



Blick über den Baakenhafen in das künftige Zentrum des Quartiers Elbbrücken in dem Siegerentwurf von Hosoya Schaefer Architects, Zürich

Visualisierung: Hosoya Schaefer Architects

HAFENCITY HAMBURG

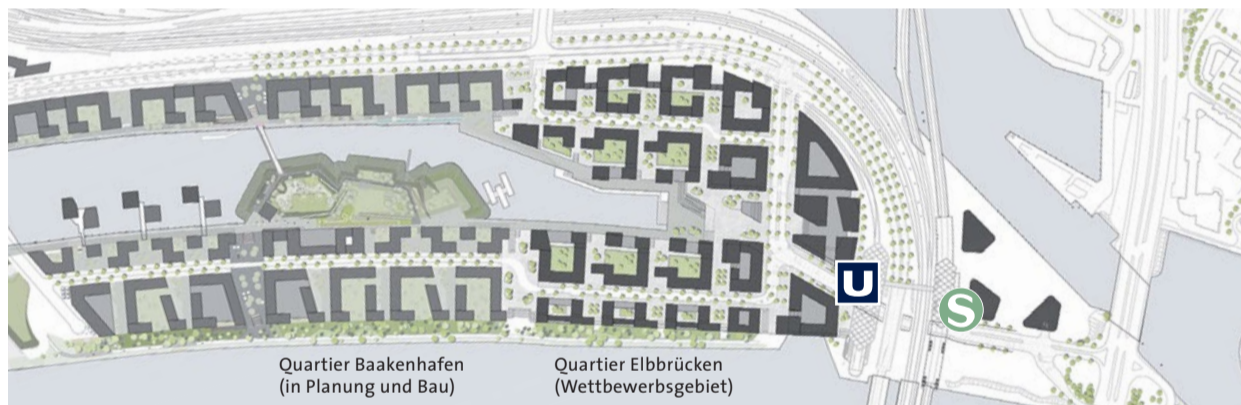
NEWS EXTRA

EXPO REAL 2015



Quartier Elbbrücken: Entscheidung über neuen Städtebau

Citynah und verkehrlich hervorragend angebunden entstehen ab 2018/2019 im Osten der HafenCity endlich auch wieder größere zusammenhängende Flächen für Arbeitsplätze – im charakteristischen Nutzungsmix mit rund 1000 Wohnungen, Gewerbe und hochwertigen öffentlichen Räumen am Wasser



Quartier Baakenhafen (in Planung und Bau) Quartier Elbbrücken (Wettbewerbsgebiet)

Der Städtebauliche Wettbewerb bietet eine konkrete Grundlage für Bauherren und Investoren: Schwarzplan von Hosoya Schäfer

Richard Winter, Jones Lang LaSalle

„Das Quartier Elbbrücken bildet das neue Tor zur Stadt. Gleichzeitig ist es die ideale Verbindung für den Sprung über die Elbe. Hamburg hat hier eine große Chance für eine organisch wachsende städtebauliche Verdichtung in Richtung Süden, aber auch nach Osten. Hier wird die Kombination mit der Zukunftsentwicklung im Billebogen mit urbaner Produktion und Wohnen interessant. Soziale und strukturelle Durchmischung ist ein Elixier für die Entwicklung und unterstützt das Konzept der wachsenden Stadt.“

In Hamburg herrscht eine hohe und diversifizierte Nachfrage nach Büroflächen, besonders an verkehrlich gut angebundenen Standorten. 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. Dazu trug laut Savills neben der hohen Nachfrage auch das vergleichsweise geringe Fertigstellungsvolumen bei.

In der HafenCity wurde mit dem Quartier Brooktorkai/ Ericus bereits bis 2011 ein citynaher, mit 99.000 von 106.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) vornehmlich durch Büronutzung geprägter Standort erfolgreich realisiert. Nächste Schwerpunkte sind das südliche Überseequartier – mit zwei freistehenden Bürotürmen, aber auch integrierten Flächen, möglicher Baubeginn 2017 – und das Quartier Elbbrücken – Baubeginn ab 2018/2019. Jetzt wurde der Städtebauliche Realisierungswettbewerb, den die Hafencity Hamburg GmbH (HCH) im Einvernehmen mit der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen

für das Quartier Elbbrücken mit Ausnahme der östlichsten Spitze für etwa 420.000 m² BGF ausgelobt hat, entschieden (siehe Kasten).

Wer in diesen Tagen von Süden nach Hamburg hineinfährt, entdeckt direkt hinter den Elbbrücken in westlicher Richtung intensive Bautätigkeit: Dort werden die Verlängerung der U-Bahnlinie U4 samt Verknüpfung zur S-Bahn sowie der Ausbau der Versmannstraße zu einer neuen Hauptverkehrsachse zügig vorangetrieben. Ab 2018 werden besonders der Hamburger Süden mit seinem Einzugsgebiet von 600.000 Einwohnern – ein Drittel der Metropolregion – und Stadtteile wie Rothenburgsort davon profitieren.

Der für die östliche HafenCity überarbeitete Masterplan hatte 2010 das Quartier Elbbrücken überwiegend für Büronutzung bestimmt. Die dortige Verkehrsbelastung lässt Wohnen an den meisten Standorten nicht zu. Im „Lärm-schatten“ der Bürogebäude und zu den schönen Wasserlagen am Baakenhafen und an der Elbe wurde aber auch Wohnen vorgesehen. Heute sind rund 58 Prozent des Gebiets für Büro und rund 15 Prozent für Gastronomie und Sondernutzungen eingeplant – ein Potenzial für 13.000 Arbeitsplätze (auf rund 239.000 m² BGF). Für Wohnen verbleiben immerhin 27 Prozent der Flächennutzung – je nach Größe rund 1000 Wohnungen. **Fortsetzung auf Seite 2 ►**

Erster Preis für Hosoya Schaefer

Das Votum der Jury war einstimmig: Hosoya Schaefer Architects aus Zürich wurden am 23. September in Hamburg mit dem Ersten Preis für den Städtebaulichen Realisierungswettbewerb für das Quartier Elbbrücken ausgezeichnet. Der Zweite Preis ging an pfp Architekten, Hamburg, der Dritte Preis an KCAP Architects & Planners, Rotterdam. Der Siegerentwurf gebe ein klar definiertes Quartier und ein robustes Grundgerüst für die weitere Entwicklung vor, so der Juryvorsitzende Prof. Matthias Sauerbruch. Insgesamt nahmen sieben Büros für Architektur und Stadtplanung aus Deutschland, Schweiz, Österreich, Niederlande und Norwegen an dem kooperativen Wettbewerb teil. Zwei weitere Büros – DARK Arkitekter, Oslo, und Delugan Meissl Associated Architects, Wien – erhielten eine Anerkennung.



Andreas Wende, Savills Immobilien Beratung

„Das Quartier Elbbrücken bildet im Osten den perfekten Abschluss der HafenCity. Mit dem Amerigo-Vespucci-Platz und den Hochhäusern hat es das Potenzial sich zu einem Wahrzeichen über Hamburg hinaus zu entwickeln. Dieses Quartier wird nationalen wie internationalen Unternehmen eine sichtbare Adresse und eine neue Heimat geben!“

► **Fortsetzung von Seite 1** Der Städtebauliche Realisierungswettbewerb bezog sich auf den mit 16,5 von insgesamt 21,4 Hektar größten Teil des Quartiers westlich der Elbbrücken bis fast hin zum östlichen Rand der Freizeitinsel im Baakenhafen. Die Aufgabenstellung nahm die Grundfragen des Masterplans noch schärfer ins Visier: „Wie können in einem stark von Hafen- und Verkehrslärm beeinflussten, hoch verdichteten Quartier durch intelligente städtebauliche Typologien gute Wohn-, Arbeits- und Aufenthaltsbereiche – auch im Freiraum – geschaffen werden? Wie kann Urbanität in der HafenCity bis zu den Elbbrücken entwickelt werden und ggf. auch überspringen?“

Oliver Horstmann, Engel & Völkers Commercial

„Der Bedarf an neuen Büroflächen, speziell an größeren zusammenhängenden Flächen und qualitätsvollen Neubauflächen wird in den nächsten Jahren in Hamburg bestehen bleiben. Hier dürfte das Quartier Elbbrücken zu einer Stärkung und Diversifizierung des Angebots führen, ohne den Standorten in der City und der übrigen HafenCity Konkurrenz zu machen. Es gäbe einen sehr positiven Effekt, wenn eine urbane Nutzung des Kleinen Grasbrooks auf der Südseite der Elbbrücken für die Olympischen und Paralympischen Spiele 2024 hinzukäme.“

Antworten darauf mussten für fünf Teilgebiete, die unterschiedliche Merkmale und Herausforderungen aufweisen, gefunden werden. Da ist der Norden mit einer besonders starken Lärmbelastung, der aber am Baakenhafen dennoch auch Wohnen zulässt – sogar mit der Option für zumindest ein Wasserhaus direkt im Hafenbecken (wie im Nachbarquartier Baakenhafen). Da ist der Osten mit seiner zu den Elbbrücken hin aufsteigenden Höhenlinie, der ein spannendes stadträumliches Gegenüber zur Elbphilharmonie ausbilden wird. Da ist der Süden, der die Bebauung des Elbufers vom Strandkai herkommend abschließt und an dem sich auch die großzügige Elbpromenade ab der Baakenhafenbrücke Richtung Osten fortsetzt. Und auch der Amerigo-Vespucci-Platz am Kopf des Baakenhafens will bedacht sein: Als größter zusammenhängender Platz der HafenCity prägt er einerseits die Identität des Quartiers und bildet den zentralen Nachbarschaftsplatz, auf der anderen Seite schafft er wichtige Verbindungsachsen und Blickbeziehungen.

Andreas Rehberg, Grossmann & Berger

„Die Elbbrücken sind das Einfallstor nach Hamburg. Durch die Kombination von verkehrlicher Anbindung – an die Autobahn und später an U- und S-Bahn – und direkter Wasserlage bietet das Areal einen sehr nachhaltigen Standort. Wichtig für seine Lebendigkeit ist die Durchmischung von Büro, Wohnen und öffentlichen Einrichtungen.“

Wie in der gesamten HafenCity gilt auch an den Elbbrücken das Prinzip der kurzen Wege. Zu den Wettbewerbsaufgaben gehörte daher die Qualifizierung eines engmaschigen, variantenreichen Wegenetzes, das besonders für Fußgänger und Radfahrer attraktiv ist. Wegen der exponierten Lage des Quartiers gab die HCH vorab Gutachten zur Lärm- und Windexposition in Auftrag und ließ die teilnehmenden Büros auch während des Wettbewerbs von den Gutachtern betreuen.

Zusammen stellten diese städtebaulichen, immobilienwirtschaftlichen und nutzungsbezogenen Ausgangspunkte des Realisierungswettbewerbs Bedingungen, die dem architektonischen Siegerentwurf eingeschrieben sind: Die Nutzung ist vorwiegend für Büro vorgesehen, und dabei kommen hier auch endlich wieder – citynah und hervorragend ange-

Artur Kraft, Angermann Real Estate Advisory

„Wie der Umzug vieler Unternehmen aus der City in der jüngeren Vergangenheit zeigt, wird die HafenCity zunehmend als gleichwertiger zentraler Standort empfunden. Es ist zu erwarten, dass beide Bürostandorte noch stärker zu einem verschmelzen werden. Damit das neue Quartier Elbbrücken diese Entwicklung unterstützt, müssen gemischte Nutzungen und eine perfekte Infrastruktur ermöglicht und gefördert werden. Außerdem wäre architektonischer Mut wünschenswert.“

INTERVIEW

„Eine interessante Stadtstruktur für eine Vielfalt von Nutzern“

Professor Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der HafenCity Hamburg GmbH, über die Eigenheiten und Qualitäten des letzten HafenCity-Quartiers

HafenCity News: Das östliche Ende der HafenCity beschäftigt seit Jahren die Fantasie der Architekten und Investoren. Mal auf Einladung der Stadt, mal in Hochschulprojekten oder auf private Initiative sind Entwürfe zum Städtebau und zu den an der Ostspitze geplanten Hochhäusern entstanden. Wie ordnet sich der Städtebauliche Realisierungswettbewerb darin ein?

Jürgen Bruns-Berentelg: Das Quartier Elbbrücken hat innerhalb der HafenCity eine besonders prägnante Lage. Es hat tolle Wasserbezüge zum Oberhafen, Billhafen, zum Baakenhafen und zur Elbe, in welche das Quartier an der Ostspitze erlebbar ausklingt. Es liegt aber auch direkt an den großen Verkehrsschneisen der Bahn und des Fernverkehrs von und nach Süden und ist selbst hervorragend an den Öffentlichen Nahverkehr angeschlossen. Es ist ein Ort der intensiven urbanen Kontraste. Das Leitmotiv der gesamten HafenCity, wie eine bald 150-jährige Prägung durch Hafen, Industrie und Verkehrslogistik in Urbanität transformiert werden kann, tritt hier herausfordernder als in den meisten anderen Quartieren hervor. Das haben wir als Ansporn für den Städtebaulichen Realisierungswettbewerb genommen – auch um die Antworten und Lösungen, die wir bisher gefunden haben, weiterzuentwickeln und die Investitionsmöglichkeiten noch weiter zu verbessern.

HafenCity News: Haben Sie für das Quartier Elbbrücken nicht noch Zeit? Es bildet doch den Abschluss der HafenCity-Entwicklung.

Jürgen Bruns-Berentelg: Im Nachbarquartier Baakenhafen haben wir das dritte Paket von Grundstücken ausgelobt. Die Architekturwettbewerbe für 900 Wohnungen sind abgeschlossen, gewerbliche Entwicklungen wie Hotels, Büros und Sportsdome angeschoben. Die grüne Freizeitinsel, die wir etwa in der Mitte des Hafens



Prof. Jürgen Bruns-Berentelg

beckens bauen, kommt zügig voran, ebenso der Ausbau der U4 und der Versmannstraße. All das rückt das Quartier Elbbrücken stärker in den Fokus. Zudem gibt es hier einige Nutzungsqualitäten, die wir der HafenCity lieber früher als später anbieten möchten.

HafenCity News: Welche Qualitäten sind das?

Jürgen Bruns-Berentelg: Hier kommen endlich wieder auch große zusammenhängende Flächen für Arbeitsplätze auf den Markt. Büroflächen sind in Hamburg knapp geworden. Es entstehen Gebäude mit 150 Metern oder höher. Dank seiner hervorragenden Anbindung an S- und U-Bahn sowie an die Hauptstraßen kann man im Quartier Elbbrücken ein hoch verdichtetes Angebot für Büronutzungen schaffen, wo Wohnungsbau wegen des Lärms nicht möglich ist. Das wäre sonst weder in der City noch in der restlichen HafenCity in dieser Größenordnung und Variationsbreite denkbar. Eine Riesenchance für Bauherren, Unternehmen und für die Stadt.

HafenCity News: Ein Quartier für große Unternehmen also?

Jürgen Bruns-Berentelg: Ja, aber keineswegs ausschließlich oder überwiegend. Das wäre weder für die Marktnachfrage noch für die Nutzungsmi-

schung und die Stadtstruktur gut. Es ging uns darum, Baufelder und städtebauliche Typologien zu schaffen, die für eine Vielfalt von Unternehmen und anderen Nutzern interessant sind. Die sich flexibel kombinieren und ergänzen lassen. Das Quartier Elbbrücken wird das zweite urbane Zentrum der HafenCity nach dem Überseequartier, es entspricht aber weiterhin unseren Grundprinzipien der Nutzungsmischung, der „Stadt der kurzen Wege“ und der hohen Nachhaltigkeitsstandards. Im „Lärmschutz“ der Bürogebäude machen wir auch Wohnen möglich und für die Qualität der Freiräume werden wir, in der Tradition der übrigen Quartiere, einen eigenen Freiraum-Wettbewerb ausloben.

HafenCity News: „In der Tradition ...“ Das klingt, als sei die übrige HafenCity fertig.

Jürgen Bruns-Berentelg: Es gibt noch viel zu tun, aber zumindest gedanklich nähern wir uns dem Ende von Europas größtem innerstädtischen Waterfront-Projekt. Am Strandkai finden Sie noch drei Grundstücke, die bis 2021 durch Zwischennutzungen belegt sind. Für Bauherren und Investoren, die von Anfang an dabei sein wollen, bietet sich im Ostteil des Quartiers Baakenhafen und an den Elbbrücken die letzte Chance. ■

INFO Sie möchten HafenCity News abonnieren und vierteljährlich gratis zugesandt bekommen? Sie haben Fragen oder Kommentare? Schicken Sie uns ein Fax an +49 (0)40 - 37 47 26 - 26 oder schreiben Sie eine E-Mail an newsletter@hafencity.com

bunden – größere zusammenhängende Flächen in der Qualität des nachhaltigen HafenCity-Neubaus auf den Markt. Doch Größe ist nicht zwingend. Die Büroflächen an den Elbbrücken werden flexibel kombinierbar sein, sodass sie für kleine wie für große Nutzer interessant sind. Auch von der übrigen Struktur des Städtebaus und der Nutzungen entsteht hier keinesfalls ein einseitiges Quartier für Großunternehmen, sondern der für die HafenCity charakteristische vielfältige Nutzungsmix, kombiniert mit maritimer Freiraumqualität, wird fortgeschrieben.

„Das Ergebnis des städtebaulichen Realisierungswettbewerbs ist eine schon sehr konkrete Grundlage für Bauherren und Investoren. Er kann als Matrix für Entwicklungsideen benutzt werden“, sagt Melanie Parr, Senior Projekt Manager bei der HCH. Die nächste Stufe ist die Entwicklung eines detaillierten Funktionsplans, der wiederum die Grundlage für die Bebauungspläne bildet. Auch einen eigenen Freiraumwettbewerb wird es geben. Als städtebaulicher Abschluss des Quartiers sind als letzter

IMPRESSUM

Verlag: HafenCity Hamburg GmbH, Osakaallee 11, 20457 Hamburg, www.hafencity.com
V. i. S. d. P.: Susanne Bühler
Redaktion und Texte: Henrike Thomsen
Design: lab3 mediendesign, Hamburg
Korrektur: Gustav Mechlenburg
Druckerei: Langebartels & Jürgens, Hamburg
 Veröffentlichung von Texten oder Textauszügen nur nach Genehmigung. Kein Anspruch auf Vollständigkeit oder Richtigkeit der Informationen.
 40. Ausgabe, Hamburg, Oktober 2015
 © 2015 All rights reserved

Schritt an der östlichsten Spitze Hochhäuser mit bis zu 200 Metern Höhe geplant. „Damit bildet das Quartier Elbbrücken ein neues Entree der inneren Stadt von Süden“, so Parr. ■