

Neustart für das südliche Überseequartier

Unibail-Rodamco übernimmt die Gesamtentwicklung und Realisierung des südlichen Überseequartiers

Für die Entwicklung und Realisierung des südlichen Überseequartiers im Herzen der HafenCity ist der Durchbruch gelungen: Mit Unibail-Rodamco - europaweit führendes börsennotiertes Immobilienunternehmen – steht ein neuer finanz- und konzeptionsstarker Partner für die Gesamtentwicklung und die Realisierung des südlichen Überseequartiers bereit. Gleichzeitig wurde die Chance genutzt, das ursprüngliche Konzept auf eine neue zukunftsfähige Basis zu stellen, den Einzelhandel wirkungsvoller und attraktiver zu gestalten, den Anteil an Büroflächen zugunsten von Wohnungen zu reduzieren, das Kreuzfahrtterminal städtebaulich besser zu integrieren und für einen Wetter- und Windschutz zu sorgen. Seinen offenen, städtischen Charakter wird das südliche Überseequartier behalten. Die neue Waterfront an der Elbe wird durch ein architektonisch markantes und unverwechselbares Ensemble aus Kreuzfahrtterminal, Waterfront Towers und einem neuen gut 70 Meter hohen Gebäude des Architekten und Pritzker-Preisträgers Christian de Portzamparc geprägt sein.

Sowohl in seinem Nutzungskonzept als auch in der städtebaulichen Struktur knüpft das neue Konzept für das südliche Überseequartier an Themen der ursprünglichen Planung an. Der Neustart wird aber auch dazu genutzt, durch neue Elemente deutlich bessere Voraussetzungen für den langfristig erfolgreichen Betrieb des Überseequartiers als mischgenutztes, kommerzielles Herz der HafenCity zu schaffen. Es entsteht ein offenes und urbanes, nicht klimatisiertes, aber gleichzeitig wettergeschütztes Einkaufsviertel, das durchmischt ist mit gut vernetzten weiteren publikumswirksamen Nutzungen sowie Wohn-, Büro- und Hotelflächen. Nicht zuletzt durch die Verknüpfung mit dem neu entstehenden Kreuzfahrtterminal entsteht ein Gesamtareal, das in dieser Intensität der Nutzung und Größe bislang einzigartig ist.

Die Neuerungen im Einzelnen: Das Nutzungskonzept

- **Wohnen wird gestärkt: Büroflächen werden zugunsten von Wohnungen erheblich reduziert**

Der Büroflächenanteil wird zugunsten von Wohnen von ehemals geplanten 142.000 qm BGF auf nunmehr 90.300 qm BGF reduziert (bezogen auf das gesamte Überseequartier). Der Wohnanteil erhöht sich dadurch erheblich auf 92.700 qm BGF (im Vergleich 48.000 qm BGF im alten Konzept). Die Wohnungen entstehen im überwiegenden Teil nördlich der U-Bahn-Trasse; damit sind Nutzungskonflikte mit dem (auch in Zukunft nicht völlig emissionsfreien) Kreuzfahrtbetrieb ausgeschlossen.

- **Vergrößerung und bessere stadträumliche Integration des Kreuzfahrtterminals:**

Das künftige Cruise Center HafenCity wird in ein Gebäudeensemble aus Hotel und Handelsflächen einziehen und auf zwei Ebenen mit insgesamt 4.600 qm BGF (zuvor: 3.000 qm BGF geplant; provisorisches Terminal heute 2.400 qm) deutlich leistungsfähiger und städtebaulich stärker mit dem Quartier verknüpft. Hinzu kommen ein unterirdischer Busbahnhof mit 12 Haltepositionen sowie eine unterirdische Taxivorfahrt. Damit können das starke Wachstum der Kreuzfahrtaktivitäten und die wachsende Zahl der Kreuzfahrtgäste ihre Wirkung für die Innenstadt entfalten.

Die Neuerungen im Einzelnen: Der Einzelhandel

- **Der Einzelhandel im Überseequartier wird insgesamt gestärkt, vielfältiger und effizienter**

Ein erfolgreicher Einzelhandel besitzt eine fundamentale Rolle sowohl für die Realisierung des Überseequartiers selbst als auch für eine langfristig gut funktionierende urbane HafenCity und deren Verknüpfung mit der bestehenden Innenstadt. Vor diesem Hintergrund wird die Einzelhandelsfläche des südlichen Überseequartiers auf 80.500 qm Bruttogeschossfläche erhöht. Auf dieser vergrößerten Fläche lässt sich eine größere Diversität des Angebots darstellen. Außerdem können große Ankernutzer insgesamt für eine ausreichende Grundfrequenz der Besucher auch innerhalb der Woche sorgen; davon profitieren wiederum kleinere und mittlere Läden und die vielen Erdgeschosslagen in der HafenCity. Das Überseequartier mobilisiert die Laufbeziehungen zwischen Elbphilharmonie, Speicherstadt, der zukünftigen Bebauung des Strandkais, der Shanghaiallee und dem Baakenhafenquartier.

Aufgrund der positiven touristischen Entwicklung Hamburgs kann der Einzelhandel im neuen Konzept zusätzlich mit Entertainmentelementen kombiniert werden; damit wird die Besucherfrequenz insgesamt und insbesondere in den Abendstunden gestärkt.

Die Neuerungen im Einzelnen: Der Städtebau

- Das neue städtebauliche Konzept für das südliche Überseequartier knüpft an Elemente der bisherigen Planung an, etwa in der Fortführung der Backsteinmaterialität im zentralen Bereich, die dem gesamten Zentrum der HafenCity eine charakteristische und identitätsprägende Gestalt gibt. Die Nord-Süd-Orientierung des Überseeboulevards bleibt als spannendes Stadtraumerlebnis von der Speicherstadt bis zur Elbe erhalten, ergänzt durch die Achse des 10. Längengrads bis zur Überseeplaza im Osten und die San-Francisco-Straße in neuer Höhenlage im Westen. Das südliche Überseequartier wird - bei verbessertem Wetterschutz - den Charakter eines offenen städtischen Raums beibehalten. So kann es positiv auf die gesamte HafenCity-Entwicklung ausstrahlen und das Zusammenwachsen mit der bestehenden inneren Stadt stärken.

- Der Einzelhandel wird im südlichen Überseequartier städtebaulich neu geordnet. Das Konzept sieht eine Einzelhandelsstruktur mit einem Lauf auf zwei Ebenen vor: Das obere Erdgeschoss wird in bisheriger Höhenlage (8,30 bis 9,20 m üNN) als Handelsgeschoss ausgebildet; darunter wird nun auch das Warftgeschoss als Einzelhandelsebene ausgebaut, die Erdgeschosswege werden mit großzügigen Öffnungen versehen. Atmosphärisch bleibt dadurch der Raum oberhalb der Erdgeschosebene als offener Stadtraum zwischen den Gebäuden erhalten. Insgesamt entsteht eine raffinierte städtebauliche Struktur auf mehreren Ebenen, die ein wettergeschütztes Einkaufserlebnis ebenso ermöglicht wie in einer offenen städtischen Atmosphäre.
- Eine wesentliche Neuerung ist ein eigens für diesen Standort konzipiertes Wetterschutzkonzept, das zwei Komponenten umfasst: Durch die Ausrichtung der Gebäude wird die Windexposition insbesondere aus der Hauptwindrichtung reduziert. Außerdem schützt eine gläserne Dachkonstruktion einen Teil der Wegeflächen insbesondere südlich der U4-Haltestelle. Ein solches Konzept erinnert in Grundzügen an ein offenes Galeriakonzept des 19. Jahrhunderts. Die zentrale Ost-West-Achse über der U-Bahn-Trasse bleibt als offene Wegeverbindung ohne Dach. Die Wegeflächen zwischen den Gebäuden – ob überdacht oder nicht, ob in der Erdgeschosebene oder nicht – werden nicht klimatisiert. Mit diesem Regen- und Wetterschutzkonzept, das durch das renommierte Ingenieurbüro Werner Sobek entwickelt wurde, wird die Aufenthaltsqualität erheblich verbessert.
- Statt des ursprünglichen Science Center-Gebäudes, das durch den Wegfall der städtischen Kofinanzierung nicht mehr realisierbar ist, wird als signalsetzendes Gebäude ein bürogenutztes, markantes, ca. 70 m hohes Gebäude in der prominenten Ecklage Magdeburger Hafen/Elbe positioniert. Das Gebäude nach dem Entwurf des französischen Pritzker-Preisträgers Christian de Portzamparc erhält eine öffentliche Aussichtsplattform (evtl. Gastronomie). Damit gelingt auch ein besonderer Stadtabschluss in der Achse von der bestehenden City zur Elbe.

Die Daten zum Nutzungskonzept des südlichen Überseequartiers (Bruttogeschossfläche):

Kultureinrichtung/ Entertainment	10.000-12.000
Büro	56.900
Einzelhandel	80.500
Gastronomie	6.000
Wohnen	44.800
Hotel	23.500
Kreuzfahrtterminal	4.600
Gesamt:	226.300-228.300

Wie geht es weiter?

Nach der Befassung der Hamburgischen Bürgerschaft beginnt die intensive Planungsphase. Die Architekturentwürfe für die einzelnen Gebäude sollen erarbeitet werden. Das wird das Jahr 2015 überwiegend in Anspruch nehmen. Gleichzeitig wird mit der Erarbeitung eines neuen Bebauungsplans begonnen, auf dessen Basis dann Bauanträge gestellt und Baugenehmigungen erlangt werden können. Der Bau kann voraussichtlich 2017 beginnen, 2021 wird mit der Fertigstellung der zentralen Flächen mit Einzelhandel, Gastronomie, Entertainment, Kreuzfahrtterminal, Hotel und einem Teil der Büroflächen gerechnet.

Olaf Scholz, Erster Bürgermeister der Freien und Hansestadt Hamburg

„Nicht nur die HafenCity selbst wird von diesem Neustart im südlichen Überseequartier profitieren: Der besondere städtische und offene Charakter des Konzeptes mit der Einbindung der maritimen Atmosphäre der Elbe wird für die Bewohner Hamburgs, für Besucher und Touristen gleichermaßen ein Gewinn sein. Ein erfolgreiches Überseequartier wird auch das Zusammenwachsen von City und HafenCity verstärken. Die Hamburger Innenstadt findet mit dem südlichen Überseequartier und seiner signalgebenden Architektur einen starken Waterfront-Abschluss an der Elbe.“

Christophe Cuvillier, CEO Unibail-Rodamco

„Das Überseequartier liegt voll auf der strategischen Linie von Unibail-Rodamco mit Fokus auf Assets in herausragenden europäischen Einzugsgebieten sowie beschleunigtem Wachstum und dem Aufbau nachhaltiger Werte in Deutschland. Unibail-Rodamco ist stolz darauf, nach dem Zuschlag für das Projekt Neo/Mall of Europe in Brüssel in diesem Jahr, auch eine Partnerschaft mit der Stadt Hamburg für die Entwicklung der HafenCity, Europas größtem innerstädtischen Entwicklungsprojekt in einer der dynamischsten Regionen des europäischen Kontinents, einzugehen.“

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

„Der Vertragsabschluss mit dem neuen Partner Unibail-Rodamco für das südliche Überseequartier bedeutet den letzten der großen noch ausstehenden Schritte für die HafenCity-Entwicklung. Der Kern der HafenCity wird durch eine Nutzungsmischung mit starker Einzelhandelsprägung der urbane Treiber der HafenCity und damit ihrer Integration in die innere Stadt.“

Ein neuer starker Partner für das südliche Überseequartier

Unibail-Rodamco SE, gegründet 1986, ist das größte börsennotierte Unternehmen Europas im Bereich Gewerbeimmobilien mit Standorten in zwölf EU Ländern und einem Bestandsportfolio in Höhe von 33,6 Milliarden Euro (Stand: 30. Juni 2014). Als integrierter Betreiber, Investor und Entwickler ist die Gruppe darauf ausgerichtet, die gesamte Immobilien-Wertschöpfungskette abzudecken. Die Gruppe hebt sich durch ihren Fokus auf höchste Architektur-, Städtebau- und Umweltstandards aus. Der langfristige Ansatz und die nachhaltige Vision des Unternehmens konzentrieren sich auf die Entwicklung und das Refurbishment hochwertiger Standorte – zum Einkaufen, Arbeiten und Entspannen. Das Engagement für ökologische, ökonomische und soziale Nachhaltigkeit wurde durch die Aufnahme in die DJSI (weltweit und Europa), FTSE4Good und STOXX Global ESG Leaders Indizes anerkannt. Die Unternehmensgruppe ist Teil des CAC 40 in Paris, AEX 25 in Amsterdam sowie Eurostoxx 50 Index und hat von Standard & Poor's und Fitch Ratings jeweils das Rating „A“ erhalten.

Unibail-Rodamco integriert im Überseequartier als Eigentümer, Bauherr und Betreiber sowohl Planung, Bau als auch Betrieb der Handels- und Gastronomieflächen sowie der öffentlich zugänglichen Wegeflächen. Hierdurch schafft Unibail-Rodamco eine konzeptionelle Integration und durch die Halte- und Betriebsverpflichtung die Grundlage für eine qualitätsvolle, langfristige Entwicklung der Hafencity.

Im Zuge der Realisierung des südlichen Überseequartiers werden Investitionen von rund 860 Millionen Euro realisiert. Alleine im Einzelhandels-, Gastronomie- und Entertainmentbereich werden Arbeitsplätze entsprechend 1.900 Vollarbeitsplätzen entstehen.

Hintergründe zum Strategiewechsel und der Suche nach einem neuen Partner

Seit Oktober 2011 ruhen die Bauarbeiten im südlichen Überseequartier. Während das nördliche Überseequartier von 2007 bis 2010 mit einer anspruchsvollen Nutzungsmischung aus Mietwohnungen, Einzelhandel, Gastronomie, einem Hotel und Büroflächen durch das ursprüngliche Investorenkonsortium - bestehend aus Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft, ING Real Estate und SNS Property Finance (heute: Propertize) - weitgehend realisiert werden konnte, stagnierte die Entwicklung des südlichen Überseequartiers ab dem Jahr 2009/2010.

Die Finanzkrise hatte für die beiden Bankpartner des Konsortiums erhebliche wirtschaftliche Auswirkungen. Als Folge davon zog sich ING Real Estate aus vielen europäischen Märkten vollständig zurück und schied im März 2013 aus dem Dreierkonsortium Überseequartier aus. Alle Rechte und Pflichten übernahmen daraufhin die beiden verbliebenen Partner SNS sowie Groß & Partner. Doch auch an SNS ging die Finanzkrise nicht schadlos vorüber: Wegen der Immobilienrisiken wurde das Unternehmen Anfang 2013 vom niederländischen Staat übernommen und heißt heute Propertize.

Vor dem Hintergrund dieser veränderten Ausgangslage haben Propertize und Groß & Partner in Abstimmung mit der Hafencity Hamburg GmbH das Jahr 2013 dafür genutzt, im Rahmen eines abgestuften Investorenauswahlverfahrens nach einem kapitalstarken Gesamtentwickler und Eigentümer für das südliche Überseequartier zu suchen und ein deutlich effizienteres Einzelhandelskonzept zu entwickeln. Bis November 2013 wurden potentielle Bauherren zur Abgabe eines Angebots aufgefordert, was zu einer umfassenden Marktmobilisierung mit Angeboten von Unternehmen mit Hauptsitz in Australien, den USA, Kanada, dem arabischen Raum und dem europäischen Ausland führte. In Abstimmung mit der Freien und Hansestadt Hamburg wurde das Konzept und Gebot von Unibail-Rodamco zur weiteren Verfolgung ausgewählt. Im April 2014 haben Groß & Partner und Propertize unter Beteiligung der FHH, vertreten durch die Hafencity Hamburg GmbH, die Verhandlungen aufgenommen.

Die Pressemitteilung inklusive weiterer Downloads finden Sie online unter

<http://www.hamburg.de/pressearchiv-fhh/4421086/hafencity/>

Pressekontakte:

Susanne Bühler, Leiterin Presse- und Öffentlichkeitsarbeit, Pressesprecherin
Hafencity Hamburg GmbH, Tel: 040 – 37 47 26 14, E-Mail: buehler@hafencity.com