3. Juni 2021 - Deutsch-französische Videokonferenz

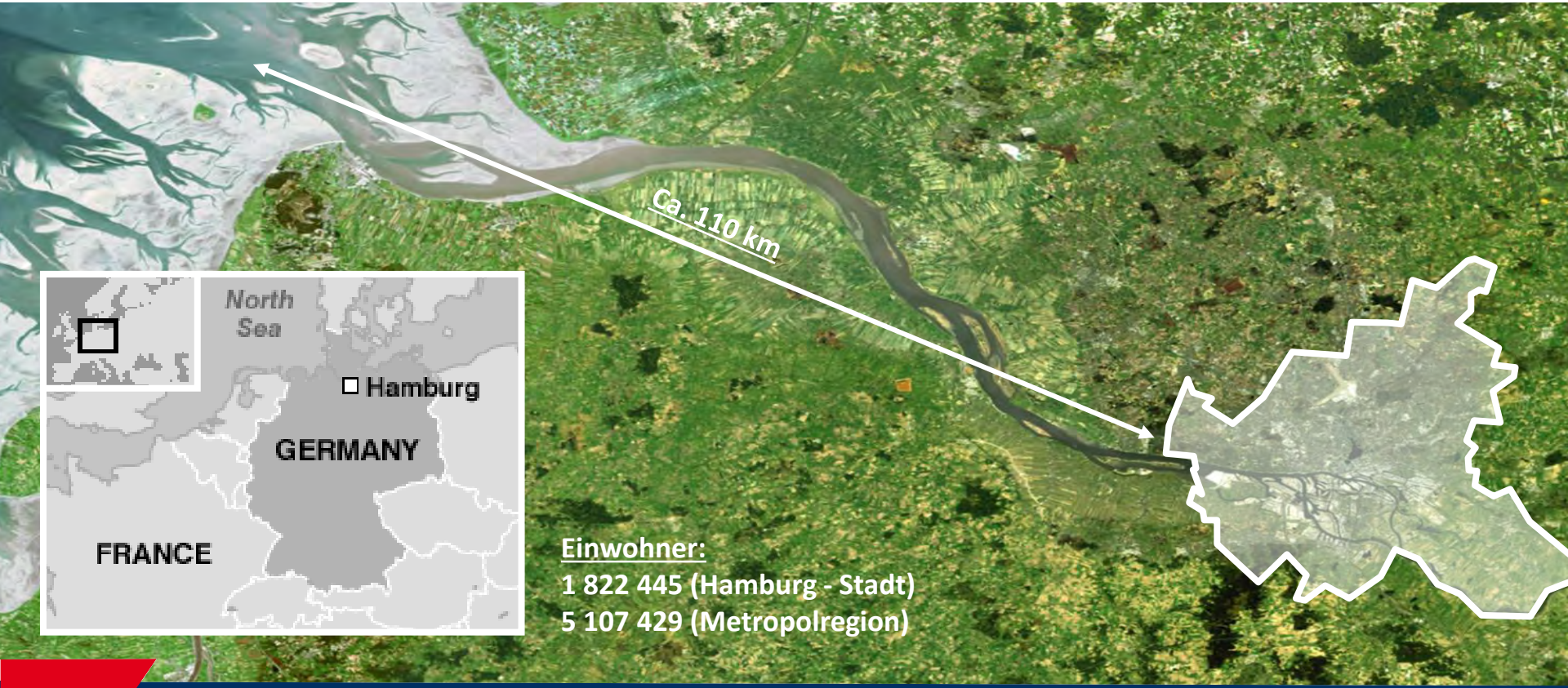
HafenCity

Pr. Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung von HafenCity, Hamburg
Dr. Jean-Marc Delagneau, Vize-Präsident der Europäischen Bewegung im Département Seine-Maritime,Frankreich

HafenCity: Ambitionen, Errungenschaften und Lernprozesse aus 20 Jahren Stadtentwicklung im Herzen von Hamburg

Hamburg

Hamburg: Deutschlands zweitgrößte Stadt
Europas drittgrößter Hafen



Einwohner:
1 822 445 (Hamburg - Stadt)
5 107 429 (Metropolregion)

HafenCity: Ein neues Stadtzentrum und eine neue Waterfront

Innerstädtische Waterfront-Entwicklung auf ehemaligen Hafenflächen

HafenCity (seit 1997)

- Brownfield-Entwicklung in innerer Stadtlage
- Masterplan: 2000, Überarbeitung 2010
- Entwicklungszeitraum: ca. 25 Jahre
- 157 ha Fläche, davon 123 ha Landfläche
- 2,4 Mio. qm BGF (oberirdisch) Neubauvolumen
- 45.000 Beschäftigte, bis zu 7.500 Wohnungen
- 5.000 Studierende
- 70.000 und mehr Tagesbesucher
- **13 Mrd. € privates und öffentliches** Investitionsvolumen
- als City: 40% Flächenwachstum als New Downtown
- als Waterfront: 10,5 km neue urbane Land-/Wasserlinie

Verschiebung der Machtbalance …

… zwischen regulativer Planung und der Realisierung durch Marktakteure

Staat — behördlich — privatwirtschaftlich — **Rekonfiguration der Machtbalance** — **Markt**

Freie und Hansestadt Hamburg
Abbau von Hierarchien in der Planung und Konzentration auf den souveränen Prozess

Festlegung und Organisation der politischen Rahmenbedingungen
- Die HafenCity ist seit Oktober 2006 sog. Vorranggebiet, Planungen erfolgen auf Landes-, nicht auf Bezirksebene
- Komplementäre Lenkungsgruppe bei der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen (BSW); arbeitet vertikal und horizontal (Oberbaudirektor)

Integration von Entscheidungen
- Planrechtsschaffung(Kommission für Stadtentwicklung)
- Grundstücksverkäufe (Kommission für Bodenordnung)

Genehmigungen:
- Planrechtsschaffung (Bebauungspläne, Gebietsentwicklung), Baugenehmigungen, Städtebauliche Richtlinien

Finanzierung und Bau teilweise als öffentlich-private Joint-Venture:
- Schulen, Öffentliche Universität, Elbphilharmonie
- U-Bahn, externe Erschließung

Übernahme von Infrastrukturen und öffentlichen Plätzen von der HafenCity Hamburg GmbH

HafenCity Hamburg GmbH
„Schumpeterscher Produzent öffentlicher Güter"

Finanzierung

Öffentliche Grundstückseigentümerin
- Verwalterin und Verkäuferin Sondervermögen „Stadt und Hafen"
- finanziert Aktivitäten aus Grundstücksverkäufen (keine Mittelzuweisung)
- Finanzielles Ziel: Break-Even, weder Gewinn, noch Verlust

Entwicklung
- Agiert als Master Developer und entwickelt einen neue Downtown zu einem signifikanten Anteil als öffentliches Gut
- Entwicklungsplanung
- plant und baut Infrastruktur (Straßen, Brücken, Kaimauern) und
- öffentliche Räume (Promenaden, Parks, Plätze)
- setzt Rahmenbedingungen für Qualitätsverbesserungen und Innovationen
- akquiriert Investoren, Bauherren und Nutzer basierend auf konzeptuellen Ideen
- organisiert Kommunikation, Marketing, Veranstaltungen

Privater Sektor
Refokussieren und Rekalibrieren der Märkte als wettbewerbsfähige, innovations- und wertorientierte Märkte

Projektentwicklung der einzelnen Grundstücke
- Ausnahme: Überseequartier (zentrales Einzelhandelsareal mit 16 Gebäuden)

Realisierung der Hochbauten

Nutzung des privaten Sektors als konzeptioneller Innovator

Konzeptionelle Wettbewerbsorientierung als Auswahlprinzip (nicht Preismaximierung)

Integration aller wichtigen Stadtentwicklungsfelder …

… für strategisch wichtige Transformationsräume und Wachstumspole

HafenCity

HafenCity Hamburg GmbH „Schumpeterscher Produzent öffentlicher Güter"

Vorsitzender der Geschäftsführung Geograph, Biologe, Immobilienökonom	**Geschäftsführer** Volkswirt	**Geschäftsführer** Betriebswirt

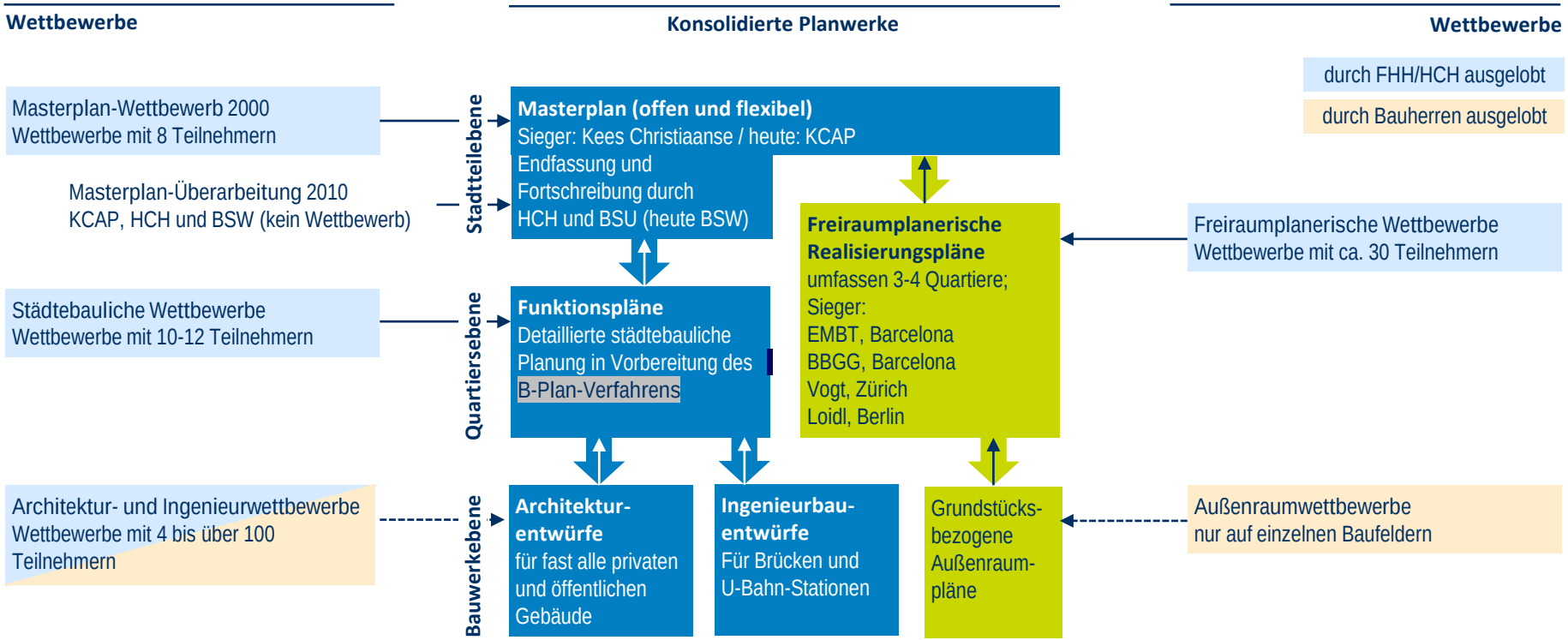
Assistenten der Geschäftsführung **(spezifische thematische und räumliche Zuständigkeiten)**	I	II	III

Querschnittsaufgaben	(I) Öffentlichkeitsbezogene EG-Nutzungen (IV) Investor Relations	(II) Kreativwirtschaft + Kultur (V) Intelligente Mobilität	(III) Soziale Institutionen und Netzwerkkoordination (VI) Innovation

	Kommunikation / Marketing	**Infrastrukturentwicklung**	**Flächen- und Gebäudeentwicklung**	Corporate Planning, **SOV „Stadt und Hafen"**, Billebogen Entwicklungsgesellschaft (BBEG), Verwaltung
	• Presse und Öffentlichkeitsarbeit, Medien, Internet, Publikationen • InfoCenter • Eventmanagement	• Verkehrsanlagenplanung / -bau (Straßen, Brücken, Tunnel) • Landschaftsplanung / -bau • Kaianlagenplanung / -bau • Freiraummanagement	• Flächen-/Quartiersplanung • Projektmanagement • Grundstücksentwicklung / -verkauf • Plandatenmanagement, BIM	• Budget, Finanzierung, Controlling • Daten- und Digitaldaten- Management • Liegenschaftsmanagement • Organisation, Personal, EDV
Unmittelbares Outsourcing	• Texter, Agenturen	• Infrastrukturkonzepte / -planung, Vergabeverfahren • Projektsteuerung, Koordination Bauherrn/ Infrastruktur • Rechtsberatung	• Masterplanung, Städtebauliche Planung, Freiraumplanung • Quartiersplanung	• Rechnungswesen • Personalbereich • Rechtsangelegenheiten • IT • Facility Management
Märkte	• Übersetzungen • andere unterstützende Funktionen		• Ausschreibungen, Investorenwettbewerbe und Vergabeprozesse • Architekturwettbewerbe • Zertifizierung (Gebäude) • Rechtsberatung	

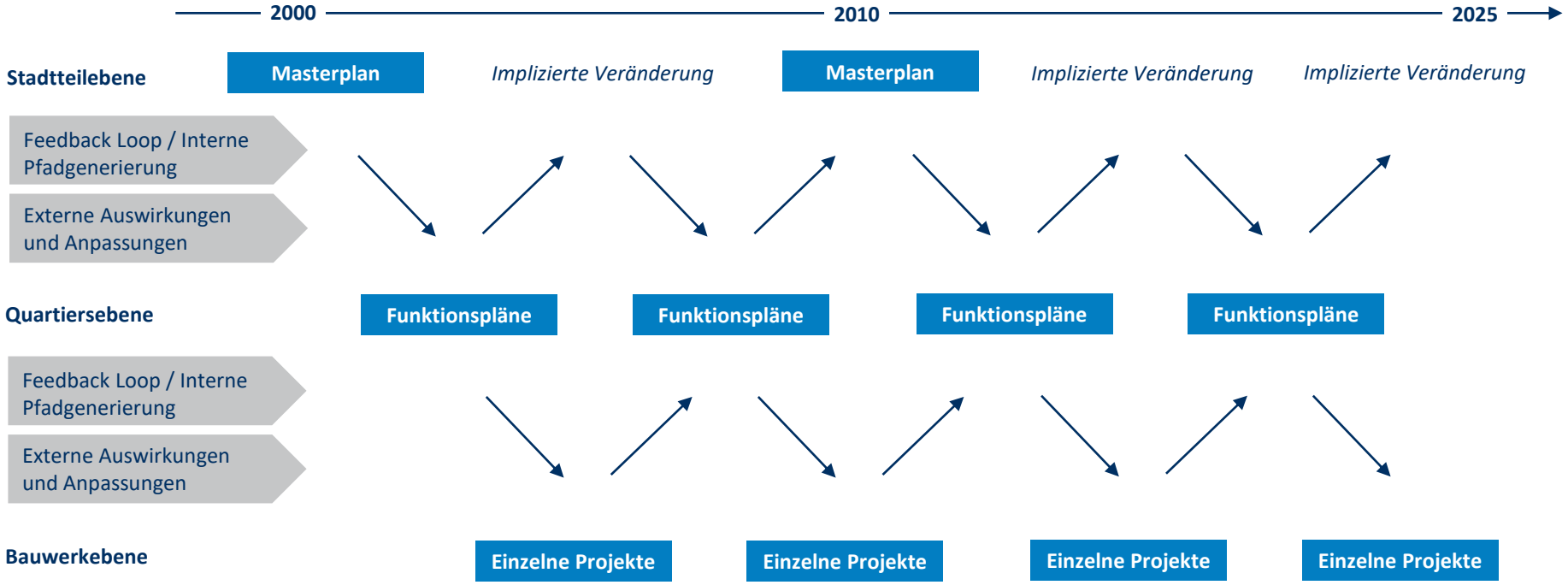
HafenCity: Städtebauliche Planungen

Städtebauliche und architektonische Qualitätssicherung auf drei Maßstabsebenen



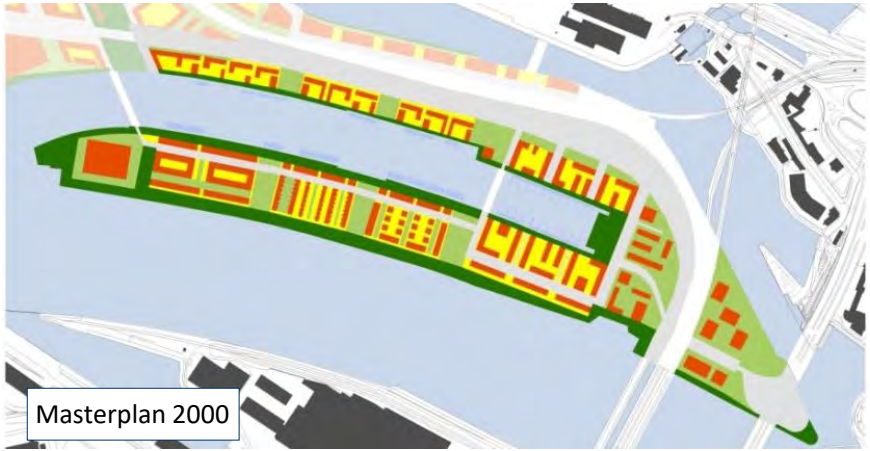
HafenCity: Städtebauliche Planungen

Gegenstromprinzip als evolutionäre Weiterentwicklung des Städtebaus



Überarbeitung des Masterplans (2010): Östliche HafenCity

Die Evolution vom relativ offenen Masterplan zur urbanistischen Qualitätssicherung



Wasserfläche *

Öffentliche Flächen auf dem Wasser

Land area*:

Verkehrsfläche

Gebäudebestand

Öffentliche Räume
(Plätze, Promenaden, Parks, Spielplätze)

Private öffentliche Räume:
öffentlich zugänglich

Private Räume: nicht öffentlich zugänglich

Oberhafen Quartier

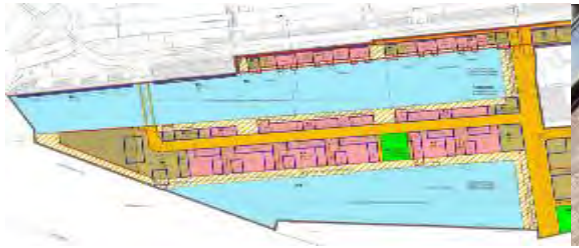
* Ohne Oberhafen Quartier

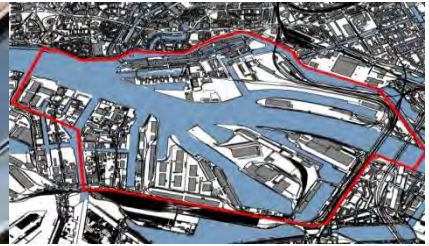
Plan: HafenCity Hamburg GmbH

HafenCity: Grundbedingung der HafenCity-Entwicklung

Herstellung von Kompatibilität von Stadt und Hafen

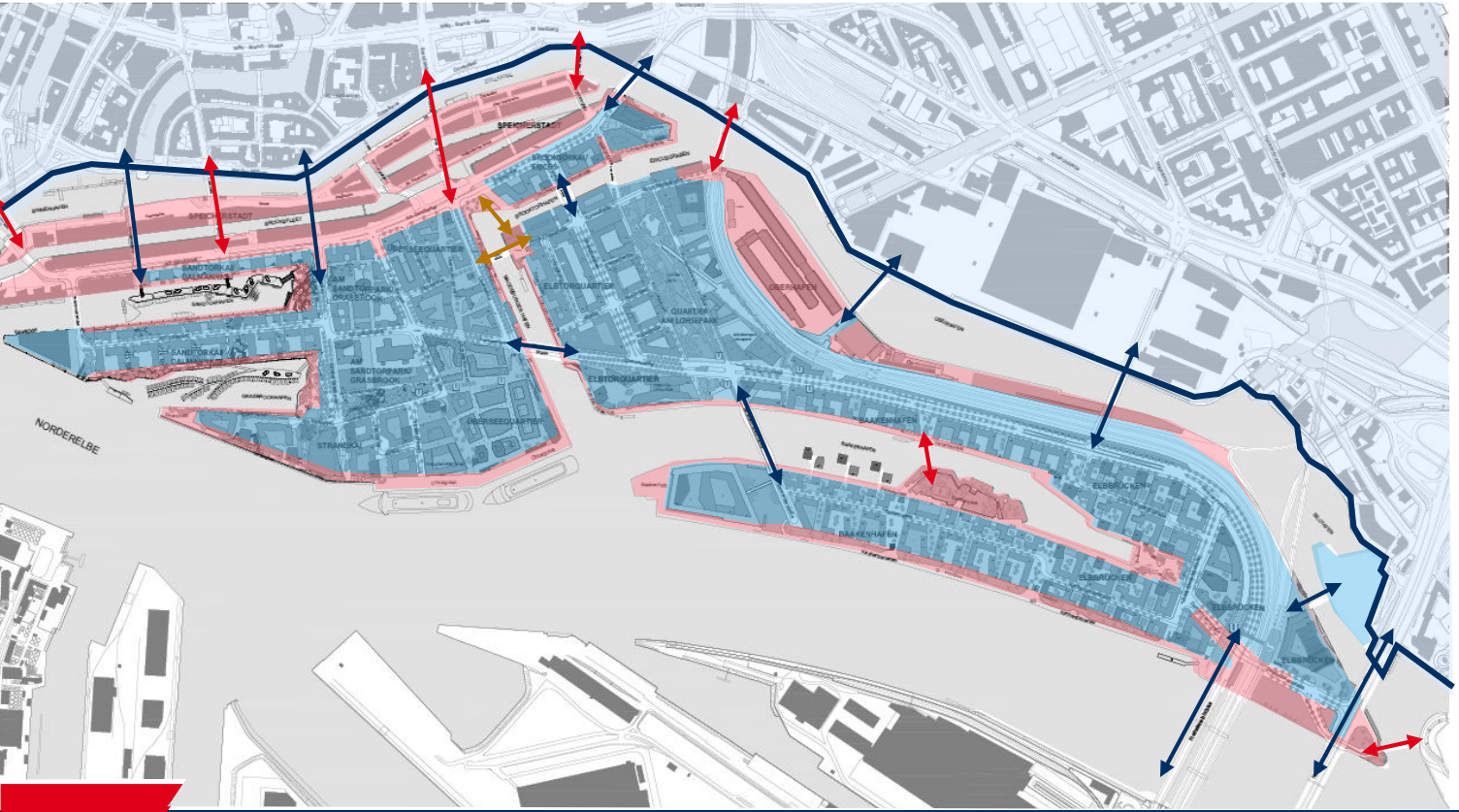
Hafengebiet	HafenCity		
Planungsrechtliche Regelungen		**Technische Innovation**	**Privatrechtliche Vereinbarungen**
• „Lärmdeckel“ (Hafenplanungs-verordnung)	• „Vereinbarung“ mit Umweltbundesamt 2003 (Lärmmessung nicht 50cm vor Fassade sondern am Ohr des Schläfers) • Rahmensetzungen f. Aufenthalts- und Schlafzimmer in B-Plan ermöglichen Wohnnutzungen ohne Doppelfassade • Baugenehmigung: mit Auflagen für Schallschutz im Fenster-bereich; Anordnung der Schlafräume	• HafenCity Fenster statt Doppelverglasung (über Kaufvertrag in bestimmten lärmbelasteten Zonen geregelt)	• Grundstückskaufverträge: Duldungsklausel für Hafen-, Bau und Gewerbelärm (Dienstbarkeit) • Aufnahme in Mietverträge





HafenCity: Grundbedingung der HafenCity-Entwicklung

Organisation des Hochwasserschutzes

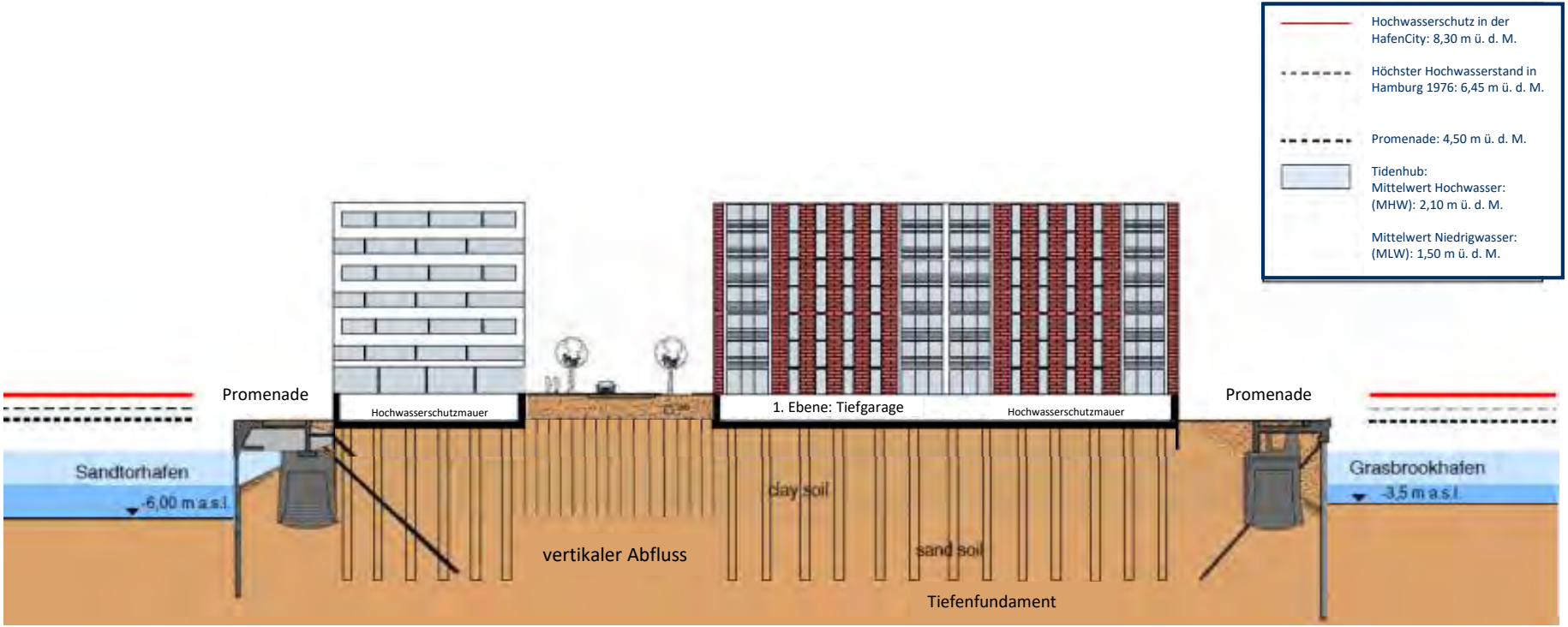


- Hochwasserschutz durch Böschung
- Hochwasserschutz durch erhöhtes Niveau
- Gelegentlich überflutet / Schutz einzelner Objekte
- Böschung / Hauptdeichlinie
- Hochwassergeschützter Zugang
- Gelegentlich überfluteter Zugang

Plan: HafenCity Hamburg GmbH

HafenCity: Hochwasserschutz

Städtebauliches Hochwasserschutzkonzept unter Berücksichtigung der Klimaanpassung



HafenCity: Hochwasserschutz

„Kontrolliertes Fluten“

Normaler Zustand

„Kontrolliertes Fluten“
selten, kurze Dauer

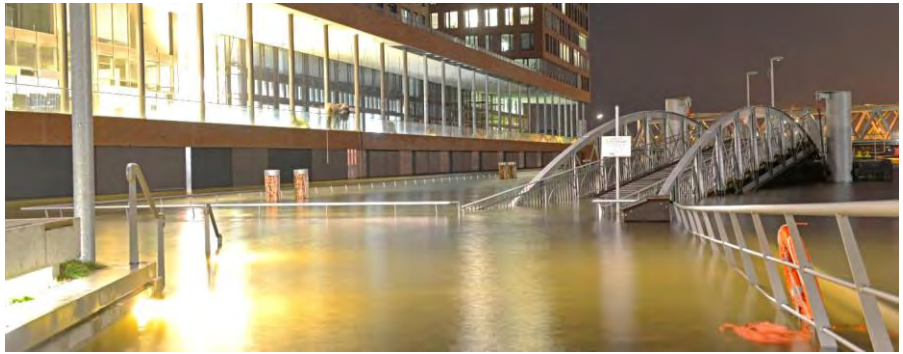
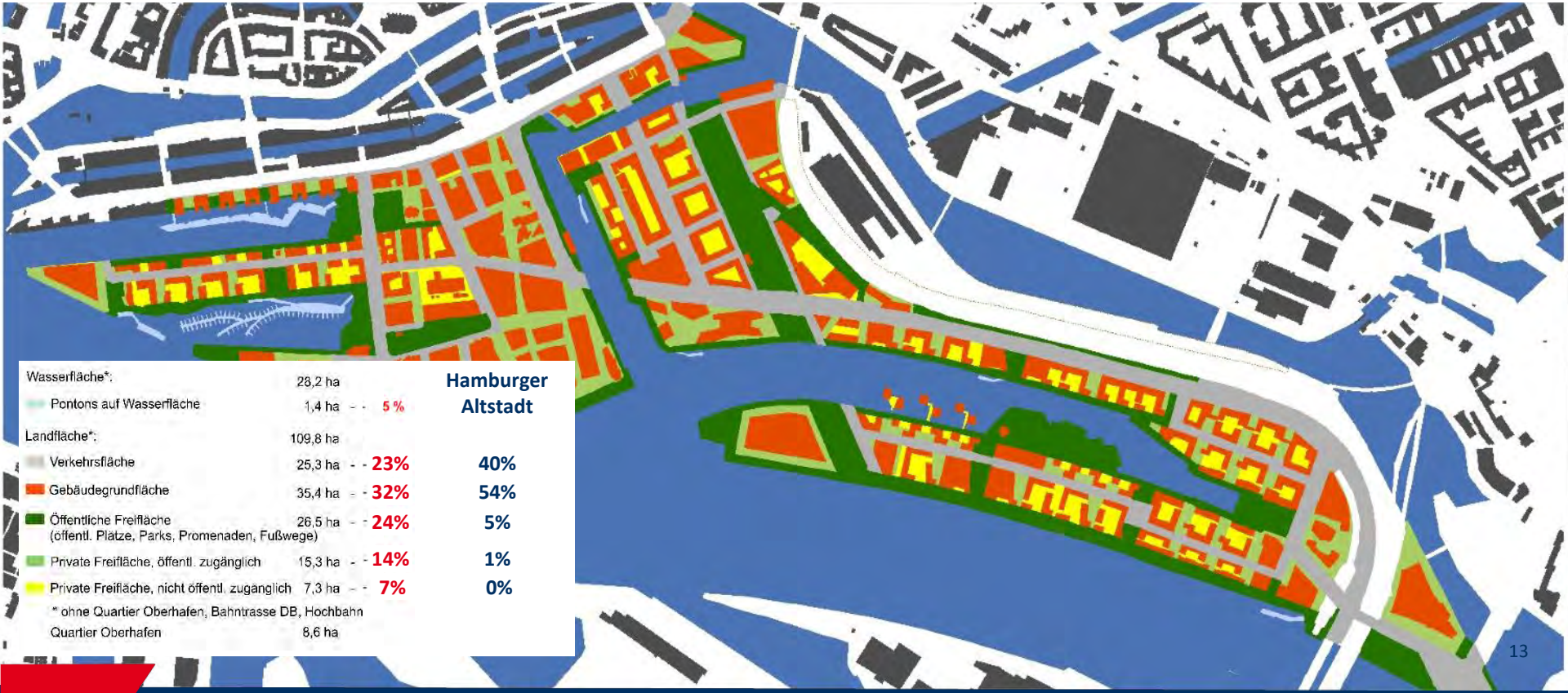


Foto: Hampel / HafenCity Hamburg GmbH

HafenCity: Nachhaltige Stadtstruktur

Städtebauliche Dichte und öffentliche Räume mit hoher Qualität



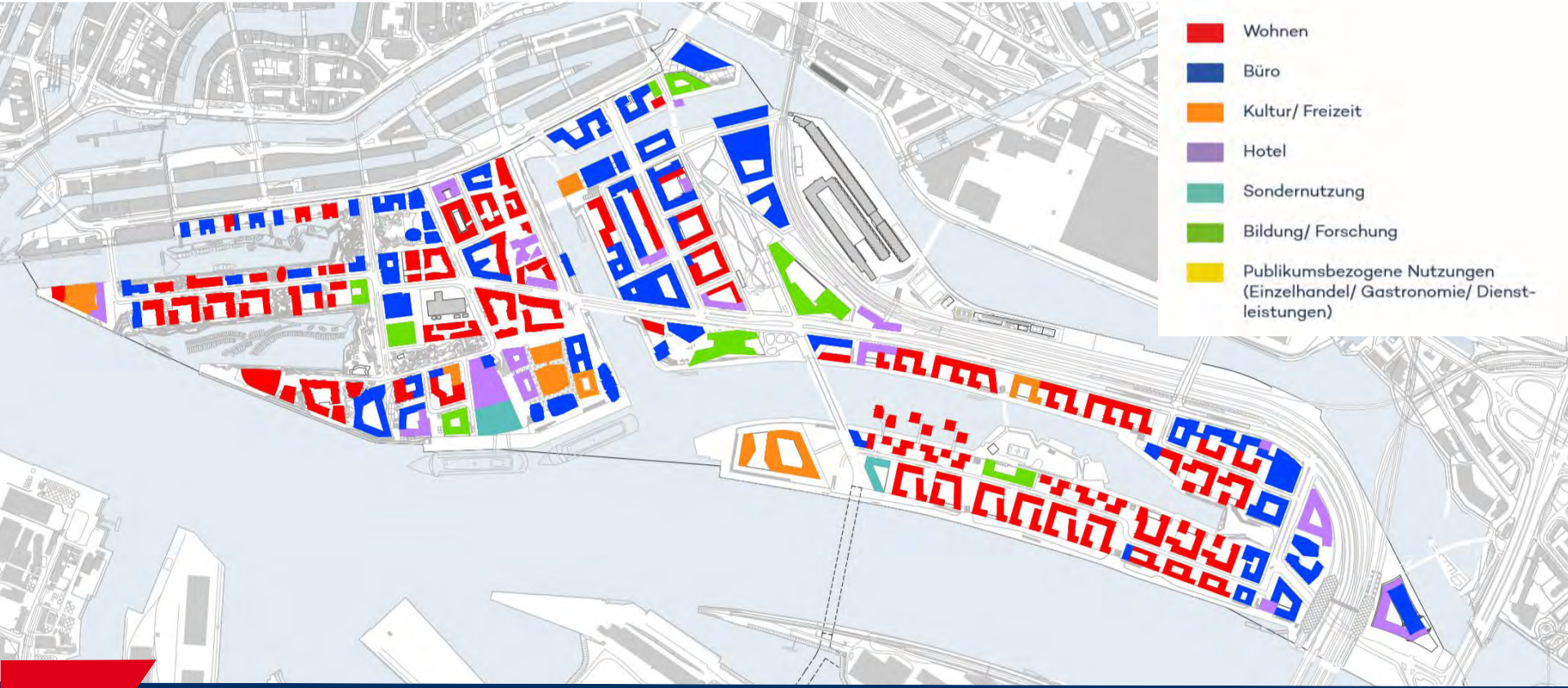
			Hamburger Altstadt
Wasserfläche*:	28,2 ha		
Pontons auf Wasserfläche	1,4 ha	5 %	
Landfläche*:	109,8 ha		
Verkehrsfläche	25,3 ha	23%	40%
Gebäudegrundfläche	35,4 ha	32%	54%
Öffentliche Freifläche (öffentl. Plätze, Parks, Promenaden, Fußwege)	26,5 ha	24%	5%
Private Freifläche, öffentl. zugänglich	15,3 ha	14%	1%
Private Freifläche, nicht öffentl. zugänglich	7,3 ha	7%	0%

* ohne Quartier Oberhafen, Bahntrasse DB, Hochbahn

Quartier Oberhafen 8,6 ha

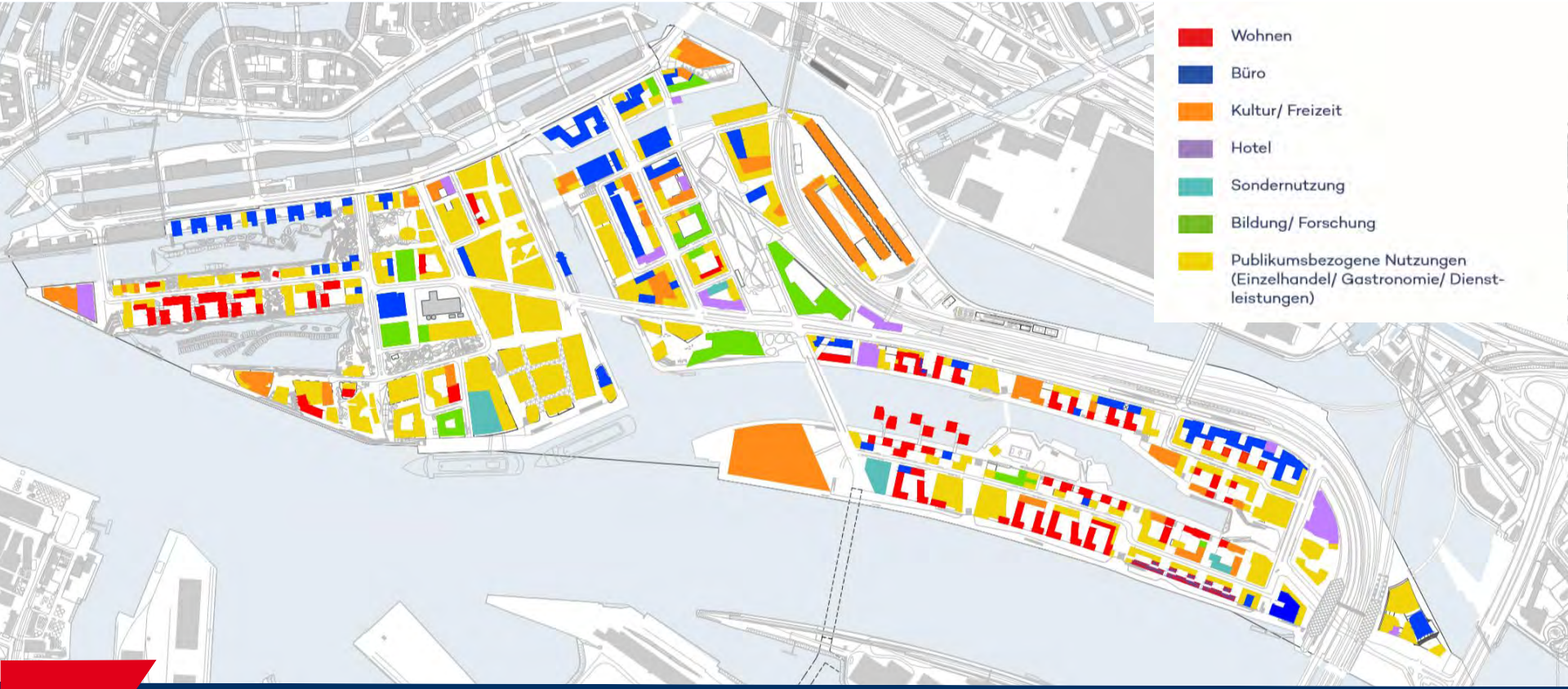
HafenCity: Nachhaltige Stadtstruktur

Horizontale und vertikale Nutzungsmischung (Beispiel: 2. OG)



HafenCity: Nachhaltige Stadtstruktur

Feinkörniges Nutzungsgefüge und öffentlich zugängliche Nutzung im Erdgeschoss



Quartier Baakenhafen: Bauherrenvielfalt im Wohnungsbau

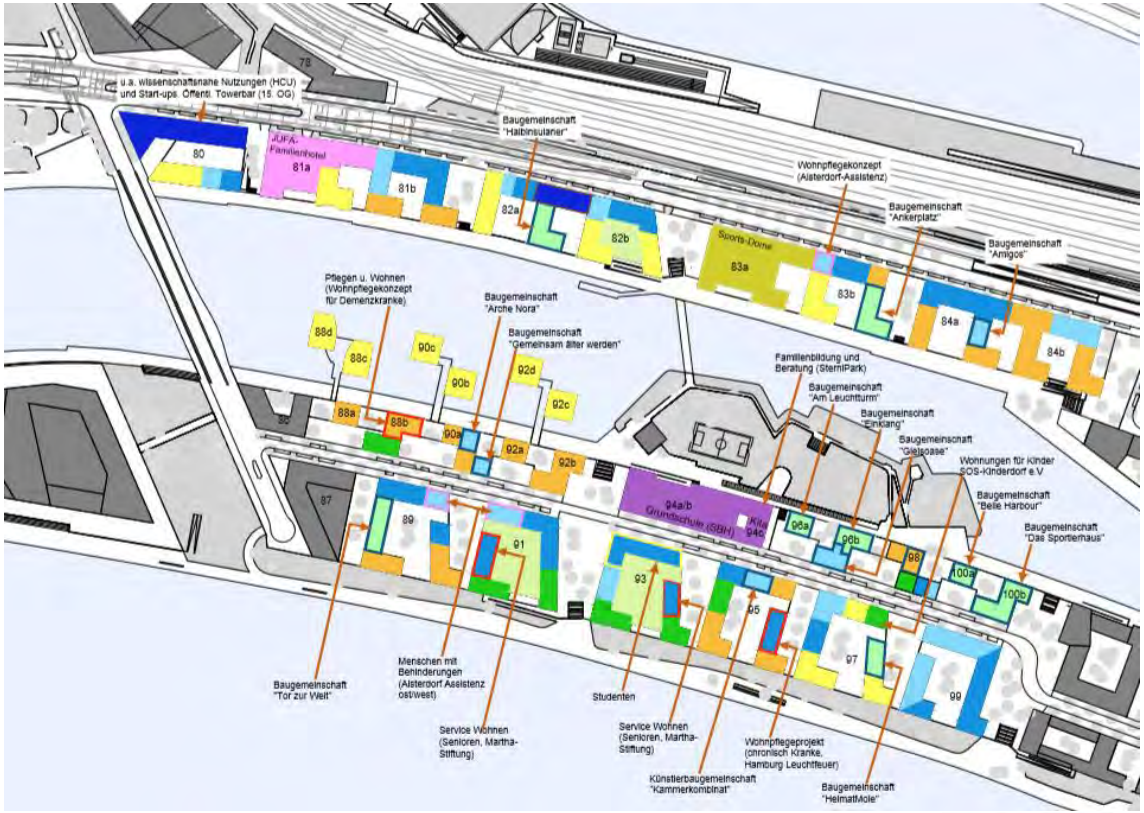
- Projektentwickler
- Wohnungsbauunternehmen (überwiegend langfristige Bestandshaltung)
- Baugenossenschaft (langfristige Bestandshaltung)
- Baugenossenschaft mit Mieterbaugemeinschaft (langfristige Bestandshaltung)
- Baugemeinschaft (individuelles Eigentum oder Miete)
- Stiftung / gemeinnützige Organisation (langfristige Bestandshaltung)

Stand: 26.06.2019

Plan: HafenCity Hamburg GmbH

Quartier Baakenhafen: Diversifizierte urbane Stadtwohnstrukturen

HafenCity



Freifinanziert Eigentum	21%
Freifinanziert Miete	23%
Baugemeinschaften Eigentum	12%
Preisgedämpft Miete	7%
Gefördert 1. Förderweg (inkl. Mieter-Baugemeinschaften)	19%
Gefördert Sonstige (2. Förderweg, Studenten)	19%

- Baugemeinschaftsprojekt (Eigentum / Miete)
- Wohn-Pflege-Konzepte
- Menschen mit Behinderungen
- Studenten

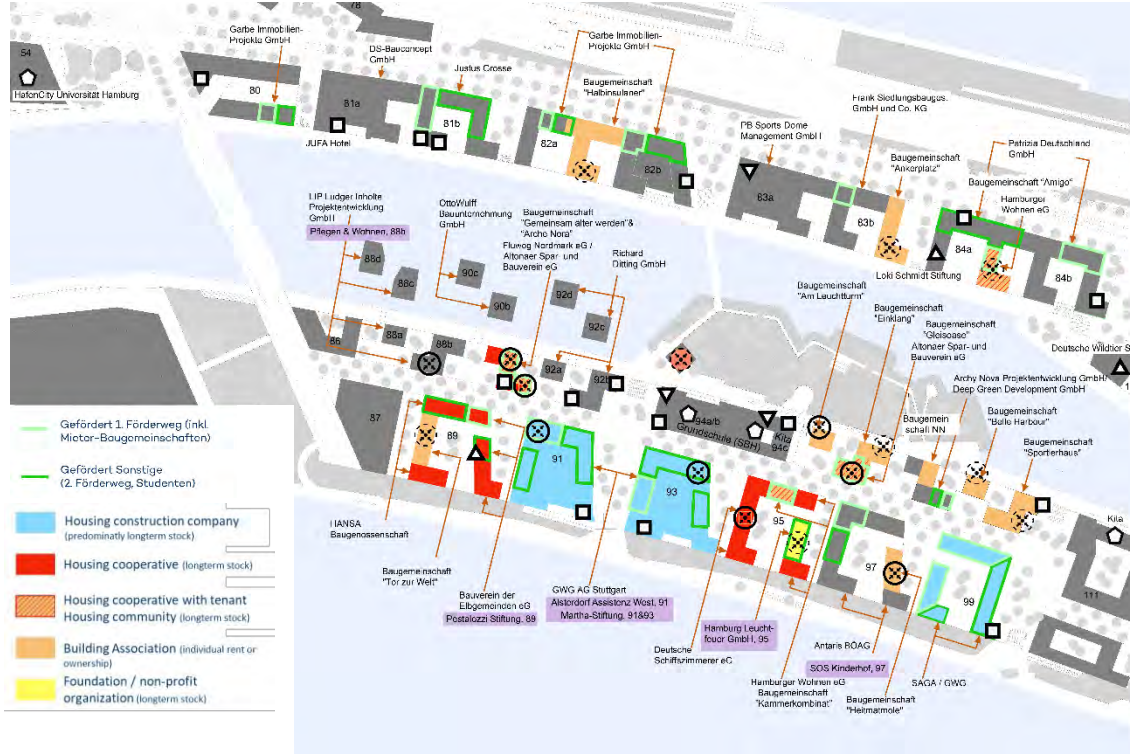
Gewerbliche und sonstige Nutzungen

- Büro
- Hotel
- Bildungseinrichtungen
- Sport / Freizeit
- Einzelhandel

HafenCity Hamburg GmbH Stand: 23.05.2019

Quartier Baakenhafen: Sozial nachhaltige, diversifizierte Wohnquartiere

Sozialer Mix, institutionelle Vielfalt und Potenziale für lokale Netzwerke



Gemeinschaftliche Räume

- … für Bewohner des jeweiligen Gebäudes
- … für Bewohner des Quartiers
- Öffentliche Gemeinschaftshäuser

- Bildungseinrichtung
- Vereine
- Sport Institutionen
- Gastronomie
- Sozial Einrichtungen

HafenCity Hamburg GmbH Stand: 23.05.2019

HafenCity: Transformation des Mobilitätssystems

Priorität für öffentliche Verkehrsmittel, Radfahrer und Fußgänger

HafenCity

U-Bahn

Drei neue und zwei bestehende Stationen, häufiger Service

Busse und Fähren

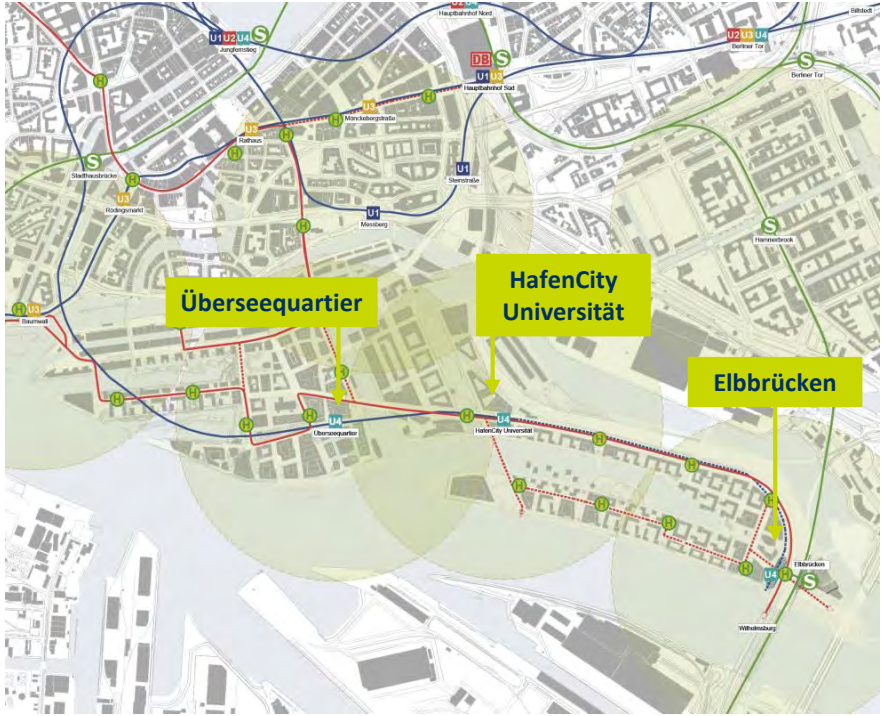
Komplementärnetz, Wasserstoffbusse, autonomer E-Bus

Radfahrbarkeit

15,9 km Radwegenetz, Fahrradverleih, Fahrradabstellplatz

Begehbarkeit

34,8 km Weg, weitgehend getrennt von Straßen



Mobilitäts-Hubs

Vernetzung hochwertiger öff. Verkehrsmittel mit Car- / Bike-Sharing, Abstellraum für private Fahrräder

Foto: multivision / HafenCity Hamburg GmbH

Fotos: Hampel / HafenCity Hamburg GmbH

HafenCity: Urbane Mobilität

Verpflichtende Anforderung beim Grundstücksverkauf

Starke E-Mobilitäts-Strategie

Transformation zur Elektromobilität

- E-Mobilitätsausstattung für mind. 40 % der Stellplätze für Wohnungen und Büros (Ladepunkte mit 11 kW-Anschlussleistung); darunter alle Stellplätze für das Carsharing-System
- Inbetriebnahme des Carsharing-Systems mit mind. 40 % E-Fahrzeugen in der Flotte ab 2021
- Alle übrigen Stellplätze für Wohnungen und Büros sind für eine spätere Installation von Ladeinfrastruktur vorgerüstet

Nutzen:

- Starke Förderung von E-Mobilität
- Starker positiver Umwelteinfluss
- Starke Lerneffekte aller Beteiligten

Reduktion von Pkw-Stellplätzen

Signifikante Einsparung von Investitionskosten und grauer Energie beim Bau der Gebäude

- Maximal 0,4 Stellplätze pro Wohneinheit in der östlichen HafenCity und Reduktion straßenbegleitender Stellplätze
- Reduktion der Stellplätze auf ca. 25-30 % für gewerbliche Nutzungen (im Quartier Elbbrücken)

Nutzen:

- Investitionskosten für Gebäude fallen drastisch (mind. eine Tiefgaragenebene entfällt)
- Verbrauch an grauer Energie fällt um durchschnittlich 8-10 % pro Gebäude
- Effizienterer Umgang mit Raum / Flächen
- Stärkung CO_2-armer Mobilitätsformen

Starke Sharing-Strategie

Hohe Flächennutzungseffizienz und soziale Gerechtigkeit

- Vorhaltung von 30 % der privaten und 5 % der Gewerbestellplätze für gemeinsames Carsharing
- Gebäudeübergreifender Zugriff auf Carsharing-Fahrzeuge über ein einheitliches Zugangssystem
- Hohe Fahrzeugverfügbarkeit und -vielfalt
- Hoher Substitutionseffekt für private Fahrzeuge in Haushalten (Jahresfahrleistung < 10.000 km)
- Tiefgaragen mit Wlan- und Mobilfunknetz-abdeckung ausgestattet, gemeinsames Backend

Nutzen:

- Zugewinn an Ressourceneffizienz bei Pkw-Nutzung
- Hoher sozialer Nutzen (Pkw-Verfügbarkeit bei Bedarf, geringe sozio-ökonomische Exklusion)
- Soziale Beteiligungsstrategie

Resultat: Transformation des autobasierten Mobilitätssystems

HafenCity: Neue Standards der Wärmeenergieversorgung

Anschlussverpflichtung für alle Bauherren

Westliche HafenCity versorgt durch Vattenfall
CO2-Benchmark: 175 g / kWh (Vertrag 2003)
Primärenergiefaktor: 0,57
technologieoffene Ausschreibung

Östliche HafenCity versorgt durch enercity (vormals Dalkia)
CO2-Benchmark: 70 g / kWh (Vertrag 2017)
Primärenergiefaktor: 0,11
technologieoffene Ausschreibung

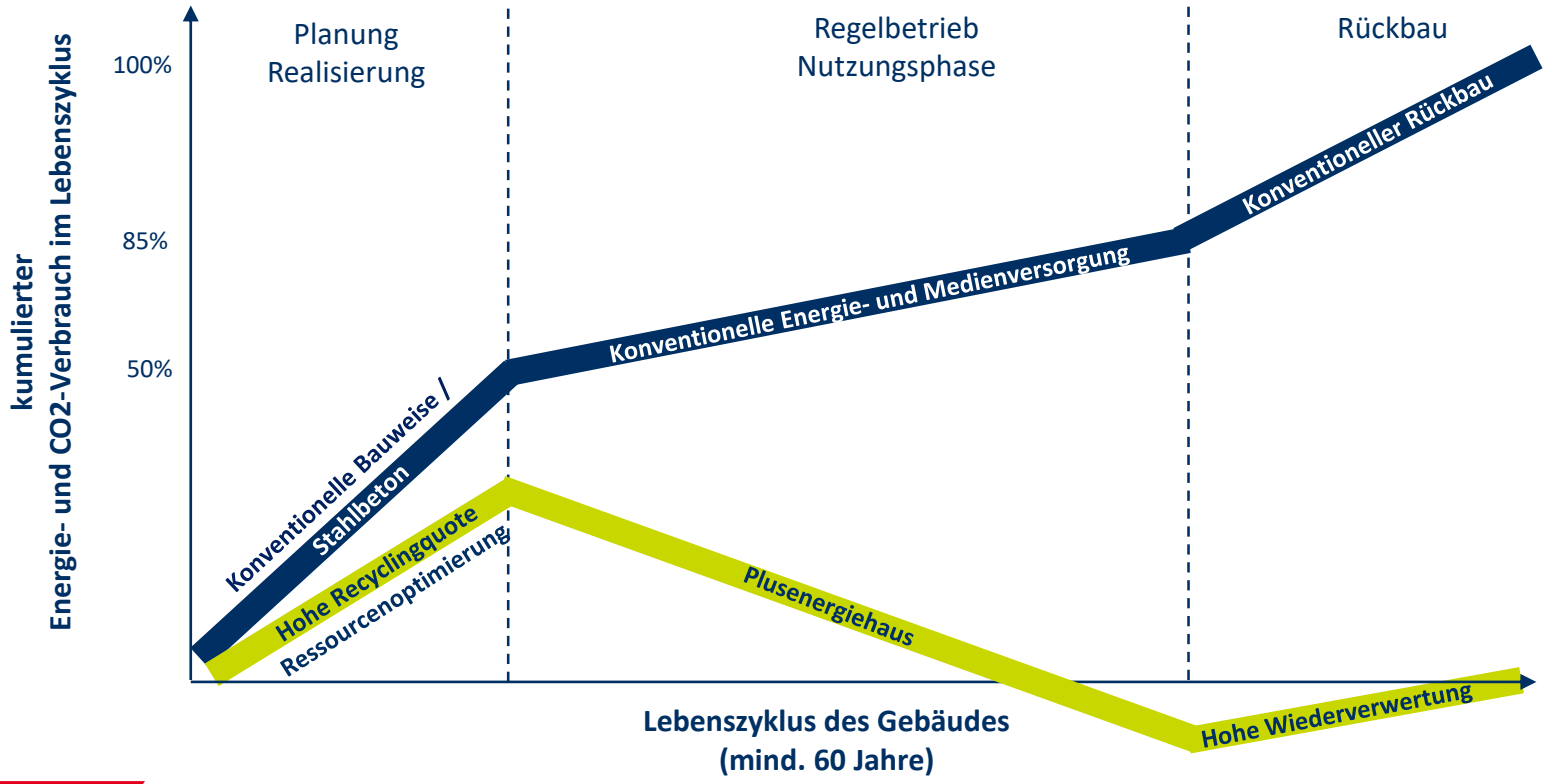
Wärmeversorgung durch Ressourcenmix
- BHKW (Biogasbefeuerung)
- Herkömmliche Heizkessel für Spitzenlasten
- Industrielle Wärme aus Kupferhütte (2017)

Fernwärmesystem vor Ort abgeschlossen durch:
- Solarheizung
- Brennstoffzellen (vorübergehend)
- BHKW (gasbefeuert)

Foto: Kuhn / HafenCity Hamburg GmbH

HafenCity Gebäude: Weiterentwicklung des nachhaltigen Bauens

CO2-Bilanz von Gebäuden im Lebenszyklus



Quelle: Auf Basis von Prof. Dr. Werner Sobek (für ressourcensparende Bauten in der HafenCity, Januar 2020)

HafenCity: Zukunftslabor des nachhaltigen Bauens im Quartier Elbbrücken

Projekt „Moringa“ (Landmarken AG / kadawittfeldarchitekten)

Einsatz von **rezyklierten**, gesundheitlich unbedenklichen, unter sozialen Arbeitsbedingungen und bei geringem Energieverbrauch hergestellten Baumaterialien

Re cycle

Zirkulär

Unbebaute Flächen, potentiell 100% der Grundstücksfläche „grün“

Up cycle

Das Gebäude als **Rohstoffdepot** und **Speicher grauer Energie:**

Dokumentation im „Material Passport“

Dächer und Fassaden als **grüne, biodiverse Flächen**

Nicht begrünte Freiflächen aus rezykliertem Material

Re cycle

Rückbaubarkeit, Trennbarkeit und **Wiederverwertbarkeit** von mind. 50% der eingesetzten Baumaterialien

Ökonomie

Up cycle

Bebauung und Schaffung von Begrünung im Flächenumfang von mind. 100% der Grundstücksfläche

Monitoring der grünen Komponenten auf Mikroklima (mind. 6 Jahre)

Vielen Dank!

HafenCity