



Neue Entwürfe für das südliche Überseequartier

**HAFENCITY HAMBURG**

**NEWS**

**HAFENCITY  
HAMBURG**

JANUAR 2016



# Aufbruchstimmung im Überseequartier

Mit Entwürfen für elf Gebäude nimmt das südliche Überseequartier Gestalt an. Das stark durch Einzelhandel geprägte, innovativ gemischte Quartier wird europaweit einzigartig. Bis in die Abendstunden lebhaft und rundum nachhaltig sorgt es für den Abschluss der zentralen HafenCity an der Elbe



Das Überseequartier bildet eine neue Stadtansicht an der Elbe und verbindet die HafenCity mit der Hamburger City: Ein Kreuzfahrtterminal mit Hotel, schlanke Bürotürme, Backsteinarkaden und ein futuristisches Bürogebäude (im Vordergrund von links nach rechts) bilden die neue Wasserkante

**ÜBERSEEQUARTIER** Zwischen der Elbphilharmonie im Westen und den geplanten Hochhäusern im Osten wird in der HafenCity „auf vieles geachtet, was sonst nur die natürlich gewachsene Stadt ausmacht. Das dichte Beieinander von Wohnen, Arbeiten und Unterhaltungsmöglichkeiten eröffnet an diesem Ort die Chance, der kläglichen Verödung der meisten innerstädtischen Trabanten ein Bild von belebter Stadt entgegenzusetzen.“ Zu diesem Befund kam die „Süddeutsche Zeitung“ am 8. Dezember 2015 anlässlich der Vorstellung der neuen architektonischen und städtebaulichen Konzeption des südlichen Überseequartiers. Tatsächlich ist die jüngst vorgestellte Planung ein zentraler, unverzichtbarer Baustein für die nachhaltige urbane Entwicklung von Europas größtem innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekt am Wasser.

Die „belebte Stadt“ entsteht im Überseequartier in einer selbst für HafenCity-Standards überaus vielfältigen Mischung

von Wohnen, Arbeiten, Einzelhandel, Unterhaltung und Kreuzfahrt. Im südlichen Überseequartier sind von insgesamt 260.000 Quadratmetern Bruttogeschossfläche 80.500 Quadratmeter Handelsflächen in einem offenen, nicht klimatisierten Konzept vorgesehen. Der Nordteil mit rund 140.000 qm Bruttogeschossfläche (BFG) für Wohnen, Büro, Einzelhandel, Gastronomie und Hotel ist bereits seit 2010 weitgehend fertiggestellt. Ein Bauvorhaben, das auf 34.000 qm BGF unter anderem Wohnen, ein Premiumkino und ein Familienhotel beinhaltet, schließt den Nordteil 2017 ab. Wichtig ist aber auch nicht zuletzt der offene Charakter der Freiräume sowohl im Norden als auch im Süden. Obwohl die Flächen im Überseequartier in den langfristigen Besitz von privaten Bauherren übergehen – Unibail-Rodamco im Süden, im Norden überwiegend Hines Immobilien als Fondsverwalter – behalten sie ihr öffentliches Wege- und Raumkonzept und ihren öffentlichen Charakter.

## Offen und städtisch

„Mit dem offenen und städtischen Charakter sowie einer hohen Architekturqualität wird das südliche Überseequartier auf die gesamte HafenCity abstrahlen und für die Bewohner Hamburgs, für Besucher und Touristen gleichermaßen ein Gewinn sein“, sagte Hamburgs Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen, Dr. Dorothee Stapelfeldt, bei der Vorstellung der Entwürfe Anfang Dezember 2015. Dabei werden die elf großen Einzelgebäude im Süden künftig ein Ensemble bilden, das angesichts der Nutzungsmischung höchsten funktionalen Ansprüchen genügen muss. Was am Ende wie ein Stück „gewachsene Stadt“ aussieht, wird tatsächlich nach einem hochkomplexen Konzept gleichzeitig entwickelt und realisiert. Dabei nehmen manche Elemente eine besonders innovative Rolle ein: Das Kreuzfahrtterminal etwa ist das erste vertikal organisierte Terminal für zwei Liegeplätze, das über 3000 Passagiere

gleichzeitig abfertigen kann – vergleichbar in der Konzeption nur mit dem Kreuzfahrtterminal in Singapur. Das Glasdach, welches künftig zentrale Einkaufsbereiche im Süden überspannen wird, ist einmalig. Die geschwungene, leicht und luftig wirkende Konstruktion in 15 Metern Höhe wird als Wind- und Wetterschutz dienen und gleichzeitig zwischen den markanten Einzelarchitekturen vermitteln (weitere Informationen: siehe Einleger).

Angesichts der zentralen Lage und Funktion des Überseequartiers geht es allerdings nicht um isolierte architektonische und technische Lösungen. In jeder Phase seiner Entwicklung – zunächst durch ein Konsortium, seit Ende 2014 durch Europas führendes börsennotiertes Immobilienunternehmen Unibail-Rodamco – wurde sorgfältig auf die Integration mit der bestehenden Hamburger Innenstadt im Norden und der Elbe im Süden geachtet. Die städtebauliche Komposition beinhaltet den Überseeboulevard und andere Achsen, die Verbindungen stiften, hinzu kommen kleinere Plätze und eine großzügige Promenade am Wasser. Im Gesamtbild zieht sich moderne Backsteinarchitektur von der Speicherstadt bis in das Zentrum **Fortsetzung auf Seite 2 ►**

IN DIESER AUSGABE:

**Backstein alt und neu**

Zwei Baustellen, zwei Welten

Seite 3

**Intensive urbane Kontraste**

... im Quartier Elbbrücken

Seite 4-5

**Erinnerung an Deportationen**

Denkmal Hannoverscher Bahnhof

Seite 7

**Neue Architektur**

... für das Überseequartier

Einleger

# Hochwertiger Städtebau unter komplizierten Bedingungen

In keinem anderen Quartier tritt das Leitmotiv der HafenCity so deutlich hervor wie an den Elbbrücken: ein bald 150 Jahre durch Verkehrs- und Hafeninfrastruktur geprägtes Gebiet in ein Stück Stadt zu transformieren. Im jüngst entschiedenen Städtebaulichen Realisierungswettbewerb wurde genau dies zum Ansporn



Blick über den Baakenhafen in das künftige Zentrum des Quartiers Elbbrücken: Die Gebäude sind im Siegerentwurf von Hosoya Schaefer Architects wie ein Bühnenbild gestaffelt, die hohen Bürogebäude befinden sich ganz im Osten an der künftigen U- und S-Bahnstation Elbbrücken. Großzügige öffentliche und private Freiräume erlauben trotz urbaner Dichte ein Gefühl von Freiheit

**ELBBRÜCKEN** „HafenCity – das große Finale“ und „HafenCity auf der Zielgeraden“ war im Herbst 2015 in Zeitungen aus Hamburg und deutschlandweit zu lesen. Anlass: Der Städtebauliche Realisierungswettbewerb für das Quartier Elbbrücken ist entschieden, und damit werden auch die Planungen für das letzte Quartier im Osten immer konkreter. Mit dem Bau der Infrastruktur wurde ohnehin längst begonnen. Wer in diesen Tagen über die Elbbrücken fährt, entdeckt zur HafenCity hin intensive Bautätigkeit. Die U-Bahnlinie U4 wird verlängert und erhält eine neue oberirdische

Station, die mit einer neuen S-Bahnhaltestelle verknüpft wird – Eröffnung 2018. Die Versmannstraße wird zu einer grünen Hauptachse in das Zentrum und wird bereits 2017 provisorisch befahrbar sein. Von der neuen Anbindung werden besonders der Hamburger Süden mit seinem Einzugsgebiet von 600.000 Einwohnern und Stadtteile wie Rothenburgsort profitieren.

Fraglos gibt es noch viel in der HafenCity zu tun – große und kleine Schritte, strategische und praktische, langfristig geplante und spontane. Dennoch steckt in den Schlagzeilen ein Körnchen Wahrheit. Zumindest ge-

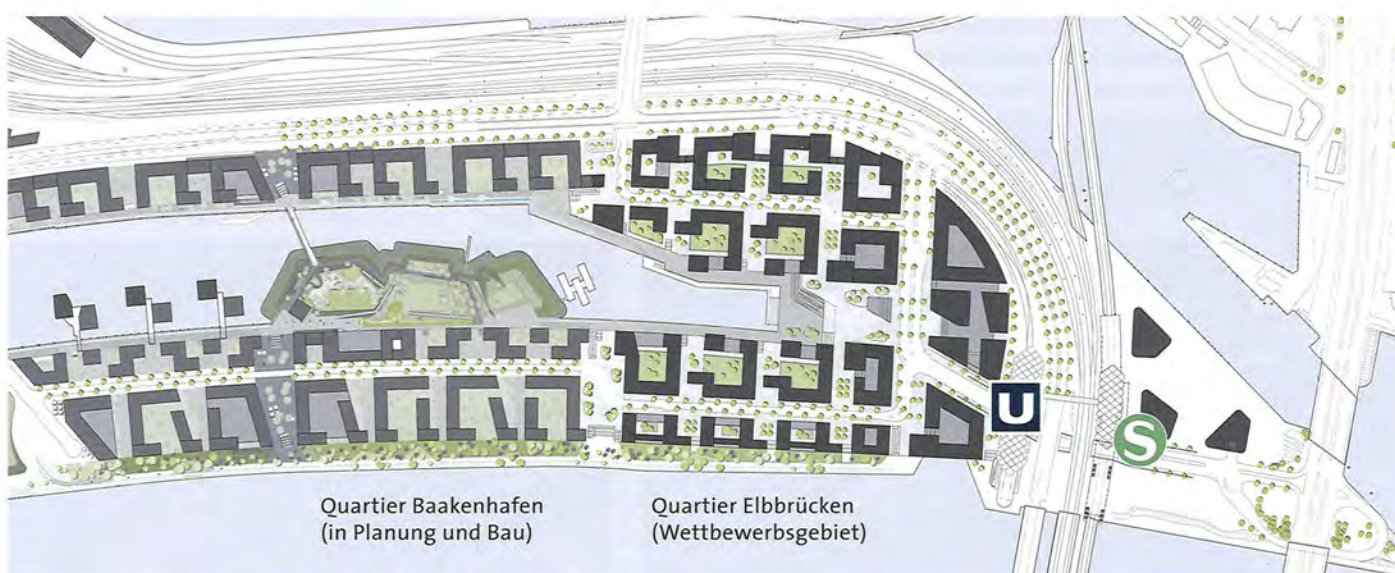
danklich nähert sich Europas größtes innerstädtisches Waterfrontprojekt tatsächlich seinem Ende. Der letzte große städtebauliche Wettbewerb umfasste den mit 16,5 Hektar größten Teil des Quartiers Elbbrücken ohne die östliche Spitze. (Die Spitze mit bis zu 200 Meter hohen Türmen war nicht Teil des Verfahrens.) Dabei wurden die Grundfragen des Masterplans in seiner Überarbeitung von 2010 noch einmal aufgerufen: „Wie können in einem stark von Hafen- und Verkehrslärm beeinflussten, hoch verdichteten Quartier durch intelligente städtebauliche Typologien gute Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsberei-

che – auch im Freiraum – geschaffen werden? Wie kann Urbanität bis zu den Elbbrücken entwickelt werden und ggf. auch auf Nachbarquartiere überspringen?“, fragte die Auslobung.

## Intensive urbane Kontraste

Anders gesagt: Es ist kein einfaches Gebiet, für den es städtebauliche Lösungen zu finden galt, sondern ein Ort der intensiven urbanen Kontraste. Davon konnten sich im Frühjahr 2015 die Vertreter von sieben Büros für Stadtplanung und Architektur aus Deutschland und Europa ein eigenes Bild verschaffen: Die zum kooperativen Wettbewerb eingeladenen Büros trafen sich für ein Auftaktkolloquium am Kopfende des Baakenhafens, wo ab 2018/2019 mit dem Americo-Vespucci-Platz der zentrale Quartiersplatz entsteht. „Wenn man dort steht, inmitten all der Bagger und Sandberge, wird einem erst klar, was für eine Leistung die HafenCity darstellt – mit Blick auf die infrastrukturellen und die ingenieurtechnischen Leistungen, aber auch mit Blick auf die Stadtqualitäten, welche in den bestehenden Quartieren ja schon erlebbar sind. Und man begreift: Je weiter man nach Osten kommt, desto schwieriger wird es, diese Qualitäten zu erzeugen“, erinnert sich der spätere Sieger Markus Schaefer von Hosoya Schaefer Architects aus Zürich (siehe Interview).

Das Quartier Elbbrücken genießt eine dreifache Wasserlage zum Baaken- und Billhafen



Mit dem Städtebaulichen Wettbewerb hat auch das letzte Quartier der HafenCity im Osten Struktur und Identität bekommen. Dies bietet eine konkrete Grundlage für Bauherren und ihre Entwicklungsideen

und zur Elbe. Es ist aber auch stark geprägt von Haupttrassen für Bahn- und Kraftverkehr. Angesichts der Verkehrsbelastung wurde das Quartier daher überwiegend für Büronutzung bestimmt. Im „Lärmschatten“ dieser Gebäude oder auch durch neue städtebauliche und architektonische Lösungen sowie zu den schönen Wasserlagen hin ist aber auch Wohnen vorgesehen. An den Elbbrücken gilt, wie überall in der HafenCity, das Prinzip der Nutzungsmischung: So sind rund 55 Prozent des Gebiets für Büro und rund 15 Prozent für Gastronomie und Sondernutzungen eingeplant – ein Potenzial für insgesamt 13.000 Arbeitsplätze, im Wettbewerbsgebiet allein 9000. Für Wohnen verbleiben immerhin 29 Prozent der Flächennutzung – je nach Größe rund 1000 Wohnungen, davon mindestens 330 öffentlich gefördert. Hosoya Schaefer Architects gestalten nach Ansicht der Wettbewerbsjury das Zusammenspiel dieser verschiedenen Räume und Sphären am besten. Es sei ihnen herausragend gelungen, „die besondere Qualität des Standortes mit seiner Lage am Wasser und einer ausgezeichneten U- und S-Bahnbindung für fast alle Wohnungen und Arbeitsplätze auszunutzen. Und dabei entstehen so abwechslungsreiche öffentliche Räume und Adressen, dass man vom Geschick der Verfasser fasziniert ist: Hochwertiger Städtebau unter komplizierten Randbedingungen“, so Hamburgs Oberbaudirektor Jörn Walter.

Entlang der Nordseite der Versmannstraße und zur U-Bahnstation im Osten hin sieht der Entwurf Blöcke und Türme für Büronutzung vor, im Inneren rund um den Kopf des Baakenhafens Wohnungen. Die Bebauung zur Elbe ist, wiederum aus Gründen des Lärmschutzes, relativ geschlossen. Dennoch geben sich auch aus der „zweiten Reihe“ gute Blickbeziehungen.

### Große Büroflächen

So sind Baufelder und städtebauliche Typologien entstanden, die für eine Vielzahl von Nutzern interessant sind, auch weil sie sich

flexibel kombinieren und ergänzen lassen. Die ersten Bauvorhaben können 2017/2018 beginnen. Aber besonders für Unternehmen dürfte der Standort interessant werden. Denn hier kommen, hervorragend angebunden und in einem attraktiven gemischt genutzten Gebiet integriert, endlich wieder auch große zusammenhängende Büroflächen auf den Markt. In Hamburg herrscht danach eine hohe und diversifizierte Nachfrage. Die Leerstandsquote sinkt seit 2010 kontinuierlich und fiel nach übereinstimmenden Berichten der Immobiliendienstleister CBRE, JLL und Savills zur Jahresmitte 2015 auf rund sieben Prozent – der niedrigste Wert seit 2002. „Der Bedarf an neuen Büroflächen, speziell an größeren zusammenhängenden Flächen und qualitätsvollen Neubaufächen wird in den nächsten Jahren in Hamburg bestehen bleiben“, glaubt der Geschäftsführer von Engel & Völkers Commercial, Oliver Horstmann. „Hier dürfte das Quartier Elbbrücken zu einer Stärkung und Diversifizierung des Angebots führen.“ Auch ohne Olympische Spiele auf der Südseite der Elbbrücken werde sich die HafenCity im Osten gut entwickeln, ist Horstmann überzeugt. „Wie der Umzug vieler Unternehmen aus der City in der jüngeren Vergangenheit zeigt, wird die HafenCity zunehmend als gleichwertiger zentraler Standort empfunden“, sagt Artur Kraft, Direktor bei Angermann Real Estate Advisory in Hamburg. „Damit das neue Quartier Elbbrücken diese Entwicklung unterstützt, müssen gemischte Nutzungen und eine perfekte Infrastruktur ermöglicht und gefördert werden. Außerdem wäre architektonischer Mut wünschenswert.“

Mit dem Abschluss des Wettbewerbs ist der erste Schritt dafür getan. Die nächste Stufe ist die Entwicklung eines detaillierten Funktionsplans, der wiederum die Grundlage für die Bebauungspläne bildet. So bietet sich für Bauherren und Investoren, die von Anfang an dabei sein wollen oder die besondere Raumbedarfe für ihre Unternehmen haben, im Osten der HafenCity die nahezu letzte Möglichkeit. ■

### Ausstellung

Im HafenCity InfoCenter im Kesselhaus sind bis 17. Januar die Ergebnisse des Städtebaulichen Wettbewerbs zu sehen. Der zweite Preis ging an pfp Architekten, Hamburg, der dritte Preis an KCAP Architects & Planners, Rotterdam. Anerkennungen: DARK Arkitekter, Oslo, und Delugan Meissl Associated Architects, Wien. Di – So 10 – 18 Uhr, Am Sandtorkai 30, 20457 Hamburg, [www.hafencity.com](http://www.hafencity.com)



Zweiter Preis: pfp Architekten, Hamburg



Dritter Preis: KCAP Architects & Planners, Rotterdam

### INTERVIEW

## „Was ist das richtige Maß?“

Hosoya Schaefer Architects ist ein renommiertes Schweizer Architekturbüro für Entwurf, Strategie und Forschung. Jetzt hat es den Städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das Quartier Elbbrücken gewonnen

**HafenCity News:** Wie stellt sich Ihnen als Schweizer Städteplaner das Projekt HafenCity insgesamt dar?

**Markus Schaefer:** Bis vor wenigen Jahren war die HafenCity ein Randgebiet, jetzt ist dort eine neue Stadt erblüht, die in Anbetracht der kurzen Entwicklungszeit erstaunlich lebendig und durchmischt wirkt. Die Investitionen, die Hamburg in die HafenCity steckt, sind beachtlich. Als Stadtstaat hat Hamburg Gestaltungsmöglichkeiten, und es ist toll, dass diese auch genutzt werden. Am östlichen Ende der HafenCity wird allerdings auch sichtbar, wie schwer es ist, hier Stadtqualität zu erzeugen.

**HafenCity News:** Je weiter man nach Osten kommt, desto schwieriger wird es?

**Markus Schaefer:** Die westliche HafenCity hat andere Voraussetzungen. Hier ist die Nähe zur Innenstadt prägend. Direkte Wege bringen Passanten. Der Osten liegt mehr für sich. Hier braucht es eine Stadt, die sich mehr an einem Gesamtbild orientiert. Die Stadträume brauchen Identität und Klarheit, aber auch Intimität. Standortqualität muss aktiv geschaffen werden. Wir haben uns dafür auch von der Speicherstadt inspirieren lassen.

**HafenCity News:** Die Speicherstadt ist doch aber formal und von der Nutzung her sehr einheitlich, ganz anders als die HafenCity.

**Markus Schaefer:** Eben, bei den alten Lagerhäusern geht es, im Gegensatz zur westlichen HafenCity, wenig um individuelle Bauten. Dort dominiert eine klare, großformatige Architektur. Identität zeigt sich dann im Detail. Was wir erreichen möchten, ist, diese zwei Welten zu einer neuen Synthese zu verschmelzen. Mit einer Serie von Einzelobjekten wird man das Ganze an den Elbbrücken nicht zum Funktionieren bringen.

**HafenCity News:** Welche Rolle spielt es, dass das Quartier Elbbrücken sehr stark von Verkehrsstrassen geprägt ist?

**Markus Schaefer:** Die Infrastruktur ist dort wirklich sehr dicht. Gleichzeitig wollen wir eine hohe urbane Dichte erzeugen. Aber es soll nicht nur Masse, sondern ein vielfältiger interessanter Stadtraum mit Lebensqualität entstehen. Das erreicht man mit einer intelligenten Verschachtelung von Außenräumen, man könnte auch von einem Zwiebschalenprinzip sprechen, sodass das Quartier von den verschiedenen Nutzern sehr individuell erlebt werden kann. Wir haben nach Typologien gesucht, die möglichst viel Wohnen im Lärmschatten bieten und gleichzeitig möglichst viele Bezüge zum Wasser und zur Sonne eröffnen.

**HafenCity News:** Ein zentrales Thema ist für Sie das Verhältnis von öffentlicher und privater Sphäre in der Stadt ...

**Markus Schaefer:** Stadträume sollten Gemeinschaft und Öffentlichkeit erlauben, aber auch Rückzugsorte. Wie viel Individualität, wie viel Kollektivität brauchen wir, was ist das richtige Maß?

**HafenCity News:** Welche Antwort geben Sie darauf im Quartier Elbbrücken?



Hiromi Hosoya und Markus Schaefer

**Markus Schaefer:** Wenn man zum Beispiel zu den Innenhöfen der Gebäude am Hafenbecken kommt, erlebt man, dass diese unerwartet grün sind. Sie sind leicht angehoben und damit von der Promenade getrennt. Dieses Schnittprinzip erlaubt unterschiedliche Höhen, private Rückzugsräume. Interessant sind aber auch Räume, in denen sich individuelle und öffentliche Sphäre überlappen. In Tokio zum Beispiel, wo die Infrastruktur der Eisenbahn sehr dominant und die Dichte sehr hoch ist, ist der individuelle Wohnraum limitiert. Aber es gibt eine Art Graubereich, halb öffentliche Räume, in denen ein 24-Stunden-Lebensmittelladen wie ein privater Kühlschrank und Topfpflanzen an einer Straßenkreuzung wie ein privater Garten wirken. In der Megastadt gibt es Räume, die einen fast dörflichen Charakter haben, und eine gefühlte Privatheit im öffentlichen Raum. Wenn ich so etwas habe, vermisse ich das Häuschen im Grünen nicht, denn der individuelle private Freiraum erscheint groß genug.

**HafenCity News:** Wie hat sie die Wasserlage des Quartiers inspiriert?

**Markus Schaefer:** Sie hat uns die Idee zur vertikalen Gliederung gegeben. Der Grundgedanke kommt natürlich aus dem Hochwasserschutz, wie man ihn vom Warftprinzip der HafenCity kennt. Wir haben uns von den wechselnden Wasserständen inspirieren lassen und versucht, die Wege durch die Stadträume zum Wasser erlebbar zu machen. Das Wasser ist auch wichtig für die Sichtachsen. Damit die Tiefe des Hafenbeckens gut wahrnehmbar bleibt und gleichzeitig betont wird, haben wir die Gebäude entlang der Hafenkante wie in einem Bühnenbild gestaffelt. Den Höhepunkt bildet ein Turm mit 110 Metern Höhe am Kopf des Baakenhafens, direkt am Amerigo-Vespucci-Platz, der für eine klare Kennzeichnung der Quartiersmitte sorgen soll.

**HafenCity News:** Wird die HafenCity an den Elbbrücken in ein paar Jahren vollkommen anders aussehen und funktionieren als im Westen?

**Markus Schaefer:** Der Masterplan der HafenCity ist richtig gut. Wir haben auf ihm aufgebaut, ihn detailliert, vielleicht das Prinzip der Quervernetzungen durch das Prinzip der Zwiebschalen ersetzt. Aber wir haben den Masterplan nicht auf den Kopf gestellt. ■