen Entscheidungsprozessen nicht entmutigen lassen. Das berechtigt zu der Erwartung, dass sie diese Qualitäten in das Nachbarschaftsleben einbringen und nach der Fertigstellung ihres Projekts auch im Quartier aktiv werden.

**Worin liegen die Besonderheiten für Baugemeinschaften in der HafenCity?**  
Auf der einen Seite ist die HafenCity ein Stadtteil, in dem Baugemeinschaften gerade im neuen Quartier am Baakenhafen im Fokus stehen und gefördert werden. Die Nachbarschaften in der HafenCity sind vielfältig gemischt und weisen eine

hervorragende öffentliche und soziale Infrastruktur sowie tolle Freiräume auf. Auf der anderen Seite besteht ein hoher Anspruch an die Bauherren: So muss ein Architektenwettbewerb durchgeführt werden und es sind die innovativen Standards entsprechend des Umweltzeichens der HafenCity zu erfüllen. Zudem müssen sich die Baugemeinschaften im Regelfall mit einer Bürgergenossenschaft als Konsortium für ein einzelnes Grundstück auf einem Baufeld bewerben. Die verschiedenen Gebäude auf dem jeweiligen Baufeld werden also von unterschiedlichen Bauherren errichtet. Der Planungs- und Realisierungsprozess ist damit anspruchsvoller und dauert oftmals länger als an anderen Standorten. Die Baugemeinschaften können dafür aber ein Projekt mit besonders hohen Standards mit Bezug auf Architektur, Nachhaltigkeit und Lebensqualität realisieren und in einer spannenden Nachbarschaft zusammenwohnen.

**Baugemeinschaften haben mit steigenden Baukosten zu kämpfen. Was raten Sie?**  
Die dynamisch gestiegenen Grundstücks- und Baukosten sind in der Tat ein Thema, das alle Bauherren stark beschäftigt. Gerade für Baugemeinschaften, die ihr Projekt im geförderten Wohnungsbau realisieren möchten, ist die Aufstellung des Finanzierungsplans oftmals eine große Herausforderung. Die Haushalte unterliegen als Voraussetzung für den öffentlich geförderten Wohnungsbau bestimmten Einkommensgrenzen. Damit sind aber auch ihre Spielräume hinsichtlich einer Erhöhung des Eigenkapitals oftmals gering. Wir beraten die Gruppen und prüfen die Optionen im Rahmen der Fördermöglichkeiten. In den letzten Jahren sind bereits verschiedene Verbesserungen gerade für die Förderung kleingewinnorientierter Projekte eingeführt worden. Wichtig ist aber auch, dass jedes beteiligte Mitglied einer Baugemeinschaft ehrlich zu sich hinsichtlich des finanziellen Spielraums und der Belastbarkeit ist.

**Es tut sich was im Quartier Oberhafen** im Nordosten der HafenCity. Vor dem hinteren Abschnitt der Halle 4 steht ein Gerüst. Fenster und Tore werden eingebaut, Rampen verbreitert, Trennwände errichtet, Leitungen gelegt. Auch das Dach wird neu gedeckt, die Fassade ausgebessert, eine Giebelwand ergänzt. Bis Oktober werden vier neue, 130 bis 550 Quadratmeter große Flächen für ihre zukünftigen Mieter hergerichtet. Unter anderem werden sich hier Ausstellungsflächen und der Verein Lukule e. V., der in einem anderen Gebäude im Oberhafen bereits Musik-, Theater- und Tanzkurse für Kinder anbietet, ansiedeln.

Auch der Uferstreifen zwischen Halle 4 und dem Oberhafenkanal, der die HafenCity nach Nordosten begrenzt, wird zurzeit neu gestaltet. Die Kampfmitel-sondierung ist bereits abgeschlossen, künftig entstehen etwa zu je einem Drittel öffentliche Uferzonen, gemeinschaftliche Grünflächen mit wild wuchernden Pflanzen und Bienenwiesen, kleine „Gärten“ für die Akteure sowie ein Spielfeld.

So nimmt der urbane Wandel des alten Bahngeländes weiter Gestalt an. Bereits vor zwei Jahren ist der vordere Abschnitt von Halle 4 saniert worden. Seitdem sind dort sechs Mieter eingezogen, darunter „Erste Liebe Filmproduktion“, die Werkstatt von „form-hamburg“, „Bauer + Planer“, eine Coworking-Werkstatt, und das engagierte Jugendsportangebot des „Parkour Creation e. V.“. Der Kostüm- und Kulissenfundus „Hanseatische Materialverwaltung“ und das Künstlerkollektiv Gängeviertel e. V. befinden sich schon länger auf dem Gelände, das der Kultur und Kreativwirtschaft gute Bedingungen bietet: inspirierende Atmosphäre, niedrigschwellige Mieten, geräumige Flächen in zentraler Lage und die Möglichkeit zur Vernetzung.

**Raum zum Ausprobieren**

Das alles wissen auch die Macher von „Proberaum Oberhafen – Offene Werkstatt für Architektur“ zu schätzen. Im Februar sind sie von der Sternschanze in den Oberhafen gezogen, „in eines der spannendsten Quartiere Hamburgs“, wie Architekt Ulrich Grenz sagt. Etwa ein Drittel des 390 Quadratmeter großen Raums hat eine feste Infrastruktur mit Küche, Bibliothek und festen Arbeitsplätzen; zwei Drittel ist flexibel gestaltet für Besprechungen, Ausstellungen, Vorträge, virtuelle Angebote – und um zu entspannen. „Der Raum macht es möglich zu experimentieren, zu forschen und auszuprobieren“, sagt Grenz. „Hier soll im Austausch mit weiteren Kreativen interdisziplinär an architektonischen Projekten gearbeitet werden.“ Nach einer zunächst temporären Nutzung sprach sich die Jury im gerade abgeschlossenen Interessenbekundungsverfahren dafür aus, das Konzept auch langfristig im Quartier zu verankern. Bis zum Winter müssten nun Lösungen erarbeitet werden, um die als Büro genutzten Bereiche der Halle winterfest zu machen, so Grenz.

Der Wandel des Oberhafens begann bereits Anfang der 1990er Jahre, als die ersten Kreativen unauffällig hierherzogen. Der Pionier Jürgen Carstensen etwa begann mit einem Fotostudio, inzwischen betreibt er erfolgreich die „Halle 424“ für Klassik- und Jazzkonzerte. Die Freie und Hansestadt kaufte das gesamte Areal von der Deutschen Bahn und brachte es 2003 in das in das „Sondervermögen Stadt und Hafen“ der HafenCity ein. Doch erst 2015 konnte die „bahnrechtliche Entwidmung“ erfolgen und damit die endgültige Öffnung für andere Nutzungen.

**5 + 1**

Heute finden sich rund 40 Kreativnutzer im Oberhafen, die es sich nicht nehmen lassen wollen, in die weitere Entwicklung des Quartiers miteinbezogen zu werden. Darüber, wie weit diese Mitsprache geht, herrscht nicht immer Einigkeit mit der HafenCity Hamburg GmbH (HCH), die über das „Sondervermögen Stadt und Hafen“ Eigentümerin der Grundstücke und der Gebäude ist und bleibt. Die HCH investiert aus den Erlösen der HafenCity-Entwicklung in die Infrastruktur zur Nutzbarmachung der Gebäude. Als Schnittstelle zwischen der

Im Flächenentwicklungsplan der HafenCity sind die Sportflächen im hinteren Teil des Oberhafens gut ablesbar, ebenso wie die künftige Brücke zum Großmarkt und der Tunnel unter dem Bahndamm



↑ Abends lockt der Oberhafen mit Musik und Gastronomie (Foto: Bina Engel)

**Sterne des Sports**

Die Auszeichnung wird jährlich vom Hamburger Sportbund und der Hamburger Volksbank an Sportvereine mit ehrenamtlichem Engagement vergeben. 2019 erhielt Parkour Creation e. V. den ersten Preis für sein Projekt „DIE HALLE“ im Oberhafen. Es sei eine bundesweit einzigartige Sport- und Begegnungsstätte mit besonderem Schwerpunkt auf vielfältigen sozialen Projekten zur Integration und Inklusion, so die Begründung. Herzlichen Glückwunsch!

diehalle.hamburg



← Pionier des Oberhafens: Jürgen Carstensen von der Halle 424 (Foto: Bina Engel)



→ Proberaum Oberhafen: Zu den Partnern zählen Steffen Thauer, Lars Höffgen, Ulrich Grenz, Tim Lütcke (von links nach rechts) sowie Alexandra Schmitz und Philipp Loeper (nicht im Bild) (Foto: Bina Engel)



Nutzergemeinschaft, der HCH und der ebenfalls involvierten Hamburg Kreativ Gesellschaft mbH wurde 2018 der Verein „5 + 1 Oberhafen e. V.“ ins Leben gerufen. „Durch das Gremium hat sich vieles zum Positiven verändert“, sagt Joe Hofmann, einer von fünf Vertretern. Zusammen mit der HCH und der Hamburg Kreativ Gesellschaft war das Gremium beispielsweise gleichberechtigtes Jurymitglied in den Interessenbekundungsverfahren 2018/2019 und somit maßgeblich an der Mieterauswahl für die neuen Flächen beteiligt. Auch die Nutzergemeinschaft selbst war über eine Rückkopplungsschleife in die Entscheidung eingebunden. „Besonders willkommen sind uns Start-ups und Vereine aus der Kunst und Kreativwirtschaft. Wir wollen hier keine Eventisierung durch Feiern und Sponsoren, sondern echte Wertschöpfung, etwa durch Handwerker, bildende Künstler und auch digitale Kreativkonzepte“, sagt Hofmann.

**Unterschiedliche Perspektiven**

Bei der Gestaltung der Grünbereiche am Wasser konnten die Nutzer ebenfalls ihre Ideen einbringen. So werden zum Beispiel auf ihren Wunsch vier Gittermaste aus den alten Bahnanlagen integriert. Auch die Dreiteilung in öffentliche Wege, Grünbereiche und kleine „Gärten“ geht auf Vorschläge der Oberhafen-Akteure zurück. Dennoch lassen sich an diesem Beispiel auch die unterschiedlichen Perspektiven auf das Areal illustrieren. Der Nutzergemeinschaft ist es ein Dorn im Auge, dass die HCH hier neben den Grünflächen und Gärten auch ein Spielfeld anlegen will. Generell sei es wichtig, dass der Schwerpunkt Kultur und Kreativwirtschaft im Oberhafen erhalten bleibe. Wenn an dieser Stelle schon eine Sportnutzung hinkommen solle, dann wenigstens eine mit Alternativen, meint Hofmann. „Fußball ist zu 70 Prozent ein männlicher Sport, wir würden uns mehr Angebote für Mädchen wünschen.“

Der HCH ist es unterdessen wichtig, dass der überwiegende Teil der Außenflächen öffentlich bleibt und nicht privatisiert wird. Zudem ist Kultur und Kreativwirtschaft nicht der einzige Zweck, zu dem das Quartier Oberhafen bestimmt ist, und die Interessen der Akteure vor Ort nicht die einzigen, die in Betracht zu ziehen sind. Die HCH muss letztlich die Gesamtperspektive der HafenCity-Entwicklung mit ihren vielen verschiedenen Akteuren und Anforderungen im Blick behalten. Zudem ist für das Quartier insgesamt auch ein Sportschwerpunkt vorgesehen und es ist ihr wichtig, dass der überwiegende Teil der Außenflächen öffentlich nutzbar bleibt. Auf den ehemaligen Gleisflächen im südöstlichen Bereich werden großzügige Sportanlagen gebaut, die auf die hohen Bedarfe der Bewohner und Nutzer der gesamten HafenCity ausgelegt sind: In erster Linie Schulsport, aber auch Vereinssport und weitere Aktivitäten werden hier möglich. Ein wichtiger Baustein ist ein veritables Fußballfeld mit Kunstrasenbelag von 54 x 76 Metern („Neuner-Feld“). Für ein größeres Fußballfeld hätte man ins Wasser bauen oder die Fläche der Hallen weiter reduzieren müssen. Am Spielfeldrand entsteht ein Multifunktionsgebäude als zentraler Treffpunkt. Hier sollen neben Umkleiden Räume für verschiedene Kursangebote zur Verfügung stehen, aber auch Veranstaltungsräume, Vereinsräume und Zusatzfunktionen wie eine Kletterwand können hier integriert werden. Weiter östlich wird ein Feld mit Kunststoffbelag für verschiedene Ballsportarten gebaut. Es folgt eine Fläche für 100-Meter-Lauf, Weit- und Hochsprung sowie Kugelstoßen. Ganz im Südosten, unmittelbar vor besonders geschützten Biotopflächen, werden zwei Beachvolleyballfelder die insgesamt rund 21.500 Quadratmeter große Sport- und Freizeitanlage im Oberhafen abschließen. Ihre Randlage wird in einigen Jahren aufgehoben werden: Die HCH plant und realisiert einen Tunnel durch den Bahndamm von der U-Bahnhaltestelle HafenCity Universität aus. Auch über den Oberhafen soll künftig eine Verbindung führen: Eine Brücke für Radfahrer und Fußgänger soll das Quartier jenseits der HafenCity zum Großmarktareal sowie zu den Stadtteilen Hammerbrook und Rothenburgsort öffnen.

← Die künftigen Sportflächen heute vor der Aufhöhung. Die Gleise wurden entfernt und der Boden auf Kampfmittel überprüft (Foto: Bina Engel)

# „Ich habe immer an diesen Ort geglaubt“

Im Osten der HafenCity erwacht ein historisches Ensemble zu neuem Leben: Joachim Doerks will mit dem Brandshof in Rothenburgsort ein Stück altes Hamburg bewahren. Das neue städtische Umfeld begriff er als Chance



↑ Joachim Doerks auf dem Dach des historischen Brandshofkontors (Foto: Miguel Ferraz)

Joachim Doerks steht auf einem Dach nahe den Elbbrücken und blickt zum nahe gelegenen Hamburger Großmarkt herüber. Wie immer herrscht am Haupttor reger Verkehr. Laster und Lieferwagen kommen und gehen, ihre bunten Aufdrucke weisen die Fracht von Obst, Gemüse und Blumen aus. Joachim Doerks erinnert sich noch daran, wie der Großmarkt früher vom Wasser aus beliefert wurde – zu Zeiten, als er sich noch in den Deichtorhallen befand. Dort, wo heute die neue Spiegel-Zentrale und die Kunsthallen sind, legten Schuten mit Gemüse und Blumen aus den Vier- und Marschlanden an. Erst mit der Eröffnung des neuen Großmarkts 1962 änderte sich das, und Joachim Doerks begleitete als Junge seinen Vater, der einen Lebensmittelhandel in Seester bei Elmshorn betrieb, häufig zu den dortigen Lagerflächen. 1970 eröffnete Doerks als 21-Jähriger seine erste Firma auf dem Großmarkt, ein Verpackungsbetrieb für Süßfrüchte, Nüsse und Trockenfrüchte.

„Für viele Hamburger war diese Gegend hier anonym, sozusagen ein Lieferort vor den Toren der Stadt. Die meisten kannten ihn gar nicht. Ich fühle mich mit dem Ort verbunden und habe immer an seinen einzigartigen Charakter geglaubt. Sehen Sie sich doch nur um“, sagt der heute 70-jährige Food- und Immobilienunternehmer und weist auf das Panorama: Direkt westlich der Großmarkthallen schimmert der Oberhafenkanal in der Sonne. Wenige hundert Meter südlich führt er das Wasser des Kanalsystems rund um die HafenCity und der Bille, die hier mündet, in die Elbe. Auf der gegenüberliegenden Seite erhebt sich die neue U- und S-Bahnstation Elbbrücken, und in den kommenden Jahren wächst dort auch der Elbtower empor. Noch tiefer im Hintergrund sieht man sowohl Hafenanlagen als auch die Wahrzeichen der nahe gelegenen Innenstadt und der HafenCity: Hafenecken, Containerbrücken, Elbphilharmonie und Kirchtürme verbinden sich zu einem grandiosen Blick. „Wenn man den Genius Loci von Hamburg sucht, dann ist man hier schon ganz richtig“, sagt Doerks.

## Kleines Chilehaus

Ein Gebäudekomplex in der Nachbarschaft hatte es ihm immer schon besonders angetan: ein Backsteinensemble in tiefstem Schwarzrot, das in Richtung Elbbrücken einen kleinen Turm aufweist und sich sonst mit lang gezogenen flachen Anbauten am Oberhafenkanal entlangzieht. Mit seinen auffälligen hellen Mauerbändern, aber auch mit seiner gesamten dynamisch geschwungenen Anlage wurde es 1928/29 nach Plänen des Architekten Otto Hoyer als Verwaltungssitz einer Binnenschiffsreederei

erbaut und von manchen als „das kleine Chilehaus“ bezeichnet. „Mir ist das Gebäude schon als Junge aufgefallen. Später konnte ich es einmal betreten, es diente als Rosinenlager und war mit Säcken vollgestopft“, erinnert sich Doerks. Für eine Weile verlor er es aus dem Auge. Andere Vorhaben nahmen ihn in Anspruch: Der Lebensmittelhandel, bei dem er vom Verpackungsgeschäft in die Produktion von frischen Suppen umstieg, und die Immobilienentwicklung. Doerks spezialisierte sich darauf, alte Fabriken für neue Nutzungen umzubauen. 2013 jedoch geriet das historische Brandshofensemble wieder in seinen Fokus und er konnte zuerst das ehemalige Lagergebäude und 2017 auch das Kontorhaus erwerben. Die früheren Hallen sind inzwischen saniert, behutsam und mit Respekt vor der Baugeschichte, und mit jungen Unternehmen belebt: Ein Start-up, das innovative E-Lastenräder herstellt (siehe S. 11); eine Datenverarbeitungsfirma, ein Hersteller von Medizintechnik, ein Geschäft für Outdoor-Bekleidung, ein Food-Unternehmen mit Versuchsküche, das Sternrestaurant 100/200 und weitere Betriebe haben sich niedergelassen.

„Wir haben versucht, den Charakter der Gebäude zu bewahren und gleichzeitig mit einem modernen Ambiente zu versehen“, so Doerks. Mit dem Hamburger Denkmalamt, das die Anlage unter Ensembleschutz gestellt hat, stimmte er sich ab. So wurden an geeigneten Stellen Dachterrassen platziert, defekte Oberlichter erneuert und flexibel nutzbare Großräume konzipiert. Die alten Stahlträger, Säulen und breiten Treppenhäuser wurden in ihrem rauen industriellen Charme zusammen mit so manchem alten Relikt erhalten. „Mir ging es darum, ein Stück



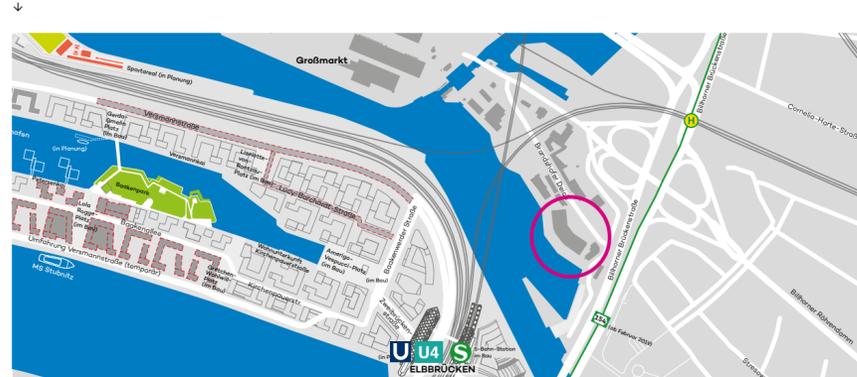
↑ Modernes Ambiente in historischen Gebäuden: Foyer einer Food-Firma (Foto: Miguel Ferraz)

altes Hamburg zu bewahren“, so Doerks. Die heranwachsende HafenCity sieht er dabei überwiegend positiv: „Dort entstehen spektakuläre neue Gebäude wie der Elbtower, vielfältige Nutzungen mit Arbeiten und Wohnen sowie eine gute Anbindung an U- und S-Bahn.“ Auch die Umgebung des Brandshofs soll langfristig neu entwickelt werden, sodass in direkter Nachbarschaft ebenfalls Gewerbe- und eventuell auch Wohngebäude entstehen. „Das alles spielt natürlich für unseren Standort eine erhebliche Rolle. Und gerade das Zusammenspiel von Alt und Neu macht es hier doch spannend“, sagt Doerks. Wichtig ist ihm nur, dass der Wasserbezug des Ensembles gewahrt bleibt. „Das System aus Häfen und Kanälen bedingte den Standort für die Reedereigebäude. Man hat es in der HafenCity bisher gut verstanden, Hamburgs maritimes Erbe zu wahren. Das wünsche ich mir auch für diesen Ort, denn es ist nicht nur der neue Eingang zur HafenCity von Süden, sondern auch der neue Stadteingang Elbbrücken. Zu diesem Bild gehört das Wasser unbedingt dazu.“

## Generationswechsel

Für Joachim Doerks erfüllt sich mit dem allmählichen Erwachen des Brandshofkontors ein Lebens Traum. Deshalb hat er auch beschlossen, genau hier den Generationswechsel zu vollziehen und seine Kinder in die Geschäftsverantwortung zu holen. Um viele Details kümmert er sich dennoch selbst, wie neulich, als sie nach Türen für die frisch renovierten Innenräume des Hauptgebäudes suchten. „Da rafft man sich dann doch noch einmal auf und recherchiert im Internet und fährt in der Gegend herum“, sagt er. In Halle wurde er schließlich fündig: Dutzende alter Holztüren, die den im Brandshof erhaltenen genau gleichen. Wieder einmal war Doerks zur richtigen Zeit an der richtigen Stelle: „Die standen einfach so herum“, sagt er.

Das historische Brandshofkontor liegt gegenüber dem Quartier Elbbrücken



# Erfindergeister

Fahrradanhänger mit Elektroantrieb, modernes Outdoor-Equipment oder digitale Sprachassistenten: In der HafenCity, im Billebogen und rundherum tüfteln junge Start-ups an innovativen Produkten und bringen sie erfolgreich auf den Markt

Graffiti leuchten an der Mauer, eine rote S-Bahn rattert über eine der drei stählernen Bahnbrücken hoch über dem Wasser. Der Fahrradweg auf dem Hamburger Hauptdeich weist an dieser Stelle nahe dem Billhafen ein besonderes Flair auf. Die Kulisse ist wie geschaffen für das Start-up Nüwiel, das seit Kurzem hier im Brandshofkontor seinen Sitz hat. Nüwiel hat einen elektrisch betriebenen Fahrradanhänger entwickelt. Auf einem Klappprad sitzend kommt Mitbegründer Fahad Khan bei der Demo-Fahrt damit mühelos in Schwung. Der Anhänger kopiert seine Bewegungen und die Geschwindigkeit exakt, bremst und beschleunigt, ohne dass der Fahrer etwas tun muss. „Bis zu 150 Kilogramm kann man damit gut auf dem Fahrrad transportieren“, erklärt Khan. Auch das Wenden auf dem Radweg funktioniert ohne Probleme. Der E-Trailer hat einen Wendekreis von nur einem Meter. „Die größte Herausforderung war die Sensortechnik, mithilfe derer all das so präzise funktioniert“, sagt der Produktentwickler. „Die Technik dafür gab es bislang noch nicht.“ Die E-Trailer, die Nüwiel mit Kunden bis zur Marktreife entwickelt hat, sind bereits im Einsatz – unter anderem bei einigen UPS-Auslieferungsstationen und bei IKEA in Hamburg-Altona. Dort kann man sich die Anhänger ausleihen und mit einer einfach anzubringenden Kupplung an jedes Fahrrad andocken. In Kürze werden die Anhänger über die Sharing-Plattform des dänischen Unternehmens Freetrailer auch Privatnutzern zur Verfügung stehen.

Nüwiel ist ein Beispiel für eine Reihe junger innovativer Firmen, die sich in der HafenCity und ihrer unmittelbaren Nachbarschaft angesiedelt haben – angezogen von passenden Räumlichkeiten ebenso wie von der innerstädtischen Lage. „Wir haben eine Fläche für Büro und Produktion gesucht. Das ist nicht einfach zu finden“, erklärt Natalia Tomiyama, die mit Fahad Khan und Sandro Rabbioso das internationale Gründerteam von Nüwiel bildet. Der neue Standort nahe der HafenCity passe zudem ideal zum Geschäftsmodell. „Wir stehen für eine neue Art, wie man Lasten in der Stadt flexibel und nachhaltig transportieren kann. Damit sind wir ein Teil moderner Stadtentwicklung und neuer Urbanität.“ Der Radweg vor der Tür ist für das Start-up, das bis vor Kurzem in Harburg ansässig war, allerdings nicht nur als Teststrecke ein Gewinn. „Fast alle unserer 14 Mitarbeiter kommen mit dem Rad zur Arbeit“, so Tomiyama.

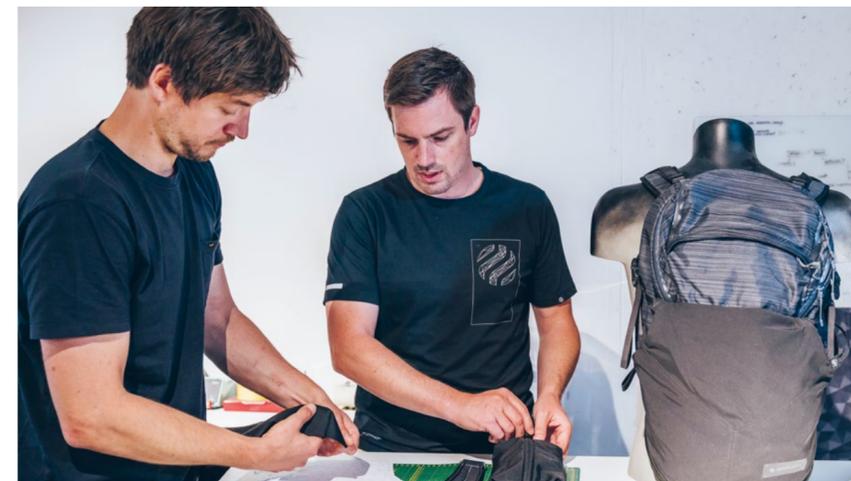
## Ein Zelt zum Aufpumpen

Heimplanet, ein ebenfalls noch junges, auf Outdoor-Ausrüstung spezialisiertes Unternehmen, war zunächst nur auf der Suche nach einem neuen Büro. Die Räumlichkeiten, die es in der Shanghaiallee inmitten der HafenCity fand, inspirierten die beiden Gründer jedoch zu einem neuen Angebot. „Die Fläche hat uns auf die Idee gebracht, erstmals einen Ausstellungsraum zu eröffnen“, erklärt Stefan Clauss.

Fahad Khan, Sandro Rabbioso und Natalia Tomiyama von Nüwiel wollen mit einem elektrisch betriebenen Lastenanhänger den nachhaltigen Transport per Fahrrad stärken. Sie zählen bereits IKEA und UPS zu ihren Kunden (Foto: Miguel Ferraz)



Stefan Schulze Dieckhoff und Stefan Clauss von Heimplanet entwickeln neuartiges bedienerfreundliches Outdoor-Equipment (Foto: Miguel Ferraz)



↑ Durch die Weiterentwicklung von Sprachassistenten entwickelt Marco Maas von „Datenfreunde“ die Zukunft des Internets mit (Foto: Miguel Ferraz)

Besucher können sich hier über innovative Ausrüstungen für das Outdoor-Erlebnis informieren, die Clauss und sein Geschäftspartner Stefan Schulze Dieckhoff entweder selbst entwickelt oder intensiv getestet haben. Ihr erstes eigenes Produkt und zugleich das Flaggschiff des Unternehmens mit mittlerweile acht Mitarbeitern ist ein Zelt, das innerhalb nur weniger Minuten aufgepumpt werden kann und auch extremen Witterungsbedingungen standhält. „Die Idee, ein Zelt zu entwickeln, kam uns bei einem Surftrip“, erzählt Clauss. „Wir konnten nicht glauben, wie unpraktisch die meisten herkömmlichen Zelte waren und wie viel Nerven es kostete, sie jeden Abend an einem neuen Surfsport aufzubauen.“ Die Entwicklung des Zeltes dauerte zweieinhalb Jahre, in denen die Gründer nach der idealen Technik, dem idealen Material und der idealen Form forschten. Am Ende entstand eine Struktur, die mit den in der Architektur bekannten geodätischen Kuppeln verwandt ist, zu deren Wegbereitern Buckminster Fuller gehörte. Die Struktur macht die Zelte besonders stabil und effizient. „Es soll für jeden einfach werden, draußen zu übernachten“, fasst Clauss die Leitidee zusammen. Für diesen Zweck hat Heimplanet auch drei Kisten mit Ausrüstung zusammengestellt, die den Wochenendausflug schnell und komfortabel möglich machen. Mit dieser Service-Orientierung und einer präzisen Vorstellung der Zielgruppe (junge Städter) werden zwei Kriterien erfüllt, die Experten für entscheidend halten, wenn es um den langfristigen Erfolg von Start-ups geht.

## Smart Speaker

„Die Zukunft des Internets liegt in der Sprachsteuerung“, meint Marco Maas. Der Datenjournalist und Unternehmer gestaltet diese Zukunft mit, die sich mit Tools wie Amazons Alexa, Apples Siri und Google Assistant bereits deutlich abzeichnet. Mit seinem Unternehmen Datenfreunde und bereits zehn Mitarbeitern entwickelt und vertreibt Maas in der Hongkongstraße in der zentralen HafenCity das Produkt Covojo. Es richtet sich an Firmen, die über Digital Assistants gefunden werden und ihre Dienstleistungen und Produkte darüber vertreiben wollen. „Bereits heute kann der Smart Speaker ein Taxi rufen oder eine Pizza bestellen. Firmen, die diesen Trend frühzeitig erkennen, werden die Nase vorn haben“, so Maas. Der entscheidende Standortvorteil der HafenCity liegt für den digitalen Pionier in der zentralen Lage. Zudem werde sie mit Innovation verknüpft. Maas selbst setzt auf Elektromobilität und kommt täglich mit dem E-Bike zur Arbeit. So gibt es zwischen den jungen Pionierfirmen zahlreiche Parallelen und Anknüpfungspunkte, aber auch zu der urbanen Umgebung, die sich ebenfalls neu erfindet und ausprobiert.

# 300.000

Mit so vielen Besucherinnen und Besuchern jährlich rechnet die neue Ausstellung „Märchenwelten“, die Mitte September am Baakenhöft eröffnete. Auf die Gäste wartet eine Erlebnisreise mit modernster Technik. Aufwendige Video-Projektionen, unter anderem in einem 360°-Panorama, lassen die Besucher mit allen Sinnen in die Märchenwelten eintauchen. Eine Rahmenhandlung macht auch für Kinder und Jugendliche erfahrbar, welche Werte hinter den alten Erzählungen stehen und warum sie bis heute aktuell sind: Die graue Hexe hat der Welt die Farben genommen und sogar die Buchstaben aus Büchern entführt. Märchenfiguren wurden in Raben verwandelt. Es obliegt den Besuchern, sie zu retten und die graue Hexe zu besiegen. Am Ende der Erlebnisreise wartet eine

Dauerausstellung über die Brüder Grimm, deren Konzeption wissenschaftlich begleitet wurde. Zu finden sind dort bedeutsame Originalexponate wie die Erstausgabe von Grimms „Kinder- und Hausmärchen“ von 1812. Bis 2023 werden die Märchenwelten am Baakenhafen zu finden sein, dann ziehen sie um an ihren endgültigen Standort am Strandkai.

**Täglich außer 24. und 31. 12. / 10 – 19.30 Uhr, letzter Einlass 18 Uhr**  
 Tickets ab € 15, Angebote für Familien, Gruppen, Schüler und Studenten  
[www.maerchenwelten.de](http://www.maerchenwelten.de)

Die Nacht gehört Hexen und anderen magischen Wesen: szenischer Raum in der neuen Ausstellung Märchenwelten (Visualisierung: TAMSCHICK MEDIA+SPACE GmbH)



## Was tut sich im Billebogen?

Die Billebogen Entwicklungsgesellschaft (BBEG), eine Tochter der Hafen-City Hamburg GmbH, informiert mit einer erstmalig eigens an Bauherren und Investoren gerichteten Informationsveranstaltung über die Entwicklungsprozesse und Chancen im Billebogen.

**14. 11. 17 Uhr** Bauherren-Veranstaltung, HafenCity InfoCenter Kesselhaus, Am Sandtorkai 30, 20457 Hamburg

Zudem stellt die BBEG zusammen mit dem Bezirk Hamburg-Mitte und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen die Ergebnisse des Testplanungsverfahrens zum Stadteingang Elbbrücken im Rahmen einer Stadtwerkstatt vor.

**Nähere Informationen und Termine:** [www.billebogen.de](http://www.billebogen.de)

## Termine

### 07. - 09. 10. Expo Real, B2.430

Immobilienmesse: Auf der diesjährigen Expo Real werden auf dem Hamburg/HafenCity-Stand die verfügbaren Grundstücke im Quartier Elbbrücken vorgestellt. Zudem stehen zwei städtebauliche Verfahren im Mittelpunkt, mit denen Hamburgs Zukunft an Elbe und Bille weiter präzisiert wird: das städtebauliche Testplanungsverfahren zum Stadteingang Elbbrücken im Bereich des Billebogens und der Wettbewerbliche Dialog zum Innovationsstadteil Grasbrook.

### 08. 10. 14.00 Uhr

Hamburg / HafenCity-Empfang

Mit Stadtentwicklungssenatorin Dr. Dorothee Stapelfeldt, Prof. Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH, und Dr. Rolf Strittmatter, Geschäftsführer Hamburg Invest

### 25. 11. - 30. 12. Weihnachtsmarkt

Täglich 12.00 – 20.30 Uhr, Überseeboulevard

Zum 9. Mal verwandelt das „Eisvergnügen für Engel und Bengel“ den Überseeboulevard. Zwischen ausgewählten Weihnachtsständen und moderner Architektur findet sich auch eine 260 Quadratmeter große Eislaufbahn. Für Kinder bis 18 Jahren ist die Nutzung von 12 bis 18 Uhr kostenlos. Täglich ab 18 Uhr gibt es Eisstockschießen. Zudem wird allabendlich um 18 Uhr ein Türchen des illuminierten Überseequartier-Adventskalenders am Alten Hafenamt geöffnet. Am 6. 12. stattet der Nikolaus dem Weihnachtsmarkt einen Besuch ab.

### 03. 11. Sonntags-Shopping

13.00 – 18.00 Uhr, Überseeboulevard und andere Orte

An vier Sonntagen im Jahr öffnen die Geschäfte in der Hamburger City zum Einkaufen im Rahmen eines bunten Zusatzprogramms. Auch die HafenCity ist regelmäßig dabei. Der letzte verkaufsoffene Sonntag für 2019 steht unter dem Motto Kunst & Kultur.

### 07. 11. Anwohner-Information

18.30 Uhr, HafenCity Informationszentrum Kesselhaus

Regelmäßige Veranstaltungsreihe zur Erläuterung und Diskussion der jüngsten Entwicklungen in den Quartieren

### Ab 18.09. Open-Air-Ausstellung

Überseeboulevard

„Below Surface – Leben im Ozean“ heißt die neue Ausstellung in der Open Art Galerie auf dem Überseeboulevard. 50 großformatige Bilder des preisgekrönten Fotografen Tobias Friedrich entführen in die Unterwasserwelt.

Im Ozean finden sich wundersame Momente und Wesen: Neue Ausstellung „Below Surface“ auf dem Überseeboulevard (Foto: Tobias Friedrich)



## 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  
**Korrektur:** Gustav Mechlenburg  
**Druckerei:** Langebartels & Jürgens, Hamburg

56. Ausgabe, Hamburg, Oktober 2019  
 © 2019 All rights reserved

Diese Publikation wurde auf umweltfreundlichem FSC-zertifiziertem Papier gedruckt.

