



HafenCity Hamburg: Die strategische Komposition von Stadt

Jürgen Bruns-Berentelg

Vorsitzender der Geschäftsführung

Urbane Transformationen

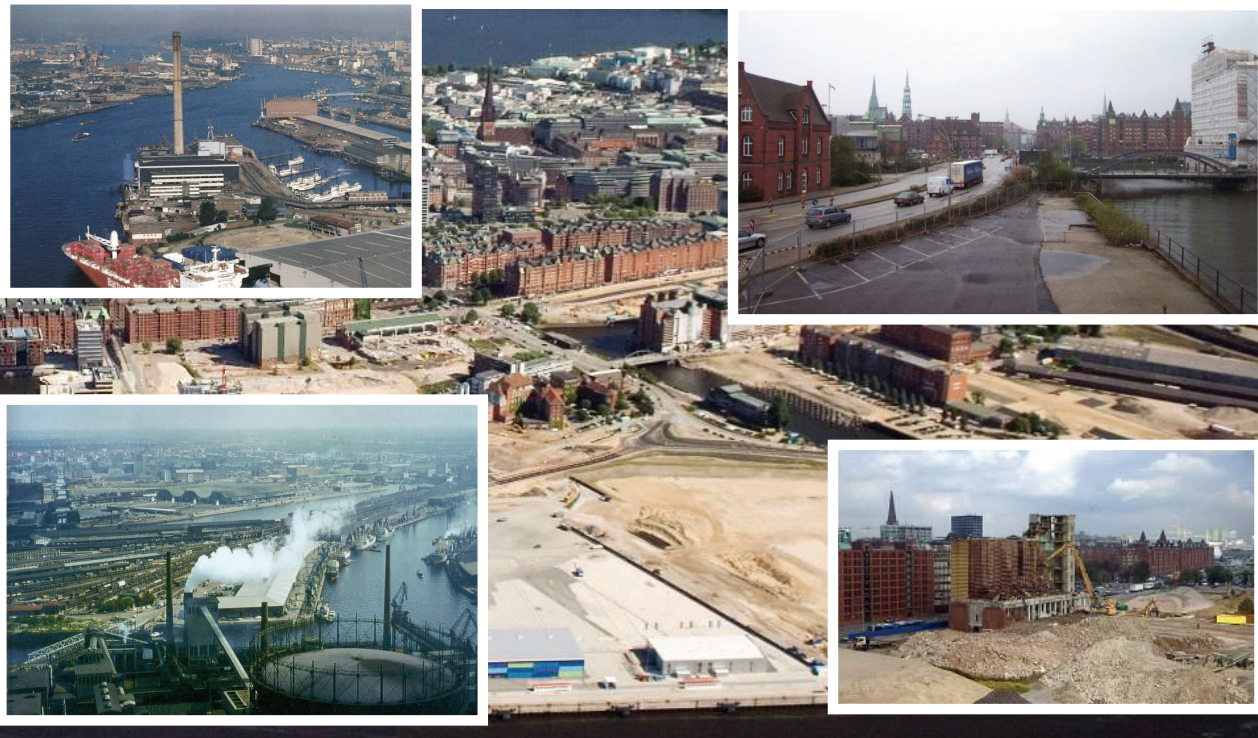
Kolloquium an der TU München 18. Juli 2014



HafenCity: Urbane Transformation als Megaprojekt



HafenCity: Stadtentwicklung als radikale Transformation der Topographie und baulichen Struktur



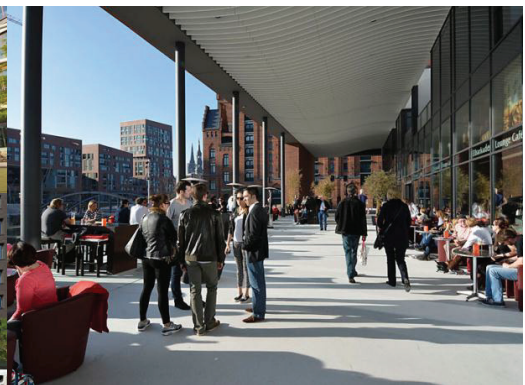
HafenCity: Produktion von öffentlichen Räumen, Arbeiten, Wohnen, Einzelhandel, Bildung und Mobilität



HafenCity: Produktion von öffentlichen Räumen, Arbeiten,
Wohnen, Freizeit und Kultur

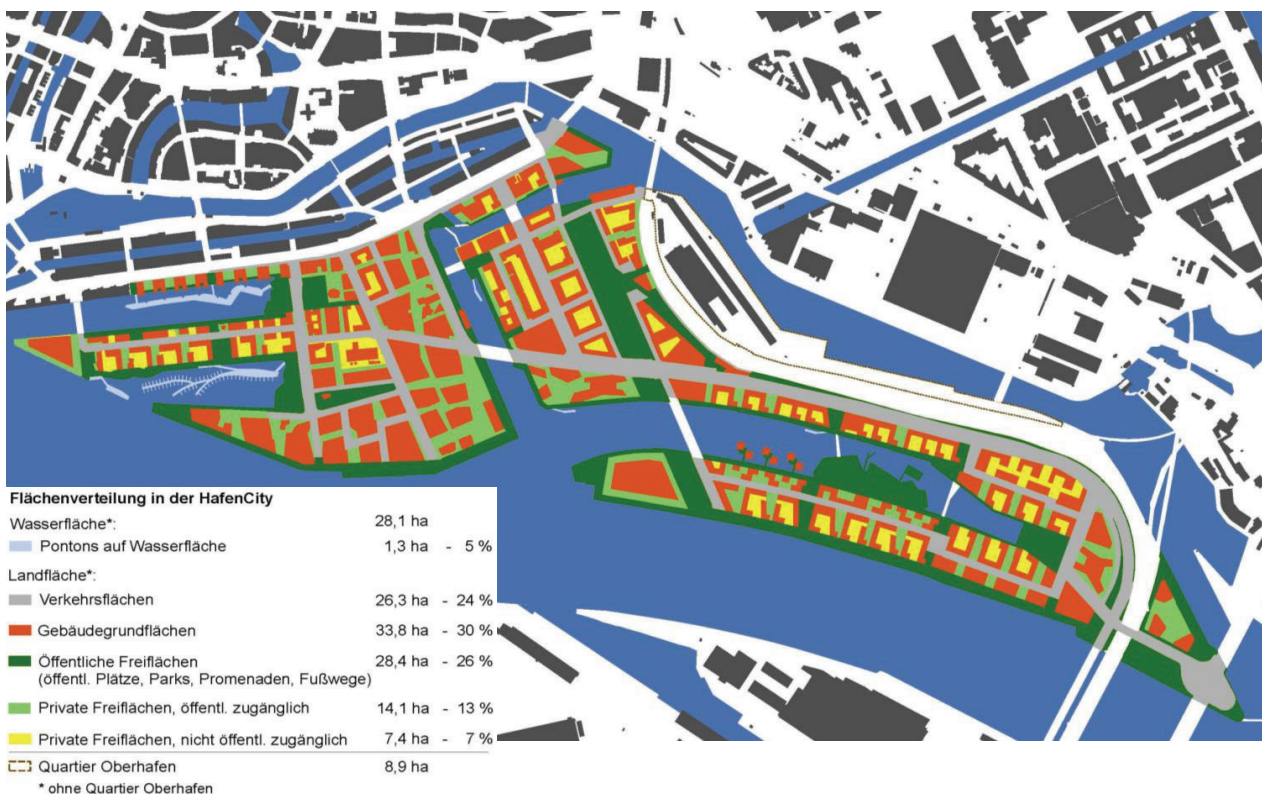


HafenCity: Produktion von öffentlichen Räumen, Arbeiten, Wohnen
und Begegnungsorten

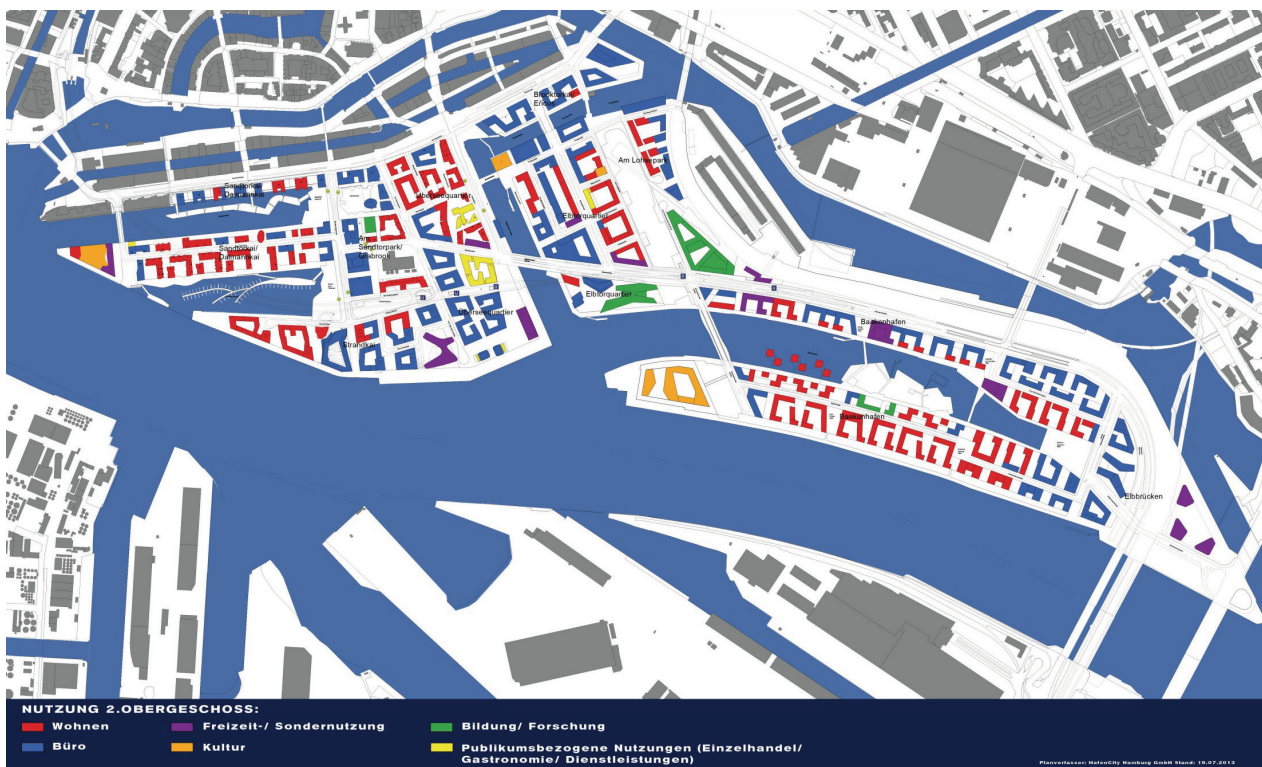


1. HafenCity (Stadtteilebene)
2. Quartiere
3. Mikroebene (Baufelder und Gebäude)

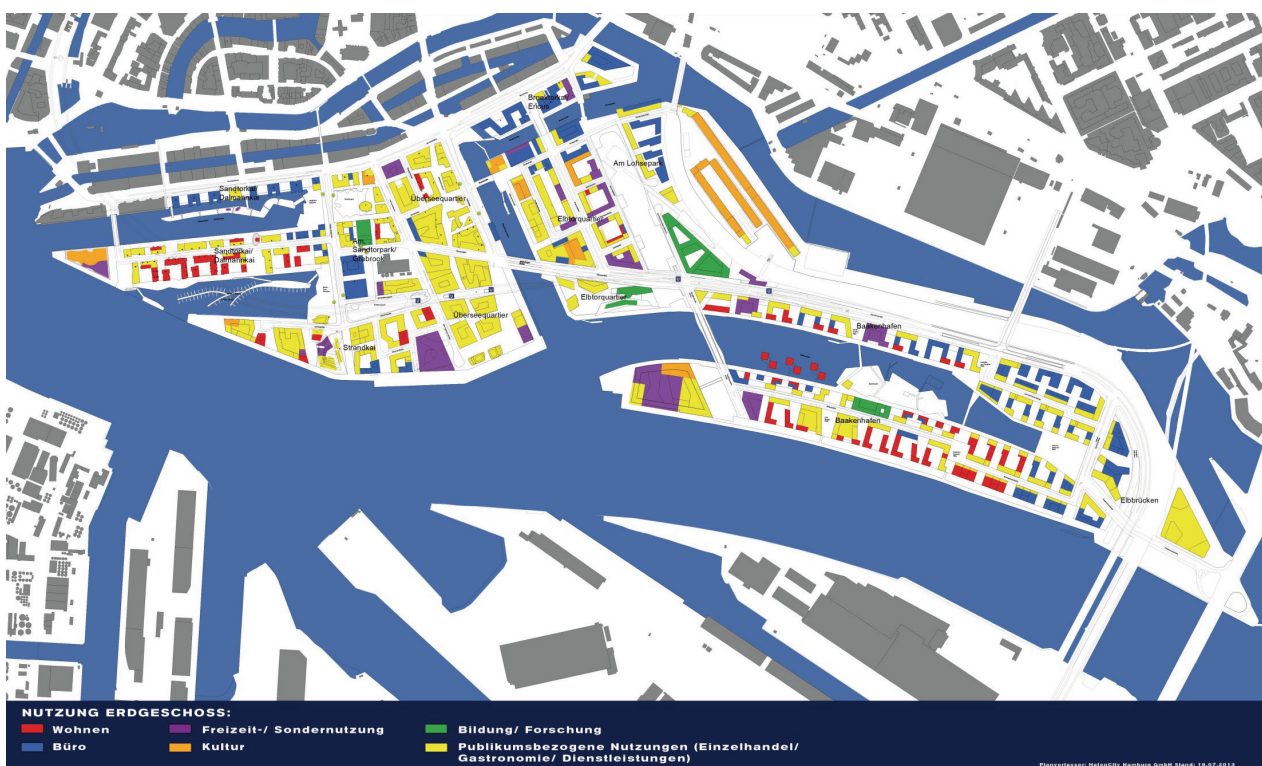
Stadtstruktur: Hohe Bewohner und Beschäftigtendichte in der HafenCity
(GFZ 3,1 – 5,5 / 95 Bewohner und 380 Arbeitsplätze je Hektar)



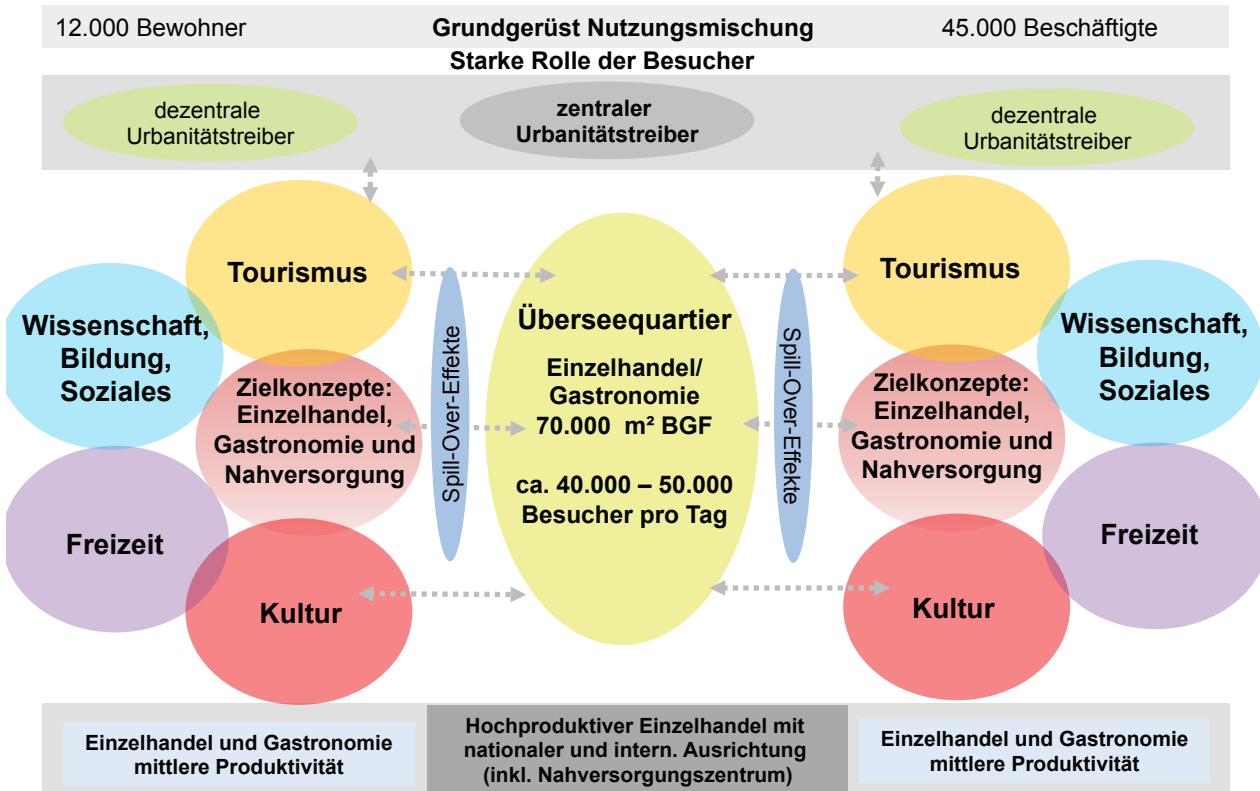
Zukunftsfähige Stadtstruktur einer City: Feinkörnige horizontale Nutzungsmischung im 2. OG



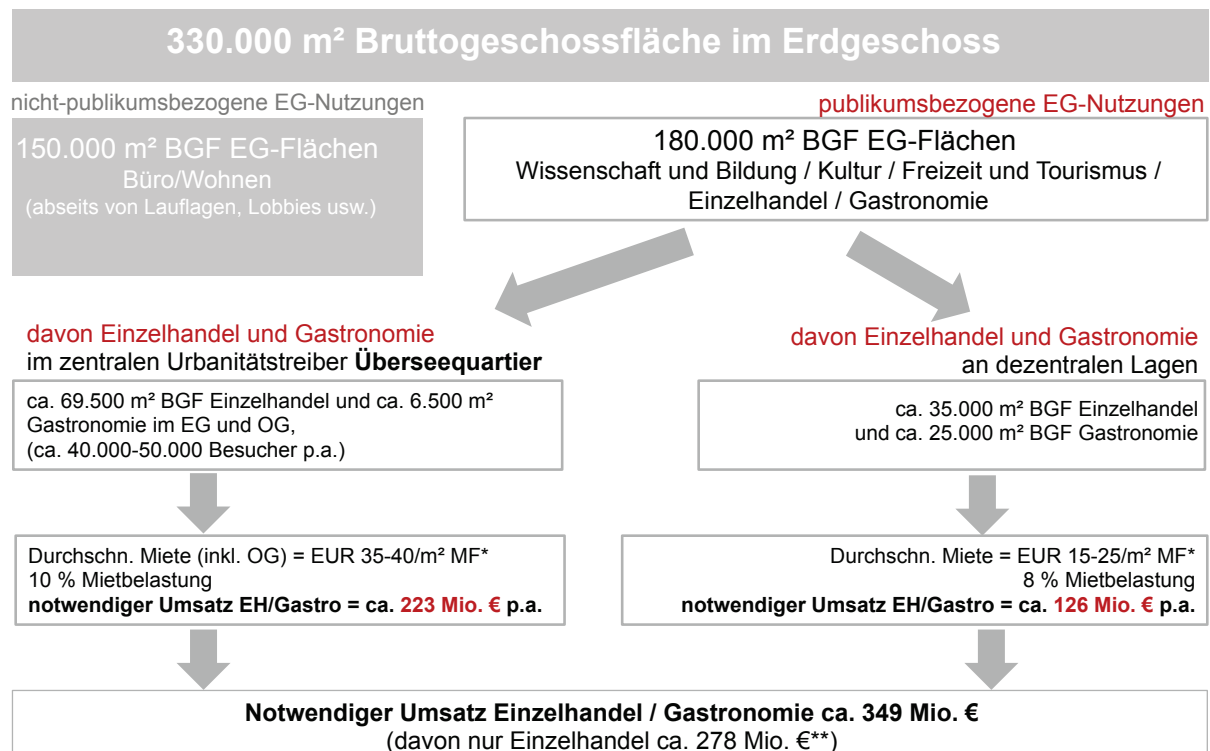
Zukunftsfähige Stadtstruktur einer City: Öffentlichkeitsbezogene Nutzungsmischung im EG



Urbanität: (Auch) ein Thema der Quantität Die Urbanitätstreiber in der HafenCity



Urbanität: Das Angebotsdilemma Erdgeschossflächen als Urbanitätspotenzial (ca. 330.000 m² BGF)



* BGF = Bruttogeschossfläche; Mietfläche = ca. 0,7 BGF

** entspricht einem Anteil am City-Einzelhandelsumsatz von rd. 15 %.

notwendiger endogener Umsatzanteil		notwendiger exogener Umsatzanteil
Bewohner 12.000 (ca. 70 Mio. € Kaufkraft p.a. bei ca. 5.900 € pro-Kopf Ausgaben im Einzelhandel)*	Beschäftigte 45.000 Studenten 3.000	Besucher und Touristen*** 15 – 16 Mio. (bei 10-15 € Ausgabe p.P.) 20 – 22 Mio. (bei 8-10 € Ausgabe p.P.)
21 Mio. € Umsatz bei ca. 30 % Kaufkraftbindung	ca. 64 Mio. € Umsatz p.a.**	
= ca. EUR 85 Mio. p.a. bzw. ca. 30 %		= ca. EUR 193 Mio. p.a. bzw. ca. 70 %

Bei einem von der HafenCity Hamburg GmbH geschätzten, durchschnittlichen Ausgabenanteil im HafenCity Einzelhandel am Tag in Höhe von nur 10-15 EUR, sollten etwa 15-16 Mio. Besucher und Touristen pro Jahr (13% der Tagesgäste) in der HafenCity konsumieren, um die notwendige Umsatzleistung zu generieren.

hoch

mittel

niedrig

niedrig mittel hoch

Zunehmendes Risiko des Akteurs Stadt

Typ 1:
Wohngebäude und kleinteilige
Büroentwicklung (in
zusammengefassten Einheiten)

Typ 2:
Großflächige Büroentwicklung

Typ 3a:
Entwicklung eines
Shoppingcenters

Typ 3b:
Entwicklung von
großflächigen
Mischnutzungen

I

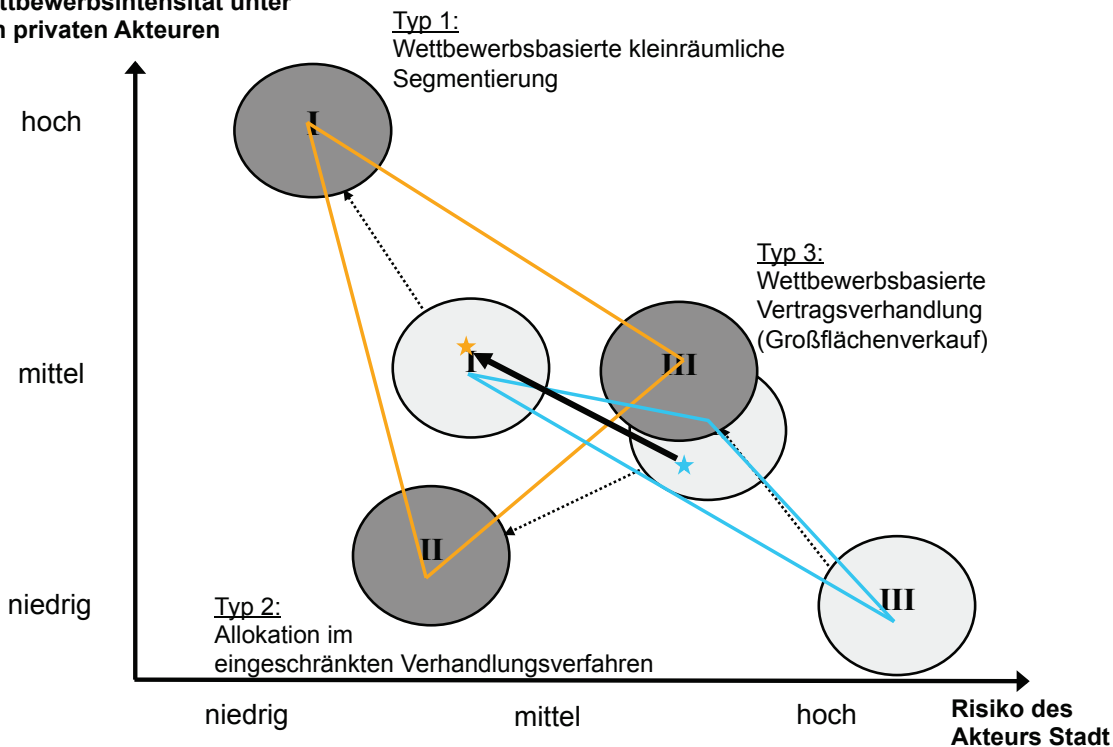
II

III a

III b

Schwerpunkt im Wettbewerbs-/Risikoraum

Wettbewerbsintensität unter den privaten Akteuren



Urbanistische Kapitalbildung über private Investitionen:
Vorvertragliche, vertrauensbasierte Kooperation und regulative Fixierung

Zeitlich befristete, schriftlich fixierte exklusive Optionsphase zur Beplanung eines Grundstücks statt des unmittelbaren Verkaufs

Merkmale:

- Anhandgabevereinbarung zwischen der HafenCity Hamburg GmbH und dem Investor mit Kaufpreisfestlegung (je m² BGF), Qualitäts- und Verfahrensregeln
- Dauer ca. 1,5 Jahre
- Verkauf des Grundstücks nach Durchführung eines Architekturwettbewerbs und mit Baugenehmigung
- Kaufpreiszahlung max. vier Wochen nach Kaufvertragsabschluss (Ende der Anhandgabe) und Baubeginn vier Wochen nach Kaufvertragsabschluss

Vorteile:

- Qualitätssicherung und -steigerung (insbesondere Architektur und Städtebau)
- stärkere Synchronisation der Vorhaben -> Vermeidung von Trittbrettfahrerstrategien
- Sicherung der differenzierungs- und nutzungsbezogenen Kernqualitäten
- Risiko- und Kostenreduktion auch für private Akteure
- Werterhöhung der Investitionen

Regulative Fixierung:

- vertraglich, planungsrechtlich, baurechtlich

Strategische Komposition von Stadt: Horizontale Weiterentwicklung der Stadt und Aufnahme von Sichtbezügen



Identität: Wettbewerbskultur der HafenCity für Städtebau, Architektur und Freiräume auf drei Massstabsebenen

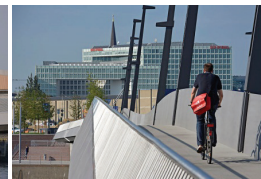
I HafenCity (Stadtteil)	Masterplan 2000 (flexibel und offen) 1. Preisträger im Städtebaulichen Ideenwettbewerb: Kees Christiaanse (KCAP) / hamburgplan, Entwurf Masterplan und Endfassung: HafenCity Hamburg GmbH / Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	Masterplanüberarbeitung 2010 östliche HafenCity Masterplaner: KCAP / HafenCity Hamburg GmbH / Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt	
II Quartiere (zehn Quartiere)	Funktionsplan (für jedes Quartier)	Städtebauliche Wettbewerbe (jeweils vor Entwicklungsbeginn eines Quartiers; zehn bis zwölf Teilnehmer)	Freiraumplanerische Wettbewerbe (umfassen ein bis drei Quartiere etwa 30 Teilnehmer pro Wettbewerb) Gewinner: - EMBT, Barcelona - BBGG, Barcelona - Vogt, Zürich - Loidl, Berlin
III Mikroebene (Baufeld)	Einzelgebäude (100 bis 150 Gebäude)	Architekturwettbewerbe	Verkehrsinfrastrukturen (Brücken) (kombinierte Architektur- und Ingenieurwettbewerbe)
		private Gebäude: vier bis zwölf Teilnehmer, abhängig von der Objektgröße	private außenraumbezogene Wettbewerbe auf den Baufeldern: versch. Landschaftsarchitekten
		öffentliche Gebäude: bis zu 100 Teilnehmer	
		keine Wettbewerbe: ganz wenige Gebäude (z. B. Elbphilharmonie)	

■ öffentliche Wettbewerbe
■ private Wettbewerbe

1. HafenCity (Stadtteilebene)
2. Quartiere
3. Mikroebene (Baufelder und Gebäude)

Komposition von Diversität:
Östliche HafenCity – noch ein leerer Ort





Quartier Baakenhafen: Die Neukomposition von Stadt mit der Erfindung eines Nachbarschaftsankers



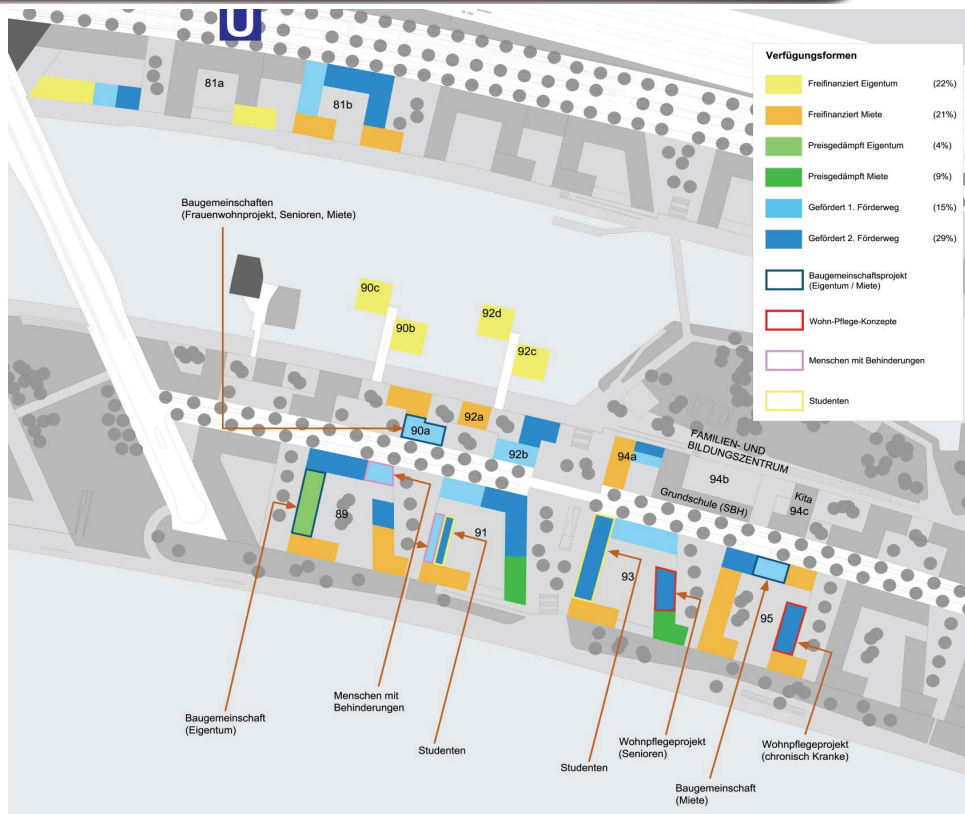
Quartier Baakenhafen: Nutzungskomposition um den Quartiersplatz Nahversorgung am Lola-Rogge-Platz (Auszug aus Bewerberunterlage)



- Ankernutzer (kurzfristiger Bedarf, Vorakquisition, Mietpreis-Cap)
- ergänzende Nahversorgung, Gesundheit, Spezialangebote (ausreichend differenziertes Angebot)
- Verbindung mit spezifischen Parkraumangeboten
- ausreichend langfristige Stabilität

Quartier Baakenhafen: Nutzungskomposition um den Quartiersplatz





Bildungs- und Familienzentrum

Grundschule (drei- bis vierzünftig)

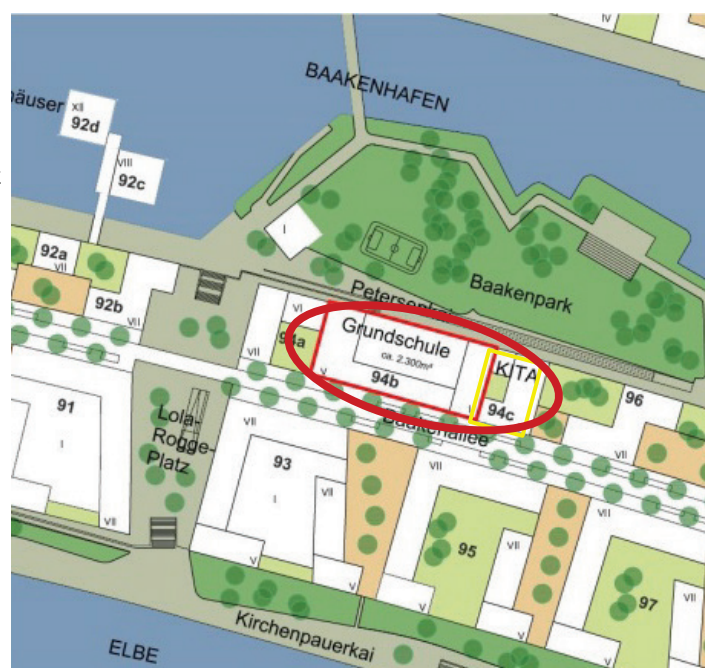
- gestapelte urbane Form
- Lerncluster, angrenzend an Quartiersplatz und Freizeitinsel Baakenpark
- Zweifeld-Sporthalle
- Nachbarschaftszentrum

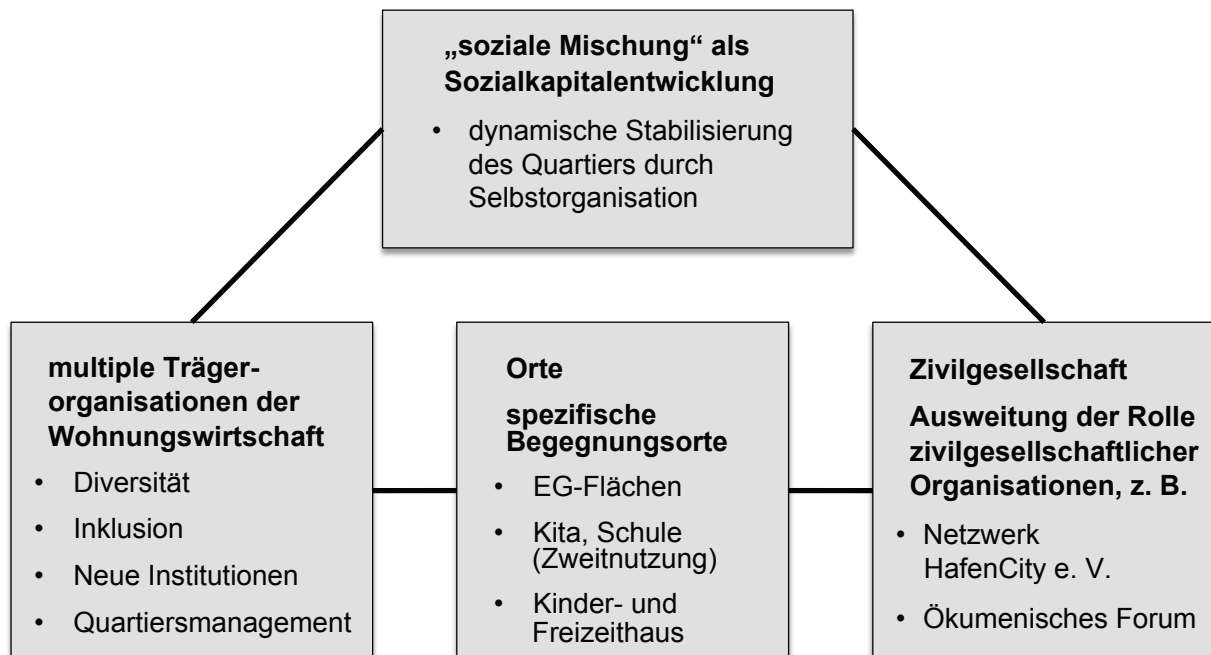
Kita mit 200 Plätzen

(Wettbewerbsausschreibung)

- Schnittstellen zur Schule:
Kinderrestaurant/Mensa
Außenspielflächen
Warftgeschosserschließung
- Lehrschwimmbecken (15 m Länge)

Familienberatungsstelle





1. HafenCity (Stadtteilebene)
2. Quartiere
3. Mikroebene (Baufelder und Gebäude)



Komposition von Diversität und Proximität:
Urbaner Netzwerkknoten Elbarkaden (Beispiel: designxport, Greenpeace)



Die Produktion von Urbanität: Schaffung neuer Arbeitswelten
Der Global Player Unilever



BF 80: Campus Tower, Arbeitsplätze

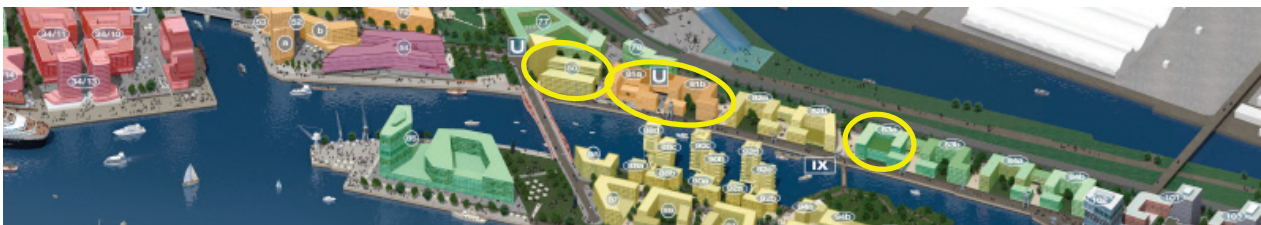
- anspruchsvolles Projekt als Treffpunkt, Wohnort und Arbeitsort der Wissensgesellschaft
- Campus Tower / 15 Geschosse (u. a. HCU-Räume) sowie je eine Wohn- und Bürozeile
- mindestens 900 qm Mietfläche für Start-ups (Forschung und Entwicklung, innovative Unternehmenskonzepte, ca. 1.750 qm Business Center, ca. 900 qm für Hochschulnutzung)
- öffentlichkeitsbezogene Nutzungen („Schaufenster der Ideen“, „Campus Bar“ im 14. OG)
- kleinteilige Ladeneinheiten, orientiert am Bedarf der HafenCity-Studenten

BF 81: Besuchsort, Treffpunkt, Wohnen

- Familienfreundliches Hotel, 220 Zimmer, Ideenträgerkonzept und Wohnnutzung (mindestens 10.000 qm BGF Wohnungen, 50 % gefördert / 50% preisgedämpft und frei finanziert)
- mindestens 4.000 qm öffentlichkeitsbezogene Nutzungen, Blues Museum

BF 83: HafenCity-Sports Dome

- Indoor-Arena mit mehr als 30 Angebote für Sport- und Wellness-Aktivitäten
- Reisemedizin, Sportmedizin, Reha-Leistungen (Kooperation mit einem Reha- und einem Präventionszentrum)



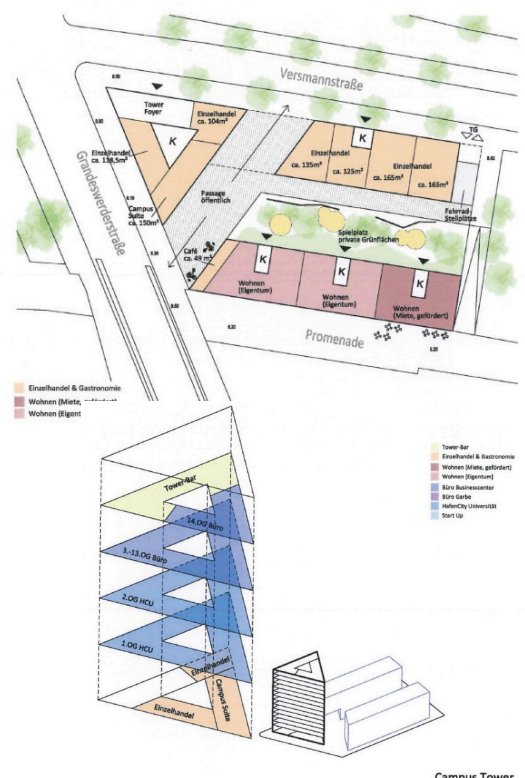
Komposition von Diversität und Innovationsanreizen in einem Bürogebäude

BF 80 / Campus Tower

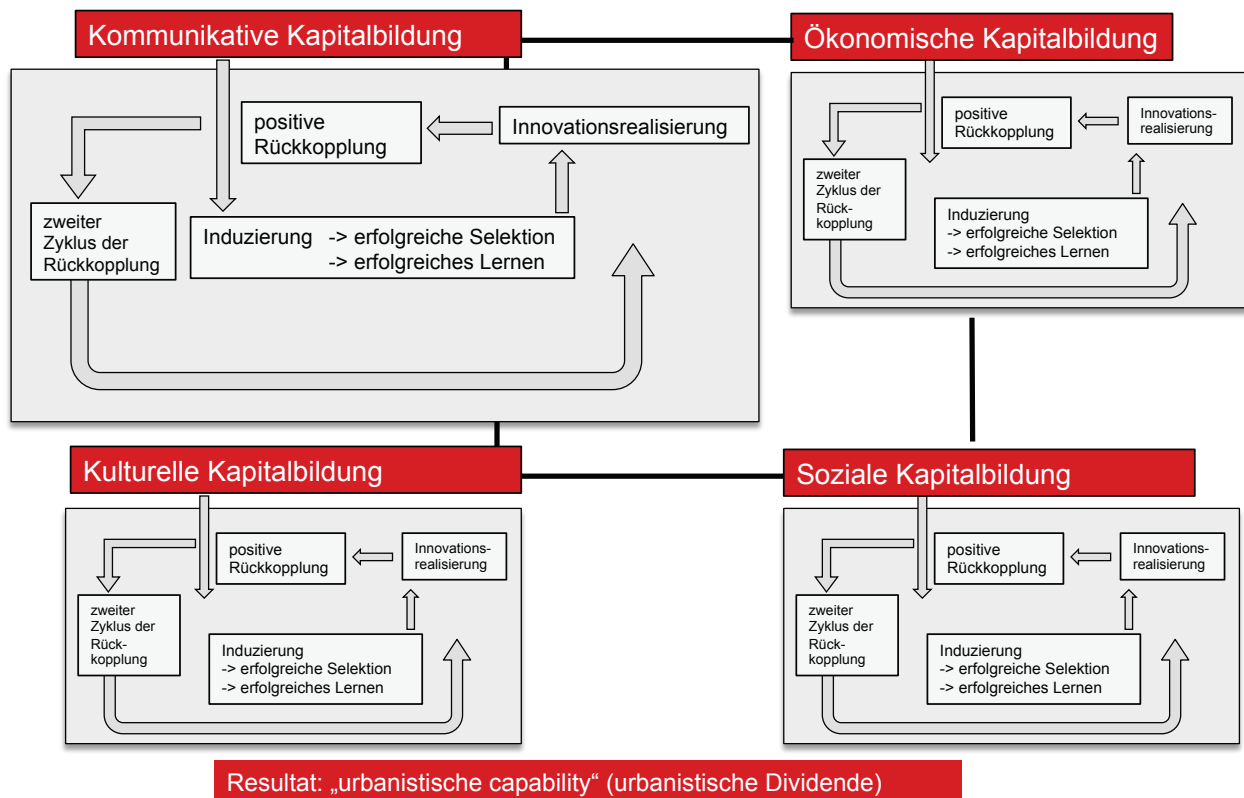
- Campus Tower / 15 Geschosse (u. a. HCU-Räume)
- Wohnungs- und Büroriegel, jeweils sieben Geschosse

Nutzungen:

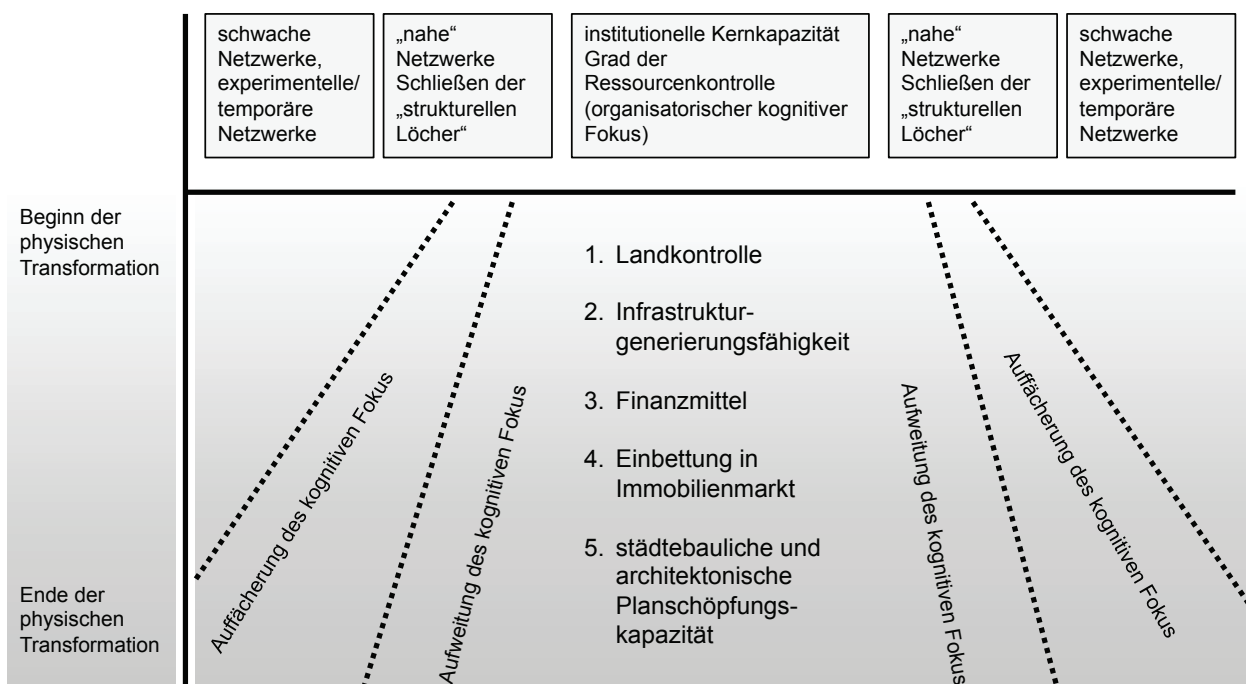
- mindestens 900 qm Mietfläche für Start-ups
 - Forschung und Entwicklung
 - innovative Unternehmenskonzepte
 - 30 Jahre geförderter Mietpreis
- ca. 1.750 qm Business Center
- ca. 900 qm Hochschulnutzung
- öffentlichkeitsbezogene Nutzungen
 - „Schaufenster der Ideen“
 - „Campus Bar“ im 14. OG
- kleinteilige Ladeneinheiten, orientiert am Bedarf der HafenCity-Studenten



Campus Tower



Evolution der Steuerungsqualität von Transformationskapazitäten und urbanistischem Kapitalbildungsvermögen in einem großen Stadtentwicklungsvorhaben



Hohe Transformationsqualitäten von Stadt mit

- einem hohen Maß an Ressourcenkontrolle und Realisierungsfähigkeit und
- hoher Netzwerkqualität

können erzeugt werden durch die Kombination mit

1. „Re-Stating“, aber nicht mit einem hoheitlichen Staat, sondern einem Staat als
 - Unternehmer und
 - sozialer und ökonomischer Innovator und Gewährleister,
2. strategischer Marktformierung statt (neo-)liberaler Marktausschöpfung,
3. Diversitäts- und Proximitätsgenerierung in räumlichen Kontexten,
4. (verknüpfter) Komplexitätserhöhung,
5. Institutionengenerierung und institutioneller Aufgabenverschiebung,
6. Interaktionsorientierung mit zeitgleichen und wiederholten Rückkopplungs- und Lernprozessen,
7. evolutionärer Pfadgenerierung

Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit!



Jürgen Bruns-Berentelg
Vorsitzender der Geschäftsführung
HafenCity Hamburg GmbH