



**Die zentrale Zone der City Nord //**

**Entwicklungsperspektiven zwischen Konservierung und Überformung**

**ÜBERSEERING**  
5-15



# **Die zentrale Zone der City Nord // Entwicklungsperspektiven zwischen Konservierung und Überformung**

Masterthesis

im Masterprogramm Urban Design  
an der HafenCity Universität Hamburg  
Februar 2014

Vorgelegt von:  
Lasse Friedel  
Matrikelnummer: 6006217  
Mail: [lassefriedel@hcu-hamburg.de](mailto:lassefriedel@hcu-hamburg.de)  
Tel: 0176 619 626 91

Betreuung:  
Prof. Dr. Michael Koch (Erstprüfer)  
Prof. Dr. Dirk Schubert (Zweitprüfer)



## // Danksagung

Die vorliegende Ausarbeitung ist im Zeitraum zwischen November 2013 und Februar 2014 entstanden. Sie bildet die finale Abschlussleistung des Masterprogramms Urban Design an der HafenCity Universität Hamburg. An dieser Stelle möchte ich mich bei meinem Erstprüfer Prof. Michael Koch und meinem Zweitprüfer Prof. Dirk Schubert für die tatkräftige Unterstützung, die Ratschläge und die unkomplizierte Kommunikation im Bearbeitungszeitraum und Entstehungsprozess der vorliegenden Thesis bedanken.

---



// Für meine Eltern.

---



## // Abstract

Im Januar 2011 veröffentlichte die Freie und Hansestadt Hamburg den „*Masterplan City Nord: Gutachten zur künftigen Entwicklung*“. Innerhalb des Masterplans wird der für die Bürostadt City Nord städtebauliche und planungsrechtliche Rahmen zur perspektivischen Entwicklung in den nächsten Jahren abgesteckt.

In diesem Zusammenhang stellt die Broschüre zwei zentrale Szenarien für den Gebäudekomplex am Mexikoring vor: „*The Big Jump*“ und „*Step by Step*“. Ersterer Entwurf sieht einen vollständigen Rückbau und eine städtebauliche Neugestaltung der zentralen Zone vor. Letzterer Entwurf „*Step by Step*“ verzichtet zwar auf einen umfänglichen Neustart, zeichnet sich aber trotzdem durch erhebliche, in mehrere Abschnitte untergliederte, städtebauliche Eingriffe aus. Diese Eingriffe, so wird vermutet, haben direkte Auswirkungen auf die im Quartier gewachsenen Netzwerke, Akteure, das „*look and feel*“ des Bestandes der Nachkriegsmoderne, die lokalen Standortfaktoren, den Alltag und die Alltagssituationen.

Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der vorliegenden Masterthesis, den Bestand der zentralen Zone und die in ihm ansässigen Nutzungen und Nutzer in Wert zu setzen. Dies bedeutet eine Sichtbarmachung der im Untersuchungsgebiet inhärenten Potenziale, Qualitäten und Strukturen für Außenstehende und planende Instanzen.

Diese Potenziale und Qualitäten werden im Anschluss in mehrere Szenarien überführt, bevor im weiteren Verlauf perspektivische Empfehlungen getroffen werden, die belegen, dass ein Entwickeln aus dem Bestand heraus, von Erfolg geprägt sein kann.

---

<b>1 Einleitung und Motivation.....</b>	<b>013</b>
<b>2 Aufbau der Thesis und methodisches Vorgehen.....</b>	<b>016</b>
2.1 Aufbau der Thesis.....	016
2.2 Methodisches Vorgehen und Feldzugang.....	018
<b>3 Fokus: Raum //.....</b>	<b>021</b>
3.1 Vorstellung zentrale Zone.....	031
3.1.1 Verortung und Eingrenzung.....	032
3.1.2 Anbindung an Nah- und Fernverkehr.....	034
3.1.3 Struktur und Aufbau des Gebäudekomplexes.....	038
3.1.4 Chronologie der Realisierung.....	048
3.1.5 Rezeption und Probleme der zentralen Zone.....	052
<b>Exkurs: Geschichte der City Nord und des Ortes.....</b>	<b>056</b>
3.2 Inwertsetzen von Nutzung und Bestand.....	064
3.2.1 Nutzungsvielfalt und -kartierung.....	064
3.2.2 Nutzerprofile.....	073
3.2.3 Qualitäten der Außenräume und Ladenpassage.....	082
3.2.4 Wiederentdecken einer Epoche.....	090
3.2.5 Lagequalitäten und Entwicklungspotenziale im Umfeld.....	096
<b>4 Fokus: Zeit //.....</b>	<b>105</b>
4.1 Definition Masterplan im Kontext der Hansestadt Hamburg.....	106
4.2 Entwicklungsgeschichte des Masterplans für die City Nord.....	107
4.3 Zentrale Akteure.....	109
4.4 Ziele des Masterplans.....	110
4.5 Szenarien zur zukünftigen Entwicklung der zentralen Zone.....	113
4.5.1 „The Big Jump“ // Tabula Rasa in der zentralen Zone.....	113
4.5.2 „Step by Step“ // Bauliche Transformation.....	115
4.6 Winterhude 70 - CN // Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf.....	119
4.7 Kommunikation und Teilnahmeverfahren im Planungsprozess von Winterhude 70.....	121
<b>5 Verknüpfung Raum und Zeit // Zwischenfazit.....</b>	<b>125</b>

---

<b>6 Die zentrale Zone weiterdenken.....</b>	<b>129</b>	
6.1 Explorativszenario 1: „Den Masterplan weiterdenken“.....	136	
6.2 Explorativszenario 2: „Käseglocke Denkmalschutz“.....	140	
6.3 Normativszenario: „Zur Mitte finden“.....	142	
<b>7 Perspektiven.....</b>	<b>151</b>	
7.1 Perspektive Bestand.....	152	
7.2 Perspektive Wohnen.....	157	
7.3 Perspektive Gewerbe.....	159	
7.4 Perspektive Nutzer.....	161	
<b>8 Zusammenfassung und Konklusion.....</b>	<b>165</b>	
<b>9 Literatur- und Abbildungsverzeichnis und Internetquellen.....</b>	<b>169</b>	
9.1 Literaturverzeichnis.....	169	
9.2 Internetquellen.....	172	
9.3 Abbildungsverzeichnis.....	176	

---



# 1 Einleitung und Motivation

Im Januar 2011 veröffentlichte die Freie und Hansestadt Hamburg bzw. das zuständige Bezirksamt Nord den „*Masterplan City Nord: Gutachten zur künftigen Entwicklung*“<sup>01</sup>. Innerhalb des Masterplans wird der für die Bürostadt City Nord städtebauliche und planungsrechtliche Rahmen zur perspektivischen Entwicklung in den nächsten Jahren abgesteckt. Neben Bestrebungen zur Sicherung des Leitbildes „*Bürostadt im Grünen*“ und des Gartendenkmals „*City-Nord-Park*“ im Herzen der Bürostadt, ist eines der ausführlicher diskutierten Elemente dieses Maßnahmenkatalogs die Stärkung der „*zentralen Zone*“, dem zentralen Gebäudekomplexes der City Nord. Seiner angedachten Funktion als Versorgungszentrum für die City Nord wurde der Gebäudekomplex am Mexiko- bzw. Überseering nach Ansicht der örtlichen Verwaltung, der planenden Instanzen und der breiten Öffentlichkeit nie ganz gerecht.

---

<sup>01</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 1

Der Masterplan nennt erklärend „*Funktionale Abhängigkeiten der verschiedenen Bauteile, Blockaden durch unterschiedliche Eigentümerinteressen, die Funktionstrennung und das unübersichtliche Erschließungssystem*“<sup>02</sup> als mögliche Ursachen für die gegenwärtige, dysfunktionale Wahrnehmung der zentralen Zone, insbesondere der Ladenpassage „*Ebene +1*“.

In diesem Zusammenhang stellt der Masterplan zwei zentrale Szenarien für den Gebäudekomplex am Mexikoring bzw. Überseering vor. Diese werden im Rahmen der Broschüre als „*The Big Jump*“<sup>03</sup> und „*Step by Step*“<sup>04</sup> bezeichnet. Ersterer Entwurf sieht einen vollständigen Rückbau und eine städtebauliche Neugestaltung der zentralen Zone vor. Letzterer Entwurf „*Step by Step*“ verzichtet zwar auf einen umfänglichen Neustart, zeichnet sich aber trotzdem durch erhebliche, in mehrere Abschnitte untergliederte, städtebauliche Eingriffe aus. Diese Eingriffe, so wird vermutet, haben direkte Auswirkungen auf die im Quartier gewachsenen Netzwerke, Akteure, das „*look and feel*“ des Bestandes der Nachkriegsmoderne, die lokalen Standortfaktoren, den Alltag und die Alltagssituationen.

Im Verlauf der letzten Jahre hat sich, jenseits des Wahrnehmungsraums bzw. unbeachtet von Öffentlichkeit, Medien und Fachdiskurs, eine für das Untersuchungsgebiet charakteristische Struktur heterogener Nutzungen und Gewerbe, Geschäfts- und Vereinsmodelle etabliert, welche zum Teil einzigartig in der Hansestadt sind. Diese scheinen vom Bestand und den in der zentralen Zone vorzufindenden Standortfaktoren zu profitieren und zum Teil auf sie angewiesen zu sein.

Die städtisch initiierten Entwicklungsprozesse, welche die verwaltenden Institutionen mit Blick auf die Vorgänge in der zentralen Zone der City Nord an den Tag legen, scheinen symptomatisch für Verfahrensweisen im Umgang mit dysfunktional

---

<sup>02</sup> Vgl. ebd., 2011: 13

<sup>03, 04</sup> Vgl. ebd., 2011: 15

empfundenen Beständen in der Freien und Hansestadt Hamburg zu sein. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der vorliegenden Masterthesis, den Bestand der zentralen Zone und die in ihm ansässigen Nutzungen und Nutzer in Wert zu setzen. Dies bedeutet eine Sichtbarmachung der im Untersuchungsgebiet inhärenten Potenziale, Qualitäten und Strukturen für Außenstehende und planende Instanzen.

In einem nächsten Schritt werden erste konzeptionelle Ansätze zur bestands- und nutzungsschonenden Entwicklung in Form eines normativen Szenarios erstellt. Dieses wird durch zwei explorative Szenarien kontrastiert. Aus dieser Kontrastierung ergeben sich unterschiedliche mögliche Perspektiven für die Kategorien Bestand, Wohnen, Gewerbe und Nutzer. Hierbei gilt es zu berücksichtigen, dass es weder im Sinne des Autors ist, durch konservierende Maßnahmen die Entwicklung einzufrieren und sowohl Bestand als auch den vorhandenen Nutzungen die sprichwörtliche *„Luft zum Atmen“* zu nehmen, noch durch top-down-initiierte Großinvestitionen eine irreversible Überformung des Gebäudekomplexes der Nachkriegsmoderne zu provozieren.

Vielmehr ist es das Anliegen dieser Thesis, eine Diskussionsgrundlage bzw. einen Entwicklungsrahmen zu schaffen, welcher sich aus den im Untersuchungsgebiet vorhandenen Qualitäten und Potenzialen ergibt, damit die City Nord wieder zu ihrer *„Mitte“* findet und als funktionierender und attraktiver Stadtraum über ihre Grenzen hinaus wahrgenommen wird.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung männlicher und weiblicher Sprachformen in der vorliegenden Arbeit verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichwohl für beiderlei Geschlecht. Darüber hinaus sind alle Kartendarstellungen ohne Maßstab zu lesen.

# 2 Aufbau der Thesis und methodisches Vorgehen

Ziel des folgenden Kapitels ist neben der detaillierten Erläuterung des Aufbaus der vorliegenden Arbeit auch eine kurze Erläuterung der verwendeten Methoden.

## 2.1 Aufbau der Thesis

Die Thesis *„Die zentrale Zone der City Nord - Entwicklungsperspektiven zwischen Konservierung und Überformung“* umfasst zehn Kapitel. Eröffnet wird sie mit einer Einführung in die Thematik und der Darlegung der Motivation sich mit der zentralen Zone der City Nord auseinanderzusetzen. Im Anschluss an die Erläuterungen zu Aufbau und methodischem Vorgehen richtet sich das Augenmerk umgehend auf das Untersuchungsgebiet.

Kapitel drei *„Fokus: Raum“* dient der ausführlichen Auseinandersetzung mit der zentralen Zone der City Nord. Es ist in zwei Teile untergliedert. Der Abschnitt *„Vorstellung der zentralen Zone“* gibt einen generellen Überblick über das Untersuchungsgebiet, seine Einordnung ins das Stadtgefüge, seine Anbindung, der Aufbau und die Struktur des Ensembles und seine Realisierungsgeschichte. Den Abschluss bildet die Rezeption des Gebäudekomplexes in Öffentlichkeit und Medien sowie die Auseinandersetzung der vom Fachdiskurs identifizierten Probleme des Bestandes.

Der Abschnitt *„Inwertsetzung von Nutzung und Bestand“* identifiziert die inhärenten Qualitäten und Potenziale des Gebäudekomplexes bezogen auf seine architektonisch Ausgestaltung und der vorhandenen Nutzungen, versucht diese sichtbar zu machen und in Wert zusetzen. Zentrale Fragestellungen dieses Abschnitts lesen sich wie folgt: Was sind die Lagequalitäten der zentralen Zone? Welche Qualitäten haben die

---

baulichen Strukturen und die Außenräume? Was kann die Architektur der Nachkriegsmoderne heute noch leisten? Welche Nutzungen sind in welchem Umfang in der zentralen Zone vorhanden?

In das Kapitel drei eingefügt ist ein Exkurs, welcher sowohl vertiefende Einblicke in die Entwicklung der Fläche, auf der heute die Bürostadt City Nord verortet ist hervorgehoben werden als auch auf die Ursprünge der Theorie der funktionsgetrennten Stadt eingegangen wird.

Das Kapitel vier „*Fokus: Zeit*“ wechselt von der räumlichen Ebene und der Beschreibung des Ist-Zustandes im Untersuchungsgebiet auf die planerisch-perspektivische Ebene. Es dient der Vorstellung der städtisch-initiierten Entwicklungsmaßnahmen für die zentrale Zone und ihrem städtebaulichen Rahmen, der City Nord, welche in mehreren Dokumenten, wie dem „*Masterplan City Nord: Gutachten zur zukünftigen Entwicklung*“ und dem „*Vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Winterhude 70*“<sup>05</sup>, vorgestellt und beschrieben werden. Besondere Beachtung erfahren an dieser Stelle die Szenarien „*The Big Jump*“ und „*Step by Step*“. Darüber hinaus wird der Masterplan als städtebauliches Instrument im Kontext der Freien und Hansestadt Hamburg vorgestellt.

Kapitel fünf konstatiert die bis hierhin gewonnenen Erkenntnisse, formuliert aus der Analyse heraus zentrale Thesen und leitet auf die in Kapitel sechs vorgenommene Verknüpfung von räumlicher und zeitlicher Ebene mit Hilfe von Explorativszenarien über. Die hier entwickelten Szenarien überspitzen zum einen die städtisch forcierten Entwicklungsperspektiven und zum anderen negieren sie die Planungen im Rahmen einer vollkommenen Konservierung des Bestandes. Ein drittes Szenario überführt die in der zentralen Zone vorgefundenen Potenziale und Qualitäten in eine pers-

---

<sup>05</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2013: 1

pektivische Handlungsempfehlung zur Entwicklung aus dem Bestand. Wie kann der zentrale Gebäudekomplex der City Nord nachhaltig, bestands- und nutzungsschonend entwickelt werden? Wie lassen sich bessere Verknüpfungen zwischen dem Gebäudekomplex und seinem Umfeld erzeugen oder bereits bestehende Verbindungen noch weiter optimieren?

Im Anschluss an diese konzeptionellen Überlegungen werden die Ergebnisse in Kapitel sieben abschließend zusammengefasst. In Kapitel acht werden die erarbeiteten Ergebnisse noch einmal zusammengefasst und ein Fazit gezogen. Kapitel neun schließt die vorliegende Ausarbeitung mit der Auflistung der benutzten Quellen.

## **2.2 Methodisches Vorgehen**

Die vorliegende Masterthesis basiert auf einem breiten Methodenspektrum, welches im Bearbeitungszeitraum zwischen Oktober 2013 und Januar 2014 seine Anwendung fand. Ziel des folgenden Unterpunktes ist es, diesen Methodenkatalog dem Umfang dieser Ausarbeitung entsprechend aufzuarbeiten und darzulegen.

Ohne konkrete Vorstellung einer Auseinandersetzung mit der zentralen Zone der City Nord im Kontext einer Masterthesis, ergab sich ein erstes Aufeinandertreffen zwischen Autor und Forschungsfeld eher zufällig im Sommer 2013. Die empfundene Überraschung und das Erstaunen im Bezug auf die gewaltigen Dimensionen und architektonische Ausformulierung des Bestandes war ein erster Schritt in Richtung Thesis. Die zusätzlich erfahrene Ambivalenz in puncto erwartete und reale Nutzungsmischung und -dichte im Untersuchungsgebiet festigten den Beschluss sich mit der zentralen Zone der City Nord auseinanderzusetzen.

Weitere Feldzugänge ergaben sich im Rahmen von mehreren Spaziergängen von Dérive-Charakter. Auf diesen Ausflügen durch den zentralen Gebäudekomplex und die umliegenden Grünflächen wurden Eindrücke notizenhaft und mit Hilfe der mitgeführten digitalen Spiegelreflexkamera fotografisch festgehalten, zusammengetragen, kartiert und ausgewertet. Um Einblicke in den Alltag der Nutzer der zentralen Zone zu erhalten, wurden teilstandardisierte Kurzinterviews geführt. Diese Kurzinterviews liegen in transkribierter Form vor, wurden aber auf Grund des Umfangs dieser Arbeit und der Tatsache, dass sie nicht Kernelement der Analyse und des Thesisthemas waren, nicht mit angeführt.

Die Kapitel „*Fokus: Raum*“ und „*Fokus: Zeit*“ basieren sowohl auf Beobachtungen und einer ausführlichen Kartierung des Untersuchungsgebietes als auch auf einer breit gefächerten Literatur- und Internetrecherche. Letztere dient primär dem Verständnis des Gebäudekomplexes und seiner Geschichte, wohingegen die Kartierung der Analyse des Bestandes und seiner Nutzungen dienlich war.

Im Fokus des sechsten Kapitels steht das Szenario als Methode zur Generierung von Zukunftsbildern. Auf Grundlage der in den vorigen Kapiteln aufgearbeiteten Problematik bezüglich städtisch forcierter Entwicklungsperspektiven für die zentrale Zone und den in diesem Kontext zu erwartenden irreversiblen Auswirkungen auf das „look and feel“ des Bestandes und die gegenwärtig in ihm angesiedelten Nutzungen in Form von Gewerben, Vereinen und sonstigen Einrichtungen, wurden in der Thesis drei mögliche Entwicklungsszenarien für das Untersuchungsgebiet entworfen. Detailliertere Erläuterungen lassen sich dem Kapitel selbst entnehmen.

Aus dem Normativszenario ergeben sich erste konzeptionelle Handlungsempfehlungen, welche in Kapitel sieben diskutiert werden.



### **3 Fokus: Raum // Vorstellung und Inwertsetzung des Untersuchungsgebietes**

Das Kernuntersuchungsgebiet dieser Ausarbeitung ist ein zwischen 1968 und 1980 in drei Bauabschnitten realisierter Gebäudekomplex, welcher sowohl geographisch als auch funktional als das Zentrum der Hamburger Bürostadt City Nord konzipiert wurde und heute noch als dieses verstanden wird. Das nun folgende Kapitel widmet sich der detaillierten Auseinandersetzung mit diesem Ensemble und gliedert sich in zwei zentrale Abschnitte. Ersterer dient der generellen Vorstellung der zentralen Zone. In diesem werden Aspekte zur Geschichte des Komplexes, seiner Anbindung, Verortung und räumliche Eingrenzung thematisiert, um einen ersten Überblick zu erhalten. Darauf aufbauend wird im zweiten Abschnitt versucht, die im Untersuchungsgebiet vorgefundenen Charakteristika und Beobachtungen inwertzusetzen bzw. die vorhandene Wertigkeit des Gebäudekomplexes und seiner Nutzungen sichtbar zu machen und aufzuzeigen. Ferner wird untersucht, welche entwicklungs-fördernden Potenziale sich im räumlichen Umfeld der zentralen Zone befinden.

---



Abb. 01: Wohnblock und Fußgängerweg in der zentralen Zone  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)



Abb. 02: Platzartige Situation in der zentralen Zone  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)



Abb. 03: Charakteristische Materialien und Formen des zentralen Gebäudekomplexes  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)

---



Abb. 04: Versteckte Gartenszene im Winter  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)



Abb. 05: Szene in der Ladenpassage „Ebene +1“  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)



Abb. 06: Zugang zur zentralen Zone von Osten aus  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)



Abb. 07: Wohnungen im südlichen Teil des zentralen Gebäudekomplexes  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)



Abb. 08: Durchgang auf Höhe der Ladenpassage „Ebene +1“  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)



### **3.1 Vorstellung zentrale Zone**

Die nun folgenden Unterpunkte rücken eine detaillierte Vorstellung und Analyse des primären Untersuchungsgebiets dieser Ausarbeitung, der zentralen Zone der City Nord, in den Vordergrund. Thematisiert werden neben Verortung und Eingrenzung, die Anbindung an Nah- und Fernverkehr, die Struktur und der Aufbau des Gebäudekomplexes, die Chronologie der Realisierung auch etwaige Probleme sowie die Rezeption des zentralen Gebäudekomplexes in Medien, Öffentlichkeit und Fachdiskurs. Ziel dieses Abschnittes ist es, sowohl ein mehrdimensionales Bild als auch ein Grundverständnis für das Untersuchungsgebiet zu erlangen. Mit den gewonnenen Erkenntnissen, kann ein angemessenes Feingefühl für das Gebiet entwickelt und etabliert werden, welches dann im weiteren Verlauf dieser Ausarbeitung eine Arbeit mit dem Untersuchungsgegenstand erleichtert.

---

### 3.1.1 Verortung und Eingrenzung

Die zentrale Zone bildet sowohl funktional als auch geographisch die Mitte bzw. das Zentrum der ca. 117 ha großen Bürostadt City Nord.<sup>06</sup> Im Stadtteil Winterhude gelegen, gehört die „*Geschäftsstadt Nord*“<sup>07</sup>, wie sie in den ersten Planungs- und Realisierungsphasen noch genannt wurde, zum Bezirk Hamburg-Nord der Freien und Hansestadt Hamburg.

Nach Norden und Osten wird der Gebäudekomplex durch den sechsspürigen Überseering, der ringförmigen Hauptverkehrsstraße der City Nord, von benachbarten Bürosolitären und Verwaltungszentren der Bürostadt abgegrenzt. Überwunden werden kann die Straße durch mehrere denkmalgeschützte Fußgängerüberführungen. Zwei von ihnen verbinden die zentrale Zone mit den östlichen Teilen der City Nord und eine mit den nördlichen Teilen. Durchzogen wird die zentrale Zone durch den zweispürigen Mexikoring, welcher vom Überseering aus in das Ensemble führt. In Richtung Süden trennt der Jahnring, eine ebenfalls sechsspürige Hauptverkehrsstraße, das Gelände in Ost-West-Richtung vom Hamburger Stadtpark ab. Diese ist Bestandteil der seit 1970 bestehenden Ringstraße 2, im Volksmund „*Ring 2*“ genannt. Im Westen grenzt das Untersuchungsgebiet über seine ganze Länge an den City Nord Park, eine denkmalgeschützte Grünfläche (Vgl. Abb. 09). Die genauen Koordinaten der zentralen Zone sind 53° 36′ 12″ nördlicher Breite (N) und 10° 01′ 25″ östlicher Länge (O).<sup>08</sup> Die Bürostadt City Nord als städtebaulicher Rahmen der zentralen Zone, wird nach Norden durch Gleisanlagen des HVV vom Stadtteil Alsterdorf abgegrenzt und in Richtung Süden ebenfalls durch den Hamburger Stadtpark eingefasst. Im Osten grenzt sie zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch an Kleingartenanlagen und diverse Bildungseinrichtungen und im Osten an das Polizeipräsidium Hamburg bzw. weitere Verwaltungs- und Wohngebäude.

---

<sup>06</sup> Vgl. „Die City Nord in Zahlen“, 2014, [www.city-nord.eu/immobilien/daten-und-fakten](http://www.city-nord.eu/immobilien/daten-und-fakten)

<sup>07</sup> Vgl. Architekten- und Ingenieur-Verein Hamburg e.V., 1969: 251

<sup>08</sup> Ermittelt mit Google Earth, 2014

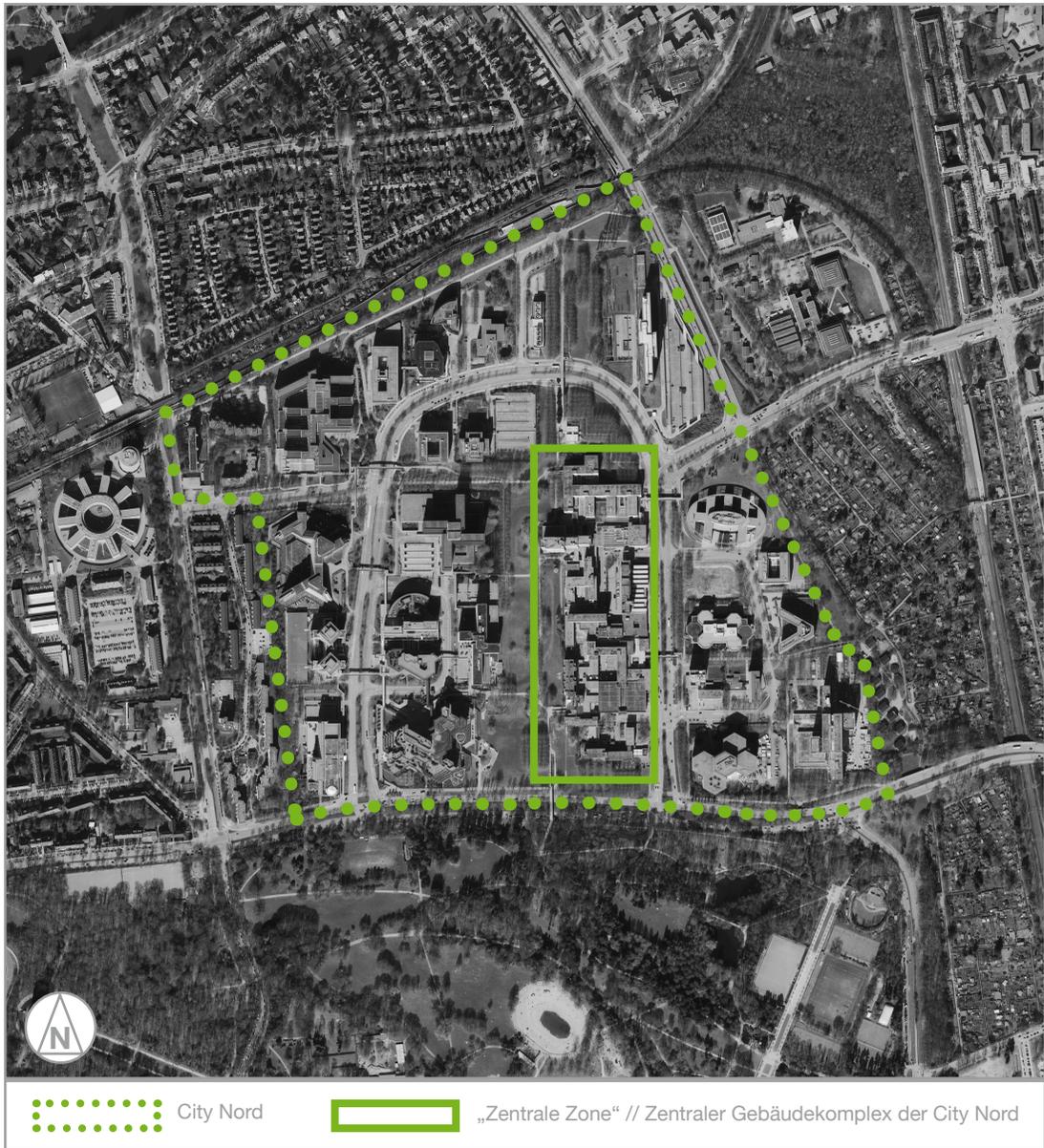


Abb. 09: Veortung der zentralen Zone innerhalb der City Nord  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)





In das Kapitel integriert ist ein Exkurs, der sich en detail mit der Entwicklungsgeschichte der Bürostadt City Nord als Entlastungszentrum für die Hamburger Innenstadt und des Ortes auf dem sie Mitte des 20. Jahrhunderts errichtet wurde.

Im Rahmen des Öffentlichen Personennahverkehrs ist der zentrale Gebäudekomplex über zwei Stadt- und Regionalbuslinien (179 und 118) bzw. drei Metrobuslinien (20, 23 und 26) an das übrige Stadtgebiet angebunden. Sie bedienen sieben Bushaltestellen, welche alle auf dem Überseering bzw. der Hebebrandstraße verteilt liegen.<sup>12</sup> Zeitgleich zur Entwicklung der City Nord war auch eine Anbindung durch eine eigene U-Bahnlinie, die ursprüngliche U4, geplant, welche die Bürostadt mit der zwischen 1967 und 1972 realisierten Plattenbau-Großwohnsiedlung Osdorfer Born in den Stadtteilen Osdorf und Lurup im Bezirk Hamburg-Altona zu verbinden suchte.<sup>13</sup> Die Verbindung wurde jedoch nie realisiert. Stattdessen besteht die Möglichkeit die nahegelegenen Haltestellen „Rübenkamp“ der S-Bahnlinie S1 und die U-Bahnhaltestelle „Sengelmannstraße“ der Linie U1 zu benutzen. Dem Leitbild der funktionsgetrennten und autogerechten Stadt entsprechend, ist die City Nord bzw. ihr mittlere Zone auch mit dem Auto über den Überseering und Mexikoring zu erreichen und anzufahren. Im Gebäudekomplex und den assoziierten Flächen im Umkreis befinden sich im frei zugänglichem Straßenraum, in diversen Tiefgaragen und Parkhäusern insgesamt ca. 2.450 zur Verfügung stehende Parkplätze.<sup>14</sup> Das Parkflächenangebot variiert hierbei von kostenfreien über private Stellplätze bis zu kostenpflichtigen Alternativen. Dieses engmaschige Netz aus Anbindungsvarianten an Fernverkehr, HVV und Deutsche Bahn sowie an den motorisierten Individualverkehr wird aus Sicht der Immobilienwirtschaft und der Grundeigentümer-Interessengemeinschaft City Nord-GmbH (GIG) als durchaus positiv empfunden und als Standortfaktor vermarktet:

*„Kaum ein Hamburger Standort bietet so viele Vorteile: die Nähe zum Flughafen und zum Stadtpark, 13.500 Parkplätze und die städtische Infrastruktur direkt vor der Tür.“*

---

<sup>12</sup> Vgl. Persönlicher Fahrplan, 2014, [www.geofox.hvv.de/jsf/home.seam?clear=true](http://www.geofox.hvv.de/jsf/home.seam?clear=true)

<sup>13</sup> Vgl. Marg und Schröder, 1993: 200

<sup>14</sup> Vgl. Soggia, 2009: 212

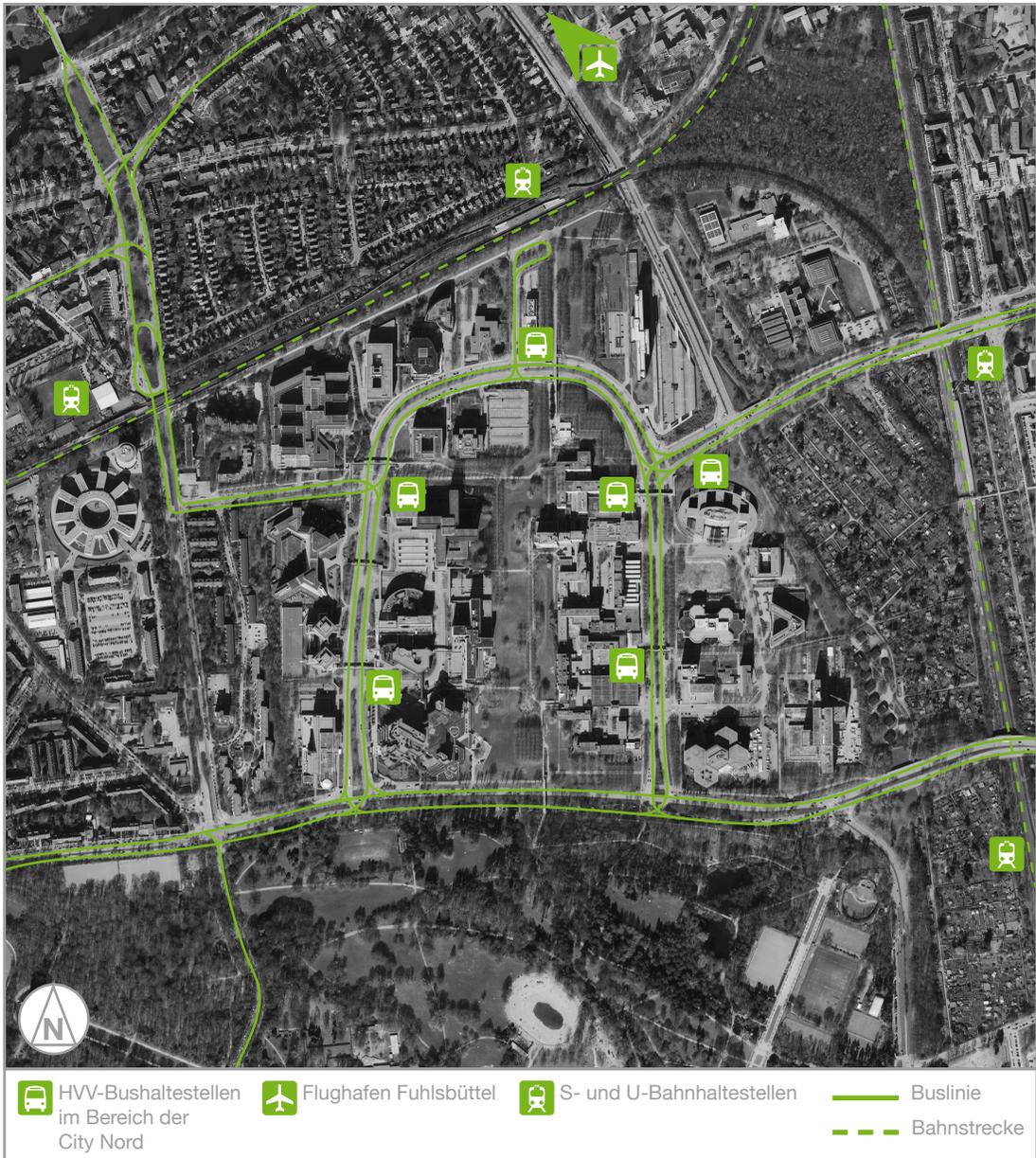


Abb. 11: Anbindung der zentralen Zone an den ÖPNV und den Fernverkehr innerhalb der City Nord  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)

<sup>15</sup> Vgl. „Arbeiten in der City Nord“, 2014,  
[www.city-nord.eu/arbeitswelt/arbeiten-in-der-city-nord/](http://www.city-nord.eu/arbeitswelt/arbeiten-in-der-city-nord/)

*In wenigen Schritten erreichen Sie die nächste Bus- oder Bahnstation. Einen wichtigen Geschäftstermin in einer anderen Stadt? In nur zehn Minuten stehen Sie am Eincheckschalter des Hamburger Flughafens“.*<sup>15</sup>

Die GIG kümmert sich als eine Art Hybrid aus Quartiersmanagement und Marketing auch um die digitale Anbindung der City Nord. Sie ist Betreiber des unkritischen Webauftritts der „City-Nord.eu“<sup>16</sup> und kann als Interessenvertretung der im Gebiet ansässigen Konzerne, aus denen sich die GIG auch zusammensetzt und rekrutiert, verstanden werden. Auf den ersten Blick ausgenommen sind in der Arbeit der GIG die Interessen der zentralen Zone.

### **3.1.3 Struktur und Aufbau des Gebäudekomplexes**

Die zentrale Zone charakterisiert sich durch eine nach außen weitestgehend geschlossene Bauweise, generell rechteckigen Grundrisses, welche sich nur stellenweise und punktuell für ihr direktes Umfeld öffnet. Der gesamte Gebäudekomplex erstreckt sich in Nord-Süd Richtung mit einer Länge von ca. 550 m und einer Breite von ca. 125 m entlang des Überseerings und hat eine Fläche von 6,6 ha Nettobauland.<sup>17</sup>

Mit Blick auf die Abbildung 13 ist festzustellen, dass es sich, obgleich der empfundenen Geschlossenheit der baulichen Strukturen, vor allem in der Höhenausprägung, bzw. der Geschossigkeit, um einen sehr heterogenen Gebäudekomplex handelt. Die Staffellung und Anordnung von Hochpunkten und flacheren Strukturen in der ausschließlich kubischen und rechteckigen Architektur wirkt willkürlich, was sich auf die lebhaftere Entwicklungsgeschichte zurückführen lässt (vgl. Kapitel 3.1.4). Die Ausrichtung der einzelnen Strukturelemente ist immer in Nord-Süd- oder Ost-West-Richtung (vgl. Abb. 12 und 13). Ähnlich wirken die in Abbildung 14 angeführten Grundrisse der „Ebene 0“ und „Ebene +1“. Die grün eingefärbten Flächen spiegeln jeweils die öffentlich zugänglichen Fußgängerbereiche der zentralen Zone wieder.

---

<sup>16</sup> Vgl. „City Nord - Business am Stadtpark“, 2014, [www.City-Nord.eu](http://www.City-Nord.eu)

<sup>17</sup> Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 16/4686, 2000: 2

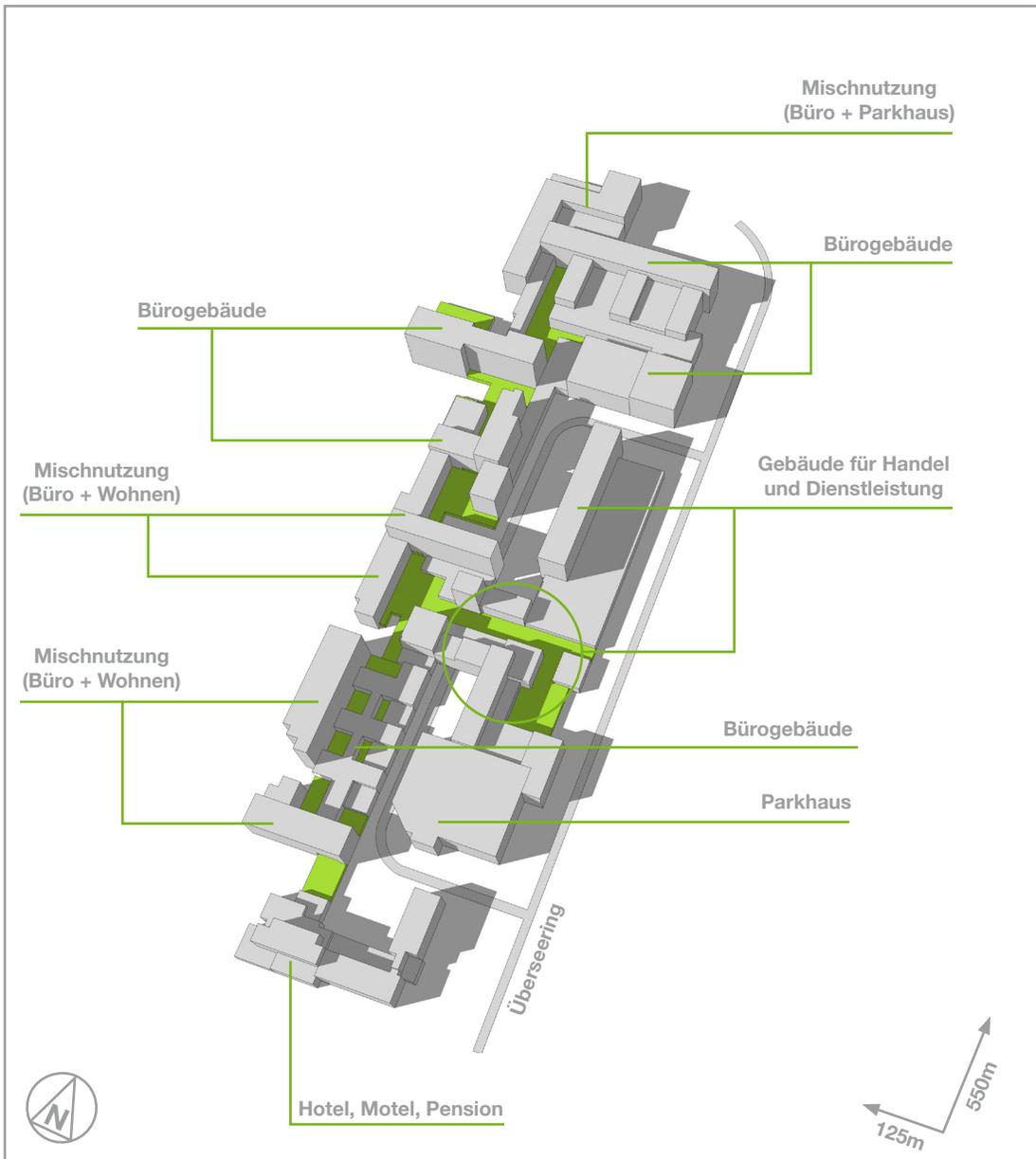


Abb. 12: Gebäudeabschnitte und ihre Nutzungen  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)

„Ebene 0“ liegt ebenerdig auf Straßenniveau und bezieht den Straßenraum des Mexikorings als begehbar mit ein. „Ebene +1“ repräsentiert das Höhenniveau der gleichnamigen Ladenpassage auf ca. +5 m. Die Passage hat 14 öffentliche Zugänge (vgl. Kapitel 3.2.3). Die vom Autor benannte „Ebene 2 und höher“ stellt einen Sonderfall dar. In ihre Darstellung sind ebenfalls die Fußgängerbereiche der „Ebene +1“ zur besseren Verortung der höher liegenden Strukturen integriert.

Eines der zentralen Elemente des Gebäudekomplexes ist die alles verbindende Ladenpassage „Ebene +1“, welche den gesamten Gebäudekomplex in fünf Metern Höhe über Straßenniveau begehbar macht. In Nord-Süd-Richtung angelegt, ist über dieses Wegesystem der überwiegende Teil der gewerblichen Einrichtungen der zentralen Zone zu erreichen. Auch die Mietwohnungen im mittleren und südwestlichen Abschnitt sowie das Parkhaus im Südosten sind über dieses System erschlossen. Lediglich einige Unternehmen der Ebene 0 werden nicht über die Ladenpassage bedient und müssen vom Mexiko- bzw. Überseering aus begangen bzw. angefahren werden. 2010 kam es im Umfang von 35.200 m<sup>2</sup> zu einer Revitalisierung von Passagen- und Gewerbeflächen sowie zur Sanierung von Außenanlagen im südlichen Bereich der zentralen Zone. Überarbeitet wurde der Wohn- und Passagenkomplex welche von der Ejendomsselskabet Nordtyskland Aktiekommandit A/S (Dän. Fonds) verwaltet und vermietet wird. Ausführendes Büro war das Büro „Plan2Architekten“ aus Hamburg.<sup>18</sup> Der Flächenbestand im Untersuchungsgebiet gliedert sich in folgende Nutzungskategorien auf: Die Gesamtgeschossfläche der zentralen Zone liegt bei 196.000 m<sup>2</sup>. Ca. 51 Prozent bzw. 100.000 m<sup>2</sup> dieser Fläche sind durch Büronutzungen aus den Bereichen Bildung und Dienstleistung besetzt oder für diese vorgesehen. Die ca. 240 Wohneinheiten im mittleren und südlichen Teil des Komplexes nehmen eine Fläche von 18.000 m<sup>2</sup> bzw. 9 % an der Gesamtfläche ein. Der Einzelhandel ist mit 14.000 m<sup>2</sup> vertreten. Neben Läden und Einrichtungshäusern fallen auch private Dienstleistungen wie Banken, Gastronomie und Arztpraxen in diese Kategorie. Die übrigen

<sup>18</sup> Vgl. „Mexikoring“, 2014, [www.p2-a.de/sanierung/bauen-im-bestand/mexikoring](http://www.p2-a.de/sanierung/bauen-im-bestand/mexikoring)

<sup>19</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 15

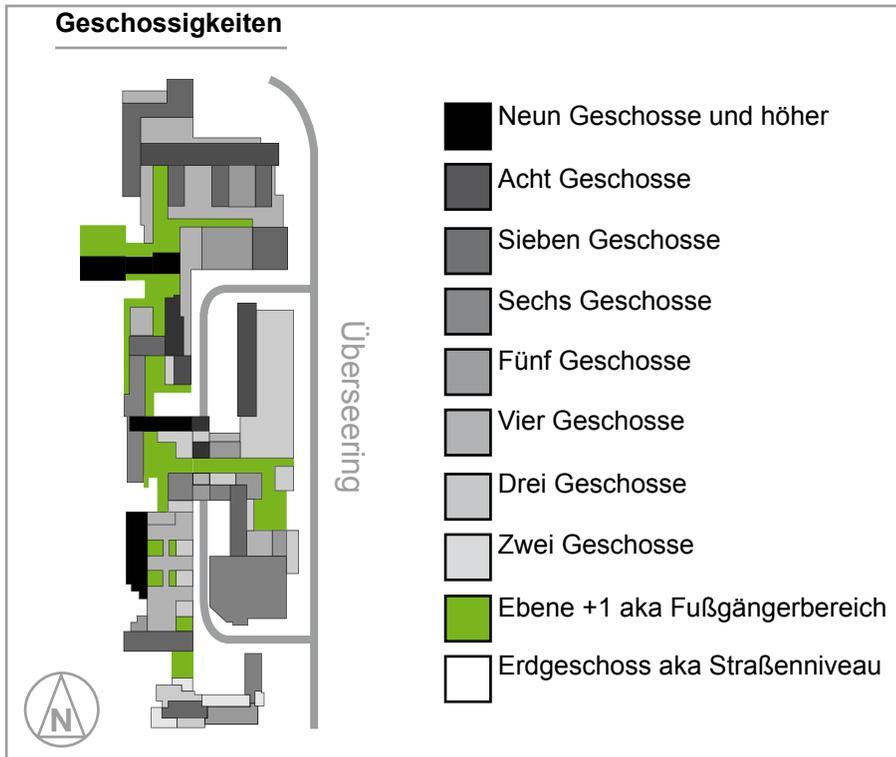


Abb. 13: Geschossigkeiten der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

ca. 64.000 m<sup>2</sup> bzw. ein Drittel des Bestandes verteilen sich auf sonstige Flächen wie Hotels, einem Postgebäude, der Tankstelle am Überseering und den Parkhäusern und Tiefgaragen im Gebiet.<sup>19</sup>

Die Geschossflächenzahl (GFZ) beträgt in der zentralen Zone 3,0. In anderen Teilen der City Nord liegt sie zwischen 1,5 und 2,3.<sup>20</sup> Die GFZ gibt nach §20 Baunutzungsverordnung an, „wie viel Quadratmeter Geschoßfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche im Sinne des §19 Abs. 3 zulässig sind“.<sup>21</sup> Dieser Wert verdeutlicht somit erneut, die im Vergleich zur restlichen City Nord erhöhte bauliche Dichte der zentralen Zone und verleiht der empfundenen Wichtigkeit des Bestandes einen numerischen Wert. Im Vergleich zeigt sich allerdings, dass dieser Wert dem prägenden Leitbild

<sup>20</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 6

<sup>21</sup> Vgl. §19 u. 20 Baunutzungsverordnung, 2014

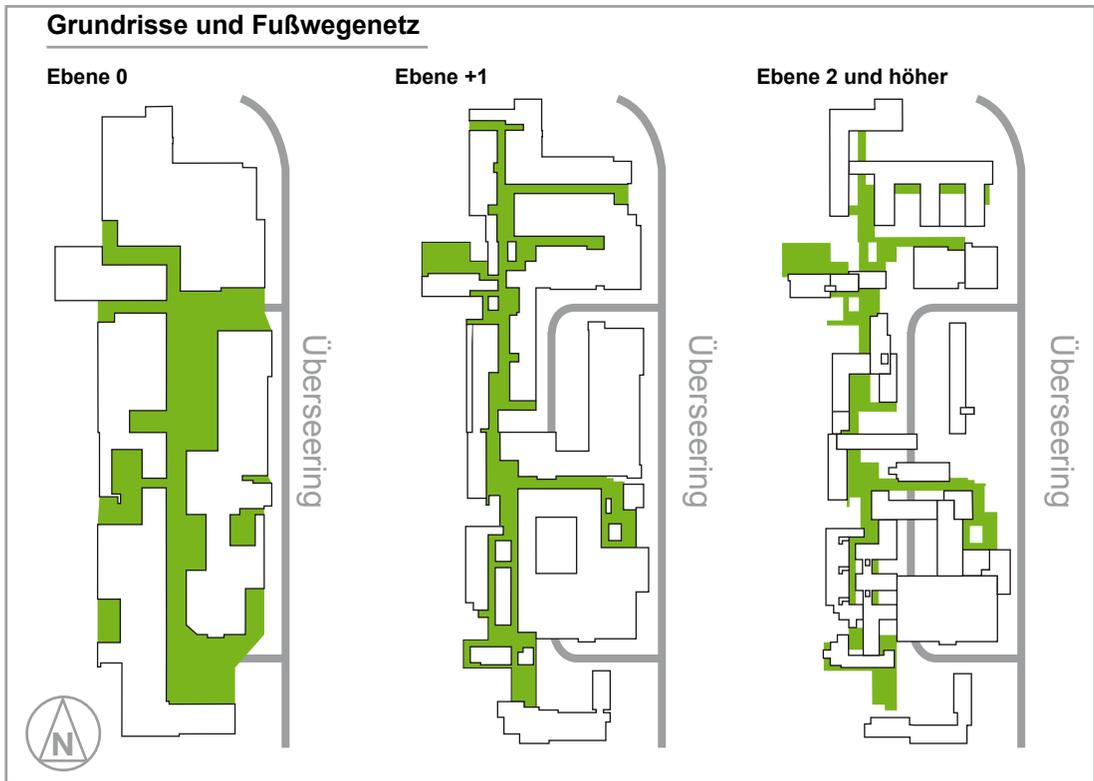


Abb. 14: Grundrisse der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

der Bürostadt im Grünen entsprechend noch immer unter dem Schnitt prägender innerstädtischer Ensembles liegt. Das im Kontorhausviertel gelegene Chile-Haus von Fritz Höger hat eine GFZ von 6,7.

Die Eigentümersituation der zentralen Zone lässt sich als undurchsichtig charakterisieren und ist nur eingeschränkt aufzuzeigen und zu verifizieren (Vgl. Abb. 15). Überwiegend im Besitz mehrerer Privateigentümer, ist die zentrale Zone „*im Übrigen in der Hand öffentlicher beziehungsweise öffentlich-rechtlicher Unternehmen; ein Gebäude befindet sich in Fondsvermögen*“.<sup>22</sup> Diese Aussage des Hamburger Senats aus der Drucksache 16/4686 von 1999 trifft heute noch weitestgehend zu. Zu den

<sup>22</sup> Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 16/4686, 2000: 3

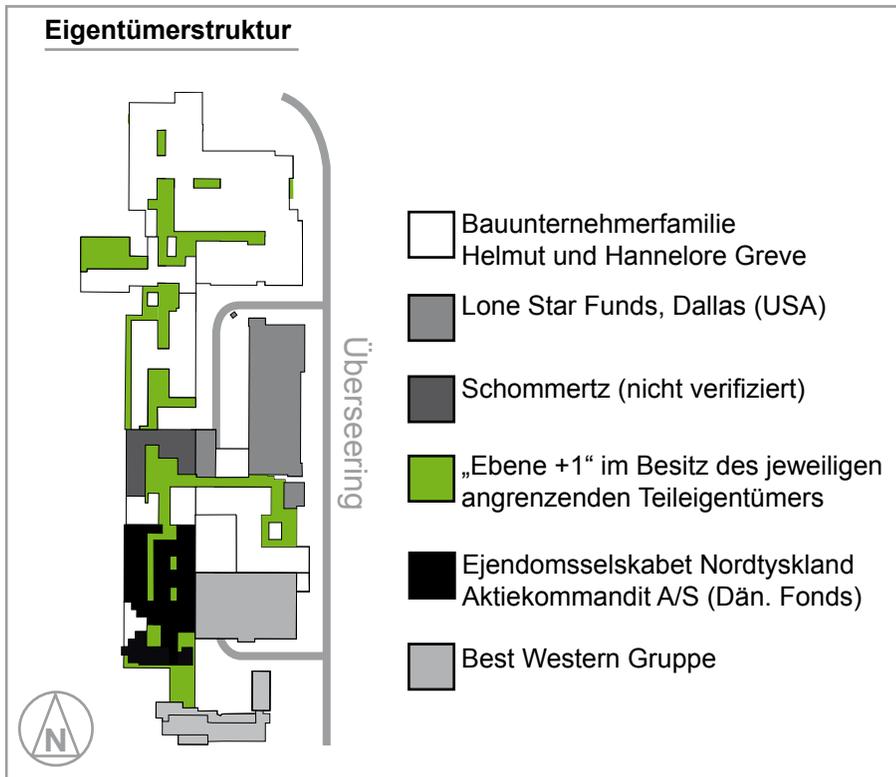


Abb. 15: Eigentümerstruktur zentrale Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

Haupteigentümern zählen das Ehepaar Prof. Dr. Helmut und seine Ehefrau Hannelore Greve, die Ejendomsselskabet Nordtyskland Aktiekommandit A/S, vertreten durch Savills Immobilienmanagement Hamburg GmbH, die Best Western Gruppe sowie die Lone Star Funds, Dallas (USA).<sup>23</sup> Schommertz als Eigentümer des Grundstücks welches Kernelement des vorhabenbezogenen Bebauungsplaentwurfs Winterhude 70 ist, konnte nicht verifiziert bzw. bestätigt werden. Der Name viel lediglich in Gesprächen mit den örtlichen Nutzern.

Die genaue Lage der angesprochenen 243 Wohneinheiten in der zentralen Zone

<sup>23</sup> Vgl. Soggia 2009: 206 ff.

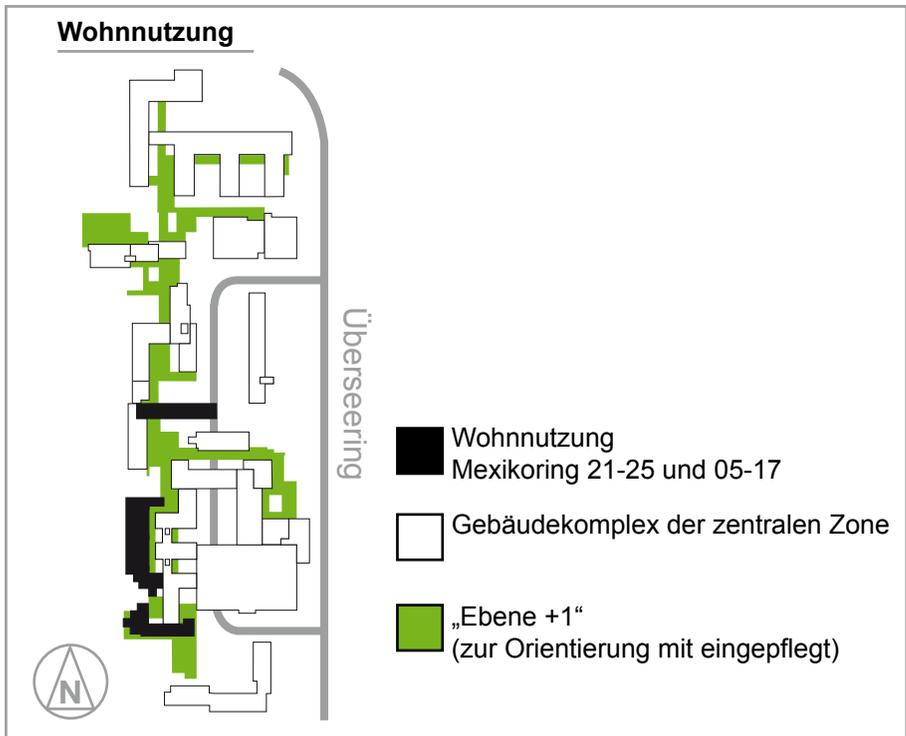
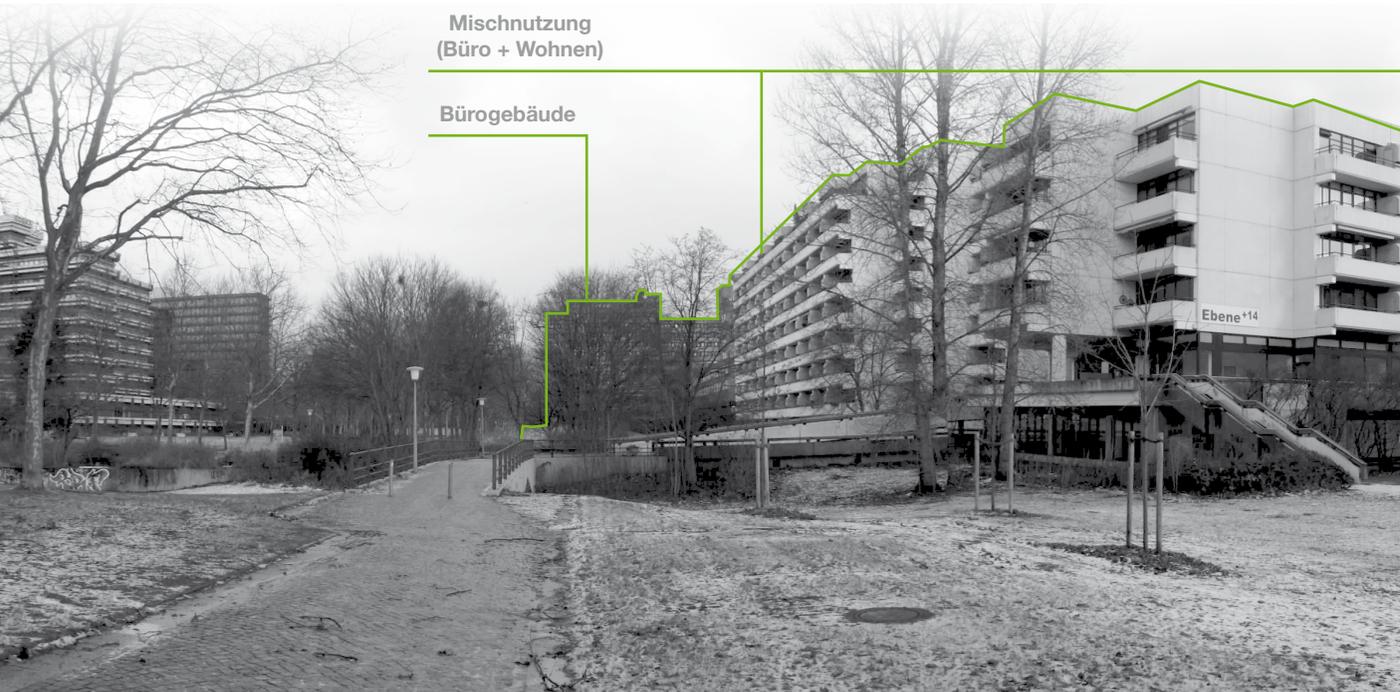


Abb. 16: Wohnnutzung in der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)



lässt sich der nachfolgenden Darstellung 16 entnehmen. Vor allem die südwestlich gelegenen 147 Wohneinheiten im Mexikoring 05-17 weisen, mit ihrem Blick auf den Hamburger Stadtpark bzw. der denkmalgeschützten Grünfläche City-Nord-Park, eine besondere (Lage-)Qualität auf. Die Wohnungen sind über ein innenliegendes Treppenhaus mit Zugang zur „Ebene +1“ erschlossen und verfügen über Balkone. Der querliegende Riegel im mittleren Bereich (Mexikoring 21-25) ist aus grau-braunem Waschbeton. Die dort ansässigen 96 Wohneinheiten sind über Laubengänge erschlossen und verfügen über keinen Balkon.<sup>24</sup>

Eine Aufgliederung des Gebäudekomplexes in seine Teilabschnitte und die dortige Nutzungsvariante lässt sich Abbildung 12 entnehmen und öffnet ein äußerst heterogenes Nutzungsfeld. Eine detaillierte Auseinandersetzung mit den Nutzungen findet in Kapitel 3.2.1 und 3.2.2 statt.

---

<sup>24</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 9



Hotel, Motel, Pension

Abb. 17: Wohnblock in der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)



Gebäude für Handel  
und Dienstleistung /  
Parkhaus

Gebäude für Handel  
und Dienstleistung /  
Hotel, pension

Gebäude für  
Dienstleistung

Gebäude  
und Dienstleistung

Abb. 18: Ansichten der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)

Bürogebäude /  
Parkhaus





Gebäude für Handel  
und Dienstleistung

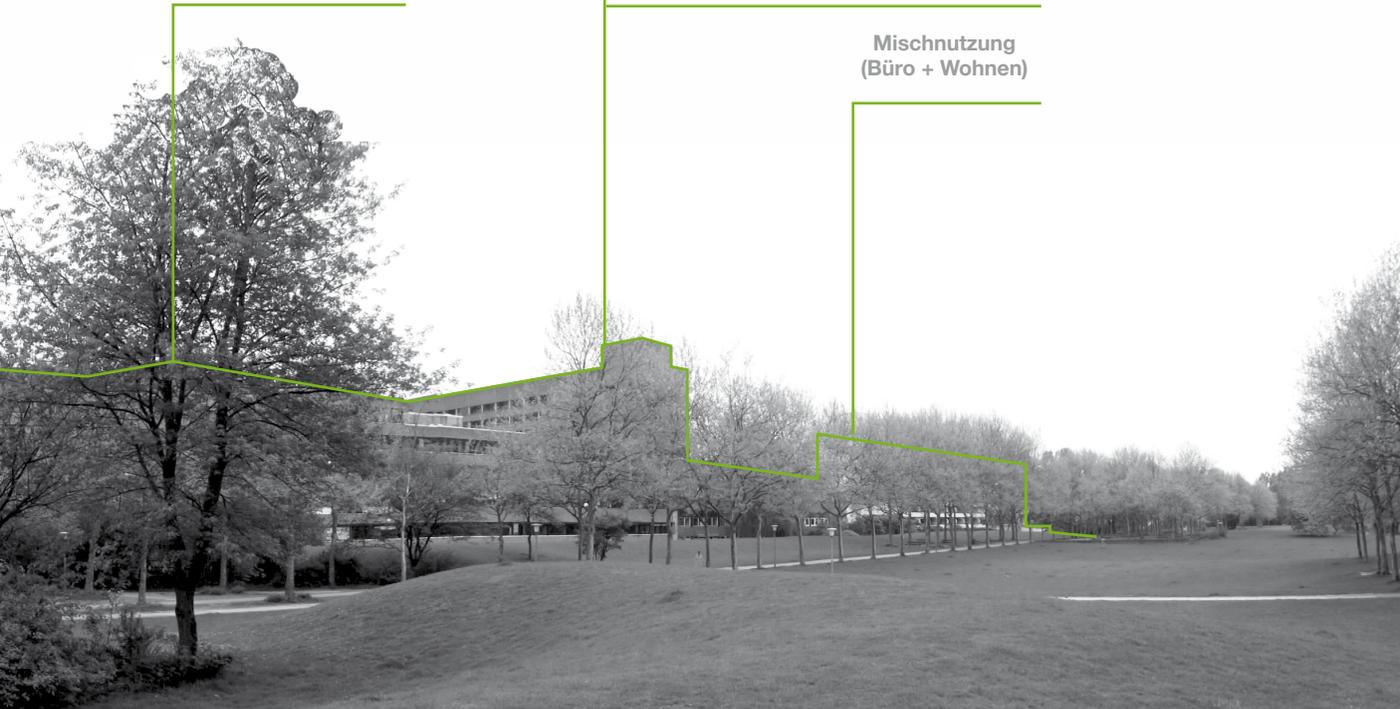
Bürogebäude

Bürogebäude

Gebäude für Handel  
und Dienstleistung

Mischnutzung  
(Büro + Wohnen)

Mischnutzung  
(Büro + Wohnen)



### 3.1.4 Chronologie der Realisierung

Schon vor Baubeginn der zentralen Zone war der Gebäudekomplex mit Wunschvorstellungen, Funktions- und Bedeutungszuweisungen seitens der planenden Institutionen und der lokalen Presse aufgeladen (vgl. Abb. 19) und das Bauvorhaben als „vorrangig“<sup>25</sup> für eine positive Entwicklung der City Nord eingestuft worden.

Erste Planungen zu Realisierungen der zentralen Zone gab es bereits acht Jahre vor dem eigentlichen Baubeginn. Am 05. Juli 1960 verpflichtete sich der Hamburger Architekt Hans Dieter Luckhardt vertraglich einen Lageplan für das Zielgrundstück im Auftrag der Freien und Hansestadt Hamburg zu erarbeiten. Die im Laufe der nächsten Monate entstandene erste Studie zeigt eine übersichtliche, offene und weitestgehend niedrige Bebauung für die Mitte. Der planende Architekt beschrieb den Entwurf wie folgt: *„Niedrig sollte die Bebauung sein, höchstens zwei- und dreigeschossig mit einer unteren und einer oberen Fußgängerebene, mit breiten, offenen Zugängen und einem höheren Punktgebäude am nördlichen Ende“*.<sup>26</sup> Das in Abbildung 20 dargestellte Modell zeigt sehr deutlich im Vergleich zur heutigen architektonischen Ausgestaltung der zentralen Zone die offene Bauweise. Das Fußwegenetzwerk lässt deutliche, über weite Strecken ungehinderte Blickbeziehungen zwischen der Ladenpassage und dem westlich gelegenen City Nord Park zu. Deutlich dominanter als heute wirken die schwarzen Parkflächen, welche in späteren Entwürfen zu großen Teilen durch Tiefgaragen ersetzt wurden. Luckhardts Entwurf entwich nie der Planungsphase und wurde nicht weiter verfolgt. Einige Ideen, wie die erhöhte Ladenpassage, ist jedoch in späteren Entwürfen übernommen worden.

1965 wurde der damalige Oberbaudirektor Werner Hebebrand aus seinem Amt in den Ruhestand entlassen. Mit dem Ausscheiden des „Vaters der City Nord“<sup>27,28</sup> wurde die weitere Entwicklung der Bürostadt und ihrer Mitte von den städtischen

---

<sup>25</sup> Vgl. Soggia, 2009: 195

<sup>26</sup> Vgl. Soggia, 2009: 197

<sup>27</sup> Vgl. Grundeigentümer-Interessengemeinschaft City Nord GmbH, 2012: 3

<sup>28</sup> Vgl. Der Spiegel, 13/1961: 55, [www.spiegel.de/spiegel/print/d-43160485.html](http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-43160485.html)

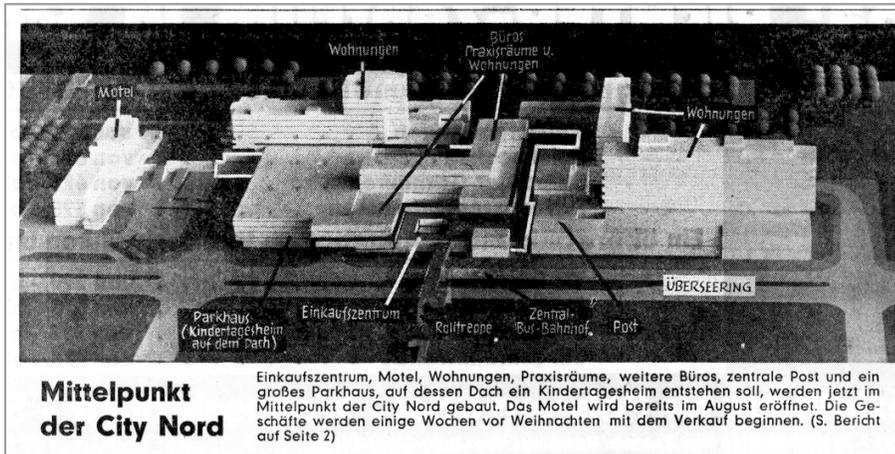


Abb. 19: Zeitungsausschnitt zur Realisierung der zentralen Zone  
(Quelle: Hamburger Abendblatt Archiv, 2014)

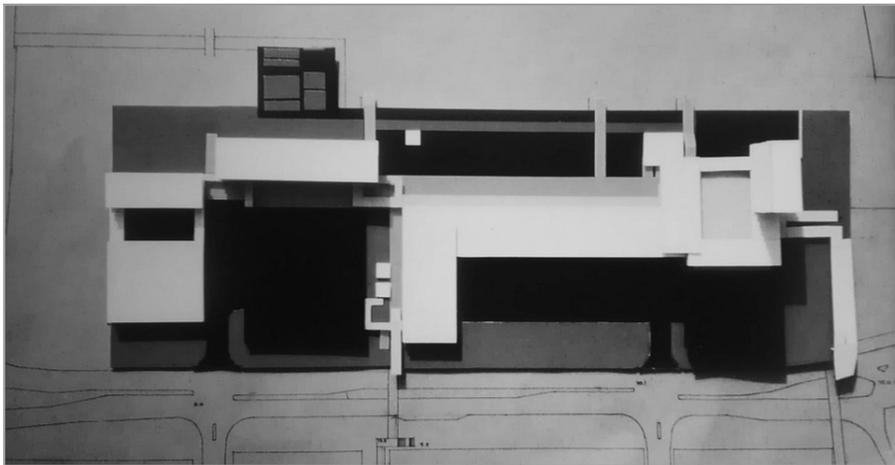


Abb. 20: Erstes Modell zur zentralen Zone aus dem Jahre 1960  
(Quelle: Soggia, 2009)

Planungsinstanzen nicht mehr fokussiert verfolgt und unter dem neuen Oberbaudirektor Otto Sill in die Hände von Gerhard Dreier gelegt worden. Dreier begleitete die Planung und Realisierung für die City Nord bis zu ihrem baulichen Abschluss.

Das im Rahmen der Realisierungsgeschichte der City Nord gängige Verfahren eines vorangestellten Architekturwettbewerbs zur Sicherung des vorgesehenen Qualitätsstandards, wie es bei den umliegenden Projekten angewandt wurde, fand in der zentralen Zone keine Anwendung. Stattdessen wurde das Architektenehepaar Friedrich und Ingeborg Spengelin 1965 beauftragt, im Dialog mit Interessenten und Vertretern der Baubehörde einen Gestaltungsrahmen für die zentrale Zone zu entwerfen:

*„Wir rekapitulierten zusammen mit den Behörden noch einmal, welche Bedeutung die „Zentrale Zone“ im Rahmen der Stadtentwicklung von Hamburg insgesamt und in der City Nord im Besonderen haben sollte. Es ging dabei auch um die funktionalen Charakteristiken, die man einem „lebendigen“ Zentrum zuschreiben wollte“, so Friedrich Spengelin im Gespräch mit Sylvia Soggia im Jahr 2009.<sup>29</sup>*

Das Ergebnis der Arbeit war eine Weiterentwicklung des sieben Jahre alten Modells von Luckhardt (vgl. Abb. 20). Spengelins Entwurf und der dazugehörige Rahmenplan legte für interessierte Investoren neben einer horizontalen Fassadengliederung auch die zu verwendenden Materialitäten, die Anzahl und Höhe der Geschosse, die Überbauung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Höhe der Fußgängerplattform, der heutigen Ladenpassage „Ebene +1“. Diese Vorgaben mussten von möglichen Investoren in Ihren Entwürfen berücksichtigt werden. Eine Wohnnutzung war weder in der zentralen Zone noch in der restlichen City Nord zu diesem Zeitpunkt nicht vorgesehen. Dieses ändert sich 1967 auf Anfrage des Deutschen Rings, den Durchführungsplans „D 100“<sup>30</sup> um Wohnnutzungen in der zentralen Zone zu erweitern. Im

---

<sup>29</sup> Vgl. Soggia, 2009: 199

<sup>30</sup> Vgl. Der Spiegel, 13/1961: 55, [www.spiegel.de/spiegel/print/d-43160485.html](http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-43160485.html)

gleichen Jahr trat mit Helmut Greve ein Investor für weitere Teile der zentralen Zone in den Fokus der Öffentlichkeit. Der Baubeginn der zentralen Zone war schließlich 1968. Erstes Objekt war das heutige Leonardo-Hotel am südlichen Ende, welches zusammen mit den angrenzenden Wohnungen des Deutschen Rings realisiert werden konnte. Nördlich des Hotels entstand 1969 das heute unter Denkmalschutz stehende BP-Parkhaus. Das Postamt am Überseering entstand zwischen 1970 und 1972. Im Laufe der Zeit vervollständigten sich die südliche und mittlere Zone sowie die dazugehörige Ladenpassage. Letztere war jedoch nur schwer zu beleben. Investor Greve selbst eröffnete zusammen mit seiner Ehefrau am 1. Dezember 1969 mit ihre Möbelhaus für englische Stilmöbel das erste Geschäft in der zentralen Zone. Ziel war es ein Statement für den Ort zu setzen um dadurch eine positive Entwicklung zu initiieren. Es ist bis heute, wenn auch an anderer Stelle in der zentralen Zone, geöffnet. Nachdem die anderen beiden Teile weitestgehend realisiert waren, wurde der finale nördliche Abschnitt zwischen 1973 und 1975 gebaut. Der noch fehlende Abschnitt im Nordwesten des Zentrums wurde erst 1980 fertiggestellt.<sup>31</sup>

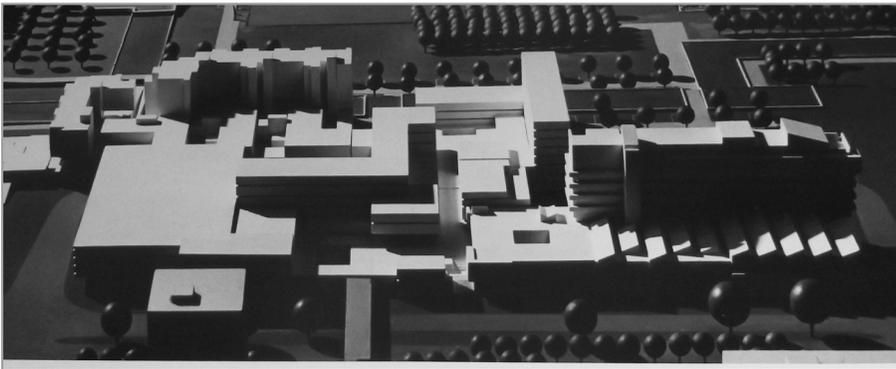


Abb. 21: Baukörperstudie der zentralen Zone aus dem Jahre 1967

(Quelle: Soggia, 2009)

---

<sup>31</sup> Vgl. Soggia, 2009: 207

### 3.1.5 Rezeption und Probleme der zentralen Zone

Sowohl Fachdiskurs als auch Medien und weite Teile der Öffentlichkeit stehen der zentralen Zone schon seit ihrer Realisierung kritisch gegenüber und sprechen ihr grundlegende Qualitäten der ursprünglich zugewiesenen Funktion als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum der City Nord ab. Darüber hinaus akkumulieren sich empfundene Mängel bezüglich Aufenthaltsqualität und architektonischer Ausgestaltung zu einer allgemein ins negativen Rezeption nicht nur in Bezug auf die zentrale Zone sondern auch abgeschwächt auf die gesamte City Nord. Daran anknüpfend stellt sich die Frage, wie es zu dieser weit verbreiteten negativen Wahrnehmung kommen konnte, wurde die Mitte doch mit dem Vorsatz geplant, einen lebendigen Aufenthalts- und Kommunikationsort zu verkörpern, welcher sich zu einem tatsächlichen Zentrum mit Innenstadtcharakter entwickeln vermag. Fußgängerströme sollten durch ein ansprechendes Ambiente in das Zentrum gelockt werden und zur „Besitznahme“<sup>32</sup> der Fußgängerwege und umliegenden Freiflächen angeregt werden. Die Miteinbeziehung des City-Nord-Parks in die Programmatik des Gebäudekomplexes sollte ursprünglich dazu beitragen, verschiedene Feierabendangebote zu etablieren.

Wie im vorigen Unterpunkt erwähnt, kam es bereits im Planungsstadium der zentralen Zone zu Komplikationen: fehlende Investoren, ein verschleppter Baubeginn, Konzeptlosigkeit, ein neuer Oberbaudirektor mit wechselndem städtebaulichen Fokus und weitere sich ändernde behördliche Zuständigkeiten akkumulierten sich zu immer größeren Hürden. Hinzu kam das qualitative Gefälle im Bestand zwischen den umliegenden Konzernzentralen und dem zentralen Gebäudekomplex, da die planungsbeauftragenden Instanzen aufgrund des Entwicklungsdruckes auf einen architektonischen Wettbewerb verzichteten. Diese Schwierigkeiten im Entwicklungsprozess führten zur heutigen wahrgenommenen und attestierten Dysfunktion, wel-

---

<sup>32</sup> Vgl. Soggia, 2009: 209

che sich laut städtischer Verwaltung im Bestand an „*funktionalen Abhängigkeiten der verschiedenen Bauteile, Blockaden durch unterschiedliche Eigentümerinteressen, die Funktionstrennung und das unübersichtliche Erschließungssystem mit der Führung der Passanten in der +1-Ebene*“<sup>33</sup> ablesen lässt. Auch vorhandene Lagequalitäten durch die unmittelbare Nähe zum Stadtpark und der denkmalgeschützten Grünfläche City-Nord-Park würden nicht umfänglich ausgeschöpft. Die Mitte verstelle sich zu sehr und ließe „*nur mangelhafte, unübersichtliche Durchlässe zum Park offen*“.<sup>34</sup> In diesem Zusammenhang führen „*dauerhafte Leerstände und ein erkennbarer Instandhaltungs- und Modernisierungstau [...] dazu, dass die Mitte zum zentralen Imageproblem der City Nord in der Hamburger Öffentlichkeit geworden ist*“.<sup>35</sup>

Die Probleme der zentralen Zone werden allerdings nicht nur in ihrem Bestand und der baulichen Ausgestaltung gesehen, sondern auch in ihrem funktionalen Zusammenspiel mit den übrigen Bauten der City Nord. Vor Baubeginn der zentralen Zone arbeiteten bereits 10.000 Menschen in der City Nord, deren Bedürfnisse nach Dienstleistungen und Freizeitaktivitäten in die autark und introvertiert konzipierten Großimmobilien integriert wurden. Als „*Stadt in der Stadt*“<sup>36</sup> ausgestattet vereinen die umliegenden Konzerne zentrale Nutzungen für Betriebsangehörige aus dem Dienstleistungs- und Freizeitsektor in die eigene Immobilie. Diese integrierten funktionalen Nutzungserweiterungen sind unter anderen „*Sporteinrichtungen, Schwimmbäder, Kegelbahnen, Kantinen und Shopangebote*“<sup>37</sup> und traten schon vor Realisierungsbeginn der zentralen Zone mit ihr in Konkurrenz, indem hier die Laufkundschaft entzogen wurde. Die zuge dachte Funktion der Mitte als Versorgungs- und Dienstleistungszentrum war von Beginn an obsolet und muss nun neu definiert werden. Rückblickend wertete Spengelin 1974 die Situation wie folgt: „*Aus der Situation der City Nord sollte die Lehre gezogen werden, bei ähnlichen städtebaulichen Projekten Sozialräume nicht an eine Firma oder Belegschaft zu binden, sondern sie der*

---

<sup>32</sup> Vgl. Soggia, 2009: 209

<sup>33,34,35</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 13

<sup>36,37</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 14

*Allgemeinheit zugänglich zu machen. Das setzt allerdings ebenfalls das Engagement des Bauherrn, in diesem Fall der Stadt, voraus*.<sup>38</sup>

Die mediale Berichterstattung über die Bürostadt bedient und begnügt sich generell an den vertrauten Klischees, die der City Nord und dem zentralen Gebäudekomplex anhaften. Es ergeben sich Zitate wie folgende aus einem Artikel über eine bekannte deutsche Kriminalproduktion: *„Gleich bei seinem ersten routinemäßigen Einsatz in den trostlosen Betonsilos der City Nord hat er drei Mitglieder eines berüchtigten Zuhälterclans erschossen, mit dem die Hamburger Polizei gerade mühsam eine Art Kiezfrieden geschlossen hatte*“.<sup>39</sup> Ein ähnliches Bild generiert die Lokalpresse und formuliert in einem Artikel zum Umzug des im weiteren Verlauf noch vorgestellten Möbelhauses „Die Wäscherei“: *„Ein glitzernder Farbkleck neben all den tristen Bürogebäuden...*“.<sup>40</sup> Das Hamburger Abendblatt schreibt zum selben Thema: *„Viele Unternehmen hatten die City Nord in den vergangenen Jahren verlassen, etliche Straßenzüge boten ein trostloses Bild ...*“.<sup>41</sup> Tiefergehende Auseinandersetzungen mit dem Gebiet als hier angeführt lassen sich nur selten finden. Diese immer wiederkehrende mediale Produktion negativer Bilder verfestigt ein ebensolches Bild in den Köpfen der allgemeinen Öffentlichkeit. Die nebenstehenden Ausschnitte aus alten Zeitungsartikeln belegen, dass diese negative Rezeption schon von Beginn an, die Entwicklung der City Nord begleitet hat. Als problematisch wird über diese Berichterstattung hinaus auch die nie realisierte Anbindung an das Hamburger U-Bahnnetz empfunden. Eine Verbindung unter dem zentralen Gebäudekomplex befand sich in den 1950er Jahren und im Rahmen des Bebauungsplans Winterhude 7 1986 in der Planungsphase wurde aber nie umgesetzt. Die ursprüngliche U4 wurde dafür vorgesehen, die Bürostadt mit der zwischen 1967 und 1972 realisierten Plattenbau-Großwohnsiedlung Osdorfer Born in den Stadtteilen Osdorf und Lurup im Bezirk Hamburg-Altona zu verbinden. Neue Planungen für einen Anschluss der City Nord an das U-Bahnnetz im Rahmen der neuen Linie 5 zwischen Bramfeld und Lurup sind jüngst veröffentlicht worden.<sup>42</sup>

<sup>38</sup> Vgl. Soggia, 2009: 209

<sup>41</sup> Wassnik und Gretzschel 2012:1

<sup>39</sup> Sturm, 2013: 1

<sup>42</sup> Vgl. hamburg.de 2014

<sup>40</sup> Röer und Trümpler, 2012: 1



**City Nord: Nach Büroschluß verlassen Zehntausende den Stadtteil**

Abb. 22: „City Nord“-Ladenzentrum  
(Quelle: Die Welt, o.J.)



„City Nord“-Ladenzentrum: Gerade noch über Wasser

Abb. 23: „City Nord“-Ladenzentrum 1970  
(Quelle: Spiegel, 23.11.1970)



**City Nord: Hier wirkt die Verlassenheit besonders kraß**

Abb. 24: „City Nord“-Ladenzentrum  
(Quelle: Die Welt, o.J.)

## **Exkurs //**

# **Geschichte des Ortes und der City Nord**

Ziel des folgenden Exkurses ist es, sowohl die Geschichte des Ortes bzw. des Gebietes der heutigen City Nord, als auch die Entwicklungsgeschichte der 117 ha großen Bürostadt zu beleuchten.

Bereits in den Jahren vor der Realisierung des Großprojektes City Nord zeichnete sich der Standort der heutigen Bürostadt durch eine Vielzahl von Verknüpfungen mit der Hamburger Stadtgeschichte aus. Wie den Plandarstellungen auf der gegenüberliegenden Seite zu entnehmen, wurde das Gebiet schon in den 1920er Jahren zur Naherholung und bedarfswirtschaftlich durch Laubenkolonien bzw. Kleingartenvereine (KGV) genutzt. Das Luftbild auf Seite 54 aus dem Jahr 1925 bestätigt diese Form der Nutzungen. Wird der südliche Teil des Bildes durch den Stadtpark, dessen Bewaldung und zentrale Einrichtungen (wie dem „Planschbecken“; Anm. d. Verf.) dominiert, sind im nordöstlichen Teil die Laubenkolonien und landwirtschaftlich genutzten Flächen zu erkennen. Die Grenze bildet der heute noch bestehende „Jahnring“, der die Gebiete in Ost-West-Richtung voneinander trennt. Den Plänen der späteren City Nord zum Opfer gefallen, ist der Weg „Wickenfeld“, welcher die Verbindung von „Jahnring“ und „Hindenburgstraße“ war. Er verschwand im weiteren Entwicklungsprozess.<sup>43</sup>

In den folgenden Jahrzehnten etablierten sich mehrere Kleingartenanlagen und -vereine bis in die Nachkriegsjahre hinein als primäre Nutzung des Gebietes. Bereits zum damaligen Zeitpunkt befand es sich in städtischem Besitz. Das flächendeckende Bombardement der Alliierten Streitkräfte während der Operation „Gomorrha“ 1943 machte auch vor den örtlichen Kleingärten nicht halt und zerstörte große Teile der

---

<sup>43</sup> Vgl. [www.eden-fuer-jeden.de](http://www.eden-fuer-jeden.de)



1925



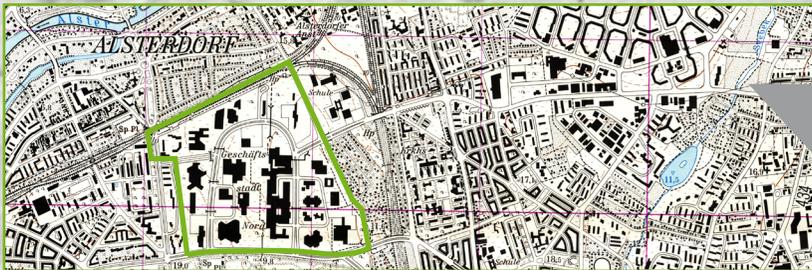
1953



1968



1978



1988

Abb. 25: Der Ort der City Nord im Wandel der Zeit  
(Quelle: eigen Darstellung, 2013)

EX



bebauten Flächen. Um der durch die Luftangriffe entstandenen Wohnungsnot entgegenzuwirken, wurden im Bereich der heutigen City Nord einfache Behelfsheime für Bedürftige und Obdachlose, so genannte „Nissenhütten“ errichtet.

1958, sechs Jahre vor Beginn des ersten Bauabschnittes der „Geschäftsstadt Nord“, haben „4300 Menschen auf 1850 Kleingartenparzellen und in 1250 Behelfsheimen“<sup>44</sup> auf dem Gelände gelebt. Obgleich die Fläche durch Kleingartennutzungen und Behelfsheime belegt war, gab es schon länger Planungen für eine Umnutzung und wurde „in früheren Plänen für eine große zentrale Sportanlage freigehalten“.<sup>45</sup> Mit Realisierung des Volksparkstadions in Bahrenfeld im Jahre 1953 konnte das beschriebene Gebiet jedoch anderweitig genutzt und für zukünftige potenzielle Nutzungen bei Bedarf geräumt und neu beplant werden. Mit Realisierung der City Nord in den 1960er Jahren wurden die Flächen von gegenwärtiger Bebauung befreit.

Der typologischen Wandel der Gebäudestrukturen, welcher im Untersuchungsgebiet über die Jahrzehnte zu beobachten war, ist abstrahiert der Abbildung 26 zu entnehmen. Beschrieben wird der Wechsel von flachen dichten Strukturen der kleingartentypischen Lauben und Hütten über den Rückbau und die Flächenvorbereitung, bis hin zur baulichen Entwicklung des Leitbildes Bürostadt im Grünen, mit seinen voluminösen Bürosolitären (links: Frühere Oberpostdirektion; rechts: Vattenfall-Konzernzentrale, Anm. d. Verf.) und den weiträumigen Grünflächen in den Zwischenräumen.

---

<sup>44,45</sup> Vgl. Architekten- und Ingenieur-Verein Hamburg e.V., 1969: 252



Abb. 26: Luftbild City Nord aus dem Jahre 1925  
(Quelle: <http://www.eden-fuer-jeden.de>, 2013)

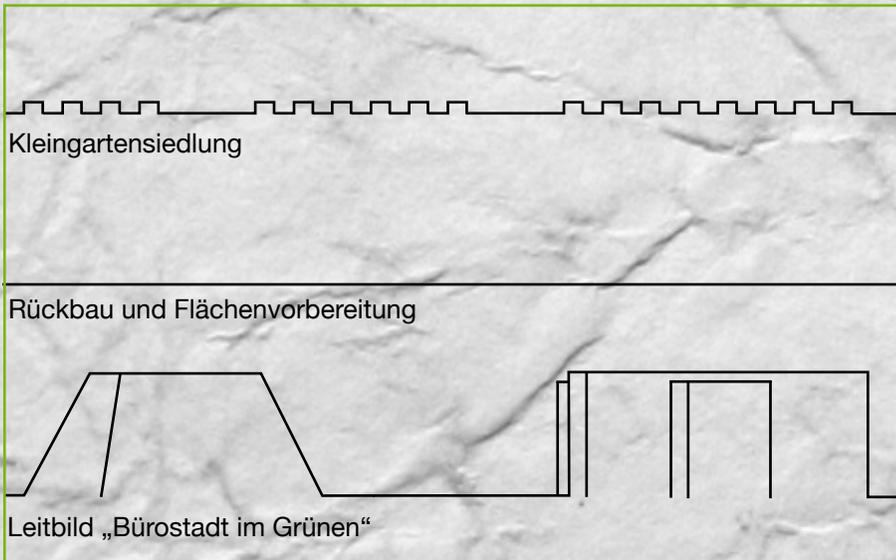


Abb. 27: Typologietransformation im Untersuchungsgebiet  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

Die folgenden Abschnitte thematisieren zum einen die theoretischen Vorläufer und ideenstiftenden städtebaulichen Leitbilder der City Nord und zum anderen die Entwicklungsgeschichte der Bürostadt.

Ab Ende der 1920er bis in die späten 1950er Jahre konstituierte sich in Europa eine Reihe von architektonisch und städtebaulich geprägten Kongressen respektive Denkfabriken unter dem Namen „*Congès Internationaux d'Architecture Moderne*“<sup>46</sup> (Übersetzung: „*Internationale Kongresse Moderner Architektur*“, Anm. d. Verf.). Bestreben dieser Zusammenkünfte war es, sich mit zeitgenössischen Fragen zu Architektur, Stadtplanung und Städtebau auseinanderzusetzen. Die von den Architekten des Kongresses erarbeiteten und diskutierten Modelle modernen Städtebaus fokussierten folglich weniger eine Fort- und Weiterentwicklung historisch gewachsener Städte, als viel mehr die Genese rational geplanter Neubauten und Siedlungen. Dabei befürwortete die Gruppe moderne architektonische Strömungen, wie das „*Neue Bauen*“, die „*Neue Sachlichkeit*“ und „*De Stijl*“.<sup>47</sup>

Die inhaltlichen Schwerpunkte der CIAMs verlagerten sich schon in den ersten Jahren ihres Bestehens stark und ließen einen Maßstabswechsel beobachten: Standen im zweiten Kongress in Frankfurt 1929 unter dem Titel „*Die Wohnung für das Existenzminimum*“ noch der soziale Wohnungsbau und die Normierung der einzelnen Wohnung im Vordergrund, bezog sich der dritte Kongress in Brüssel 1930 schon auf „rationelle Bebauungsweisen“ zur ökonomischen Planung großer Siedlungen. Den Höhepunkt erfuhr diese Entwicklung 1933 in Athen. Die Zusammenkunft verlief unter dem, sei 1931 auf der CIAM Agenda befindlichen, Titel „*Die funktionelle Stadt*“ und fokussierte die Analyse ganzer Städte. Die auf diesem vierten Kongress zusammengetragenen Ergebnisse führten zur Kodifizierung der Grundprinzipien des modernen Städtebaus in der „Charta von Athen“ aus dem Jahre 1943 und zur Ausdif-

---

<sup>46,47</sup> Vgl. Mumford, 2002

ferenzierung der vier wesentlichen städtischen Funktionen Wohnen, Arbeit, Freizeit und Verkehr.<sup>48</sup> Auf Basis dieser Charta „entstand in den Jahren 1958-60 [auf dem Gebiet, auf dem sich in den Jahren zuvor noch die diversen Kleingartenanlagen verortet waren] das Konzept für das Geschäftsgebiet Nord“<sup>49</sup>. Die Idee einer funktionsgetrennten Bauweise brachte der ehemalige Hamburger Oberbaudirektor Werner Hebebrand von einem mehrwöchigen Amerikaaufenthalt im Jahre 1958 mit. Die Geschäftsstadt Nord wurde mit dem Ziel errichtet, eine weitere „Expansion und Konzentration von Großunternehmen in der Innenstadt und die Umnutzung von Wohngebieten wie Rotherbaum, Harvestehude, Uhlenhorst und Palmaille zu verhindern“<sup>50</sup> bzw. ihr vorzubeugen. Der Flächennutzungsplan bzw. Aufbauplan von 1960 für die Hansestadt sah daraufhin „ein System von mehreren zentralen Orten für Dienstleistungs- und Versorgungseinrichtungen vor“<sup>51</sup>.

Dieses Vorgehen war nicht ungewöhnlich. Die Generierung von peripheren Bürostandorten- oder zentren zur Verlagerung „flächenexpandierender Bürobetriebe aus zentralen Standorträumen“<sup>52</sup> galt als zeitgemäß. Weitere Beispiele für diese Vorgehensweise sind die „Bürostadt Niederrad“<sup>53</sup> in Frankfurt am Main und das vor den Toren der Mainmetropole entstandene peripher gelegene Entlastungszentrum Eschborn.

Im Vorlauf zur Realisierung der City Nord wurden diverse Baumassenmodelle, ähnlich der Abbildung 24, auf Seite 59 oder Baukörperstudien, ähnlich Abbildung 16-18, angefertigt. Auf Basis dieser städtebaulichen Grundgerüste wurde es ermöglicht, zukünftige Gebäude auf Grundlage individueller Entwürfe zu realisieren. Um eine hohe architektonische Qualität der Entwürfe zu gewährleisten, wurde im Rahmen der Konzeption der City Nord die Auslobung von architektonischen Wettbewerben als „städtebauliches Steuerungselement [...] verbindlich in den Kaufverträgen festgelegt“<sup>54</sup>.

---

<sup>48</sup> Vgl. Kohlrausch, 2007

<sup>49,50</sup> Denkmalschutzamt Hamburg, 2002: 5

<sup>51</sup> Vgl. City-Nord.eu

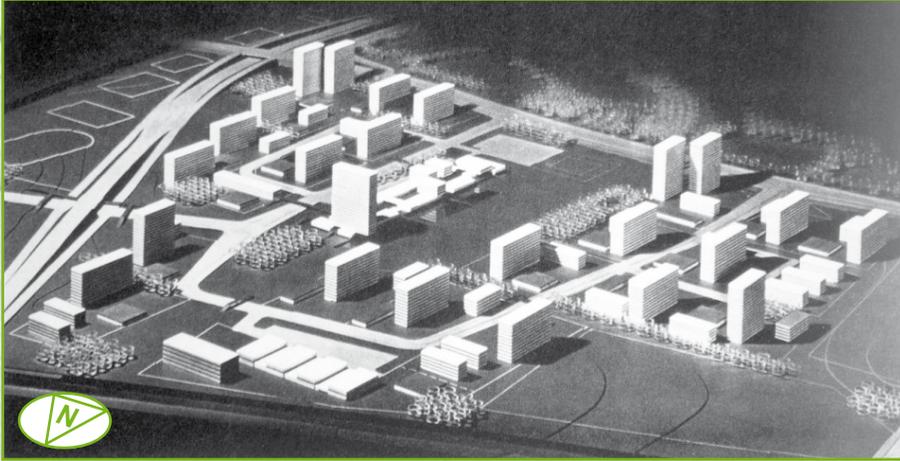
<sup>52</sup> Heineberg, 2007:

<sup>53</sup> Vgl. Stadtplanungsamt-Frankfurt.de

<sup>54</sup> Soggia 2009:

Eine Vorgehensweise, die nicht auf die Realisierung der zentralen Zone übertragen wurde, wie sich den Punkten 3.1.4 „Chronologie der Realisierung und 3.1.5 „Rezeption und Probleme der zentralen Zone“ entnehmen lassen.

Kernbauzeit der City Nord waren die Jahre 1960 bis 1974, in denen sie in drei Bauabschnitten realisiert wurde. Die Revitalisierung von Innen heraus durch Abriss und Neubau der in der Bürostadt vorhandenen Bürosolitäre entlang wachsender und sich generierender Ansprüche und Bedürfnisse, ist bis heute ein grundlegendes Merkmal der City Nord geblieben. Jüngste Entwicklungen belegen dies: Ein passendes Beispiel wäre das ehemals von der BP genutzte Gebäude an der Kreuzung Überseering und Jahnring im Südosten der Bürostadt. Nach dem geplanten Rückbau wird an gleicher Stelle ein moderner Hotelneubau den Platz der ehemaligen Konzernzentrale übernehmen. Weitere in der City Nord angesiedelte Großunternehmen und Konzerne sind die Unternehmen Vattenfall, Signal Iduna, Allianz und Edeka.



EX

Abb. 28: Modell der Geschäftsstadt Nord von 1961  
(Quelle: Hamburgisches Architekturarchiv, 2013)

## **3.2 Inwertsetzen von Nutzung und Bestand**

Nach der detaillierten Vorstellung und Analyse der zentralen Zone und der Auseinandersetzung mit der durchweg negativen Rezeption des Untersuchungsgebietes, werden in den folgenden Unterpunkten Gegenargumente für den zentralen Gebäudekomplex erörtert. Sowohl die dem Untersuchungsgebiet inhärenten Qualitäten und Potenziale als auch Entwicklungspotenziale im räumlichen Umfeld sollen aufgedeckt werden.

### **3.2.1 Nutzungsvielfalt und -kartierung**

Die zentrale Zone der City Nord verfügt über ein heterogenes Netz aus Nutzungen. Grundlage dieser Aussage ist eine im Rahmen dieser Thesis durchgeführte Kartierung des untersuchten Gebäudekomplexes. An dieser Stelle ist zu erwähnen, dass im Zuge des Datenschutzes auf die Nennung der im Untersuchungsgebiet kartierten Gewerbe und Betriebe verzichtet wurde. Ausgenommen von dieser Verfahrensweise sind die im Unterpunkt 3.2.2 vorgestellten Nutzerprofile. Die dort vorgestellten Nutzer wurden um eine Erlaubnis zur Nennung gebeten und erteilten diese im Rahmen dieser Thesis.

Bevor im Detail auf die ca. 120 kartierten Nutzungen eingegangen werden soll, wird sich zuvor mit dem Verhältnis von Nutzung und Leerstand auseinandergesetzt. Hierfür wurden auf Grundlage der digitalen Karte 1: 500 (DK5) und durch Ablaufen des Gebäudekomplexes ein Grundriss für die Ebenen 0 und +1 erstellt. Die Ebenen 2 bis 13 wurden im dritten Grundriss zusammengefasst, da es hier keine öffentlich begehbaren Flächen gibt und eine Kartierung nur über die anderen Ebenen möglich war. Die DK5 bildet *„eine grundrisstreue Abbildung des hamburgischen Staatsgebietes*

---

[...] ergänzt durch umfangreiche topographische Inhalte u.a. auch aus dem Amtlichen Topographischen Informationssystem ATKIS oder ausgewählten Höhen von Geländepunkten aus einer Laserscanbefliegung“.<sup>55</sup> Sie ist eine von fünf maßgeblichen Produktgruppen der amtlichen Kartenwerke der Stadt Hamburg. Die, auch in anderen Teilen der vorliegenden Arbeit, verwendeten digitalen Kartenblätter der DK5 waren 6440 Groß Borstel, 6640 Alsterdorf, 6840 Ohlsdorf, 6438 Eppendorf, 6638 Winterhude und 6838 Barmbek-Süd. Durch die in der DK5 angegebenen Geschosszahlen und durch eine Auswertung Digitaler Orthophotos (DOP) war eine genaue Interpretation der Gebäudehöhen und Grundrisse und die daraus resultierende Ausdifferenzierung der einzelnen Ebenen möglich. Genau wie die DK5 haben die digitalen Orthophotos, „farbige, geometrisch hochgenaue Luftbilder“<sup>56</sup>, einen Maßstab von 1: 500.

Die in der nachvollgenden Darstellung (Abb. 29) grün markierten Fassadenabschnitte, bzw. Gebäudeteile befinden sich in aktiver gewerblicher Nutzung. Hierbei wird nicht unterschieden, ob es sich um eine publikumsbezogene Nutzung handelt oder um Nutzungen die ihren Kundenstamm und ihre Aufträge primär über das Internet akquirieren und bearbeiten. Konnten die Nutzungen im Bereich der Ebenen 0 und +1 direkt über die Schaufenstergestaltungen und Geschäftsbegehungen ermittelt werden, erforderten die Nutzungen ab Ebene 2 einen erhöhten Rechercheaufwand. Nach der Kartierung der Klingelschilder für die höheren Ebenen und dem Abfotografieren etwaiger Firmenlogos, wurden die im Feld verorteten Firmen mit einer umfangreichen Internetrecherche noch einmal auf ihre Existenz hin überprüft. Auch eine invertierte Internetrecherche über die Hausnummern des Mexiko- und Überseeings war erfolgreich. Vereinzelt ließ sich auf diesem Wege auch Leerstand in höheren Stockwerken ausmachen. Dieser konnte in seinem Umfang jedoch nicht exakt quantifiziert werden und wurde in Anbetracht der empfundenen guten Auslastung des Bestandes nicht in die Kartierung für die nördlichen Bereiche der Ebene 2 und höher mit aufgenommen.

---

<sup>55</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, o.J.: 3

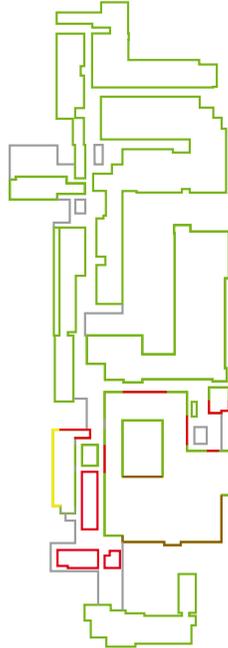
<sup>56</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, o.J.: 5

## Nutzung und Leerstand

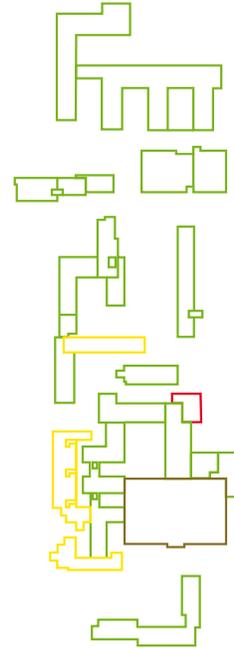
Ebene 0



Ebene +1



Ebene 2 und höher



 Nutzung  
 Leerstand

 Wohnnutzung  
 Parkflächen  
+ Tiefgaragen

 eingeschränkt  
nutzbare Flächen

Abb. 29: Nutzung und Leerstand in der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)



03



Abb. 30: Exemplarische Nutzungen und Leerstand aus dem Untersuchungsgebiet  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

Alle Fassadenabschnitte die rot markiert sind stehen stellvertretend für die kartierten Leerstände im Untersuchungsgebiet. Neben dem augenscheinlichen Leerstand und einer damit verbundenen Nichtnutzung dieser Flächen, wurden auch Hinweis- und Werbeschilder sowie Internetanzeigen der zuständigen Immobilienfirmen als Indikatoren herangezogen.

Die im Quartier vorhandenen Wohnnutzungen sind gelb markiert. Wie im Kapitel 3.1.3 Struktur und Aufbau des Gebäudekomplexes beschrieben, sind Wohnnutzungen in den mittleren und südlichen Abschnitten der zentralen Zone anzufinden, erstrecken sich aber von Ebene 0 bis in die höchsten Etagen. Genaue Angaben zur Auslastung der Wohnungen konnten nicht ermittelt werden, Ortsbegehungen, Klingelschildanalysen und Internetrecherchen zeigten allerdings, keine eklatanten Leerstände.

Tiefgaragen und Parkflächen wie das Parkhaus am Überseering wurden in braun gekennzeichnet. Die ca. 2450 Parkflächen befinden sich vornehmlich in Ebene 0 und tiefer über den ganzen Komplex verteilt.

Nicht oder nur eingeschränkt nutzbare Flächen und Fassadenteile sind grau eingezeichnet. In diese Kategorie fallen Balustraden, Mauern, Gebäudewände oder ähnliches.

Zusammenfassend lässt sich eine unerwartet hohe Auslastung der Gewerbeflächen vor allem auf unteren, öffentlich zugänglichen Ebenen feststellen. Ebene 0 ist fast vollständig in gewerblicher oder anderer Nutzung. Auf Ebene +1 lässt sich eine Leerstandsakkumulation in den mittleren und südlichen Bereichen der zentralen Zone feststellen und verorten.<sup>57</sup> Besonders betroffen sind die Flächen der Eigentümer Ejen-

---

<sup>57</sup> Kurz vor Ende des Bearbeitungszeitraums dieser Thesis konnten Renovierungsarbeiten die auf eine baldige Wiedervermietung der zentralen Leerstandsfläche, welche im Süden der zentralen Zone liegt, beobachtet werden. Welche Art Gewerbe sich niederlassen wird, konnte jedoch nicht festgestellt werden. (Anm. d. Verf.)

domsselskabet Nordtyskland Aktiekommandit A/S (Dän. Fonds) und des Unternehmerehepaars Helmut und Hannelore Greve. Zum Teil verwunderlich, sprechen doch eine Reihe von Aspekten für diese Räumlichkeiten: Die Leerstandsflächen befinden sich wie erwähnt am südlichen Ende des Gebäudekomplexes. Dieser zeichnet sich im Vergleich zum nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes durch eine höhere bauliche Transparenz bzw. einen höheren Grad der Öffnung zu den umliegenden Frei- und Straßenflächen aus. Darüber hinaus liegen die Mieten (vgl. 3.2.5) am unteren Ende des ortsüblichen Skala, weisen die Flächen eine höhere Sonneneinstrahlung im Tagesverlauf auf und wurde dieser Bauabschnitt vor vier Jahren, 2010, saniert.<sup>58</sup>

Ausschlaggebend für diese Entwicklung könnte die Tatsache sein, dass es sich bei den Flächen um die Räumlichkeiten mit der weitesten Entfernung zu den Verbindungspunkten des ÖPNV handelt und flanierende Laufkundschaft daher eher selten in diesen Teilen der zentralen Zone anzutreffen ist. Lösungen für dieses (Anbindungs-) Problem müssen in perspektivischen Möglichkeiten erarbeitet werden.

In einem nächsten Schritt wurden die kartierten gewerblichen Nutzungen in dreizehn unterschiedliche Kategorien eingeteilt, welche sich wie folgt aufschlüsseln: Sport und Freizeit, Software und IT, medizinische Einrichtungen und Ärzte, Gastronomie, Geldinstitute, Medien und Gestaltung, Bildung und Erziehung, Möbel und Einrichtungen, Mineralölunternehmen, Kirchen und Gemeinden, Kunst und Kreativ, Hotels und Pensionen sowie Dienstleistungen. Letztere ist mit 45 kartierten Nutzungen auch die größte und vielschichtigste Gruppe. Es muss beachtet werden, dass einige der anderen angeführten Gruppen ebenfalls aus reinen Dienstleistungen bestehen können, ihr gehäuftes Auftreten aber eine thematische Zusammenfassung für sinnvoll erschienen ließ. Etwaige Branchencluster konnten so besser verdeutlicht und hervorgehoben werden.

---

<sup>58</sup> Vgl. „Mexikoring“, 2014, [www.p2-a.de/sanierung/bauen-im-bestand/mexikoring](http://www.p2-a.de/sanierung/bauen-im-bestand/mexikoring)

Zu Dienstleistungsgruppe wurden unterschiedliche Anbieter zusammen gefasst- Unter ihnen befinden sich ein Betrieb aus dem Frisörhandwerk, ein Unternehmen für Coaching und Mediation, ein Unternehmensberater oder auch Rechtsanwaltskanzleien. Die Kategorie Freizeit und Fitness beinhaltet Fitnesscenter, Tanzschulen und ähnliche Einrichtungen. Zur Sparte Software und IT wurden Unternehmen aus der

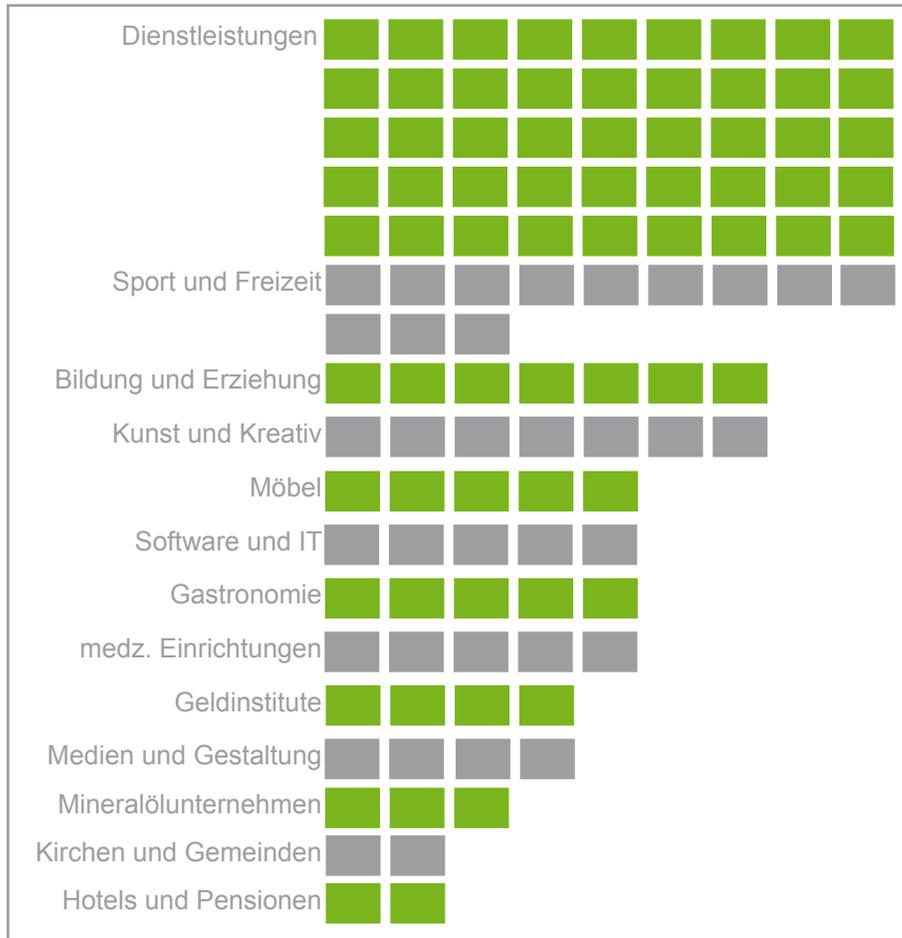


Abb. 31: Anzahl Gewerbe pro Nutzungskategorie  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

Softwarebranche gezählt, Kirchen und Gemeinden wurden unter gleichnamiger Kategorie zusammengefasst. Gewerbe aus dem Bereichen Medien und Gestaltung umfassen unter anderem audiovisuelle Medienproduktionen und Kundenberatung in der Medienbranche. Die anderen hier nicht weiter aufgeführten Zusammenschlüsse entsprechen dem angewandten Muster der thematischen Gruppenbildungen.

Eine der zentralen Beobachtungen, welche sich im Rahmen der Kartierung ergab war die Tatsache, dass viele der ansässigen Gewerbe, die sich in den Geschäftsräumen mit Anschluss an das Fußwegenetzwerk der Ebene +1 niedergelassen haben, nicht bzw. nicht primär auf eine Laufkundschaft angewiesen sind oder ausserhalb gängiger Öffnungszeiten geöffnet haben. Architekturbüros, Rechtsanwaltskanzleien oder Mediengestalter sind nur einige der Gewerbe die sich in ein Ladenlokal mit großer Verkaufsfensterfront eingemietet haben, und deren Arbeitsalltag heutzutage größtenteils über das Internet bewerkstelligt wird. Im Umkehrschluss kann das bedeuten, dass für einen Teil der Mieterschaft im Mexikoring andere Standortfaktoren von höherer Priorität sind als eine starke Laufkundschaft.

Nichtsdestotrotz muss an einer erhöhten Frequenz der zentralen Zone gearbeitet werden, da es auch Geschäfte gibt, die unbedingt auf Passanten angewiesen sind. Vor allem die lokalen Gastronomiebetriebe könnten durch weitere Frequenzträger ähnlich der Wäscherei oder der Technischen Fachschule Heinze profitieren und ihre Öffnungszeiten strecken. Zur Zeit haben sie vor allem zur Mittagszeit und dem damit verbundenen Mittagsgeschäft geöffnet. Das zeigt ein Blick auf die Öffnungszeiten und ein nachmittäglicher Spaziergang durch das Untersuchungsgebiet.



### 3.2.2 Nutzerprofile

Nach der Kartierung und Kategorisierung aller feststellbaren Nutzungen im Untersuchungsgebiet, werden in einem nächsten Schritt einzelne Gewerbe, Vereine und Nutzer gesondert hervorgehoben und fokussiert betrachtet.

Die hierfür auf den folgenden Seiten zusammengetragenen Informationen basieren auf einer Mischung aus Internetrecherche und leitfadengestützter Kurzinterviews. Der verwendete Leitfaden war Bestandteil eines Interviewsets, welches darüber hinaus noch einzelne Plandarstellungen des Untersuchungsgebietes und den im weiteren Verlauf dieser Thesis noch zu diskutierenden städtischen Entwicklungsperspektiven beinhaltete. Sie kamen gesprächsbegleitend zum Einsatz und ermöglichten dem Interviewten sich auf die Darstellungen in seinen Aussagen und Argumenten zu beziehen. Der Leitfaden war in vier Blöcke unterteilt: Allgemeines, Verknüpfung der Nutzung zur zentralen Zone, Gegenwärtige Situation im Untersuchungsgebiet und Zukunftsperspektiven. Er wurde lose verfolgt.

Die Auswahl der Interviewpartner war abhängig von der allgemeinen Gesprächsbereitschaft, der Verortung im Untersuchungsgebiet und der empfundenen Überraschung des Autors die jeweilige Nutzung in der zentralen Zone vorgefunden zu haben. Darüber hinaus wurde darauf geachtet, wenn möglich, besondere Anpassungsstrategien an den Standort einzufangen und aufzuzeigen. Bei der Suche nach Interviewpartnern wurde nicht auf die Verortung der jeweiligen Nutzung in der zentralen Zone geachtet. Die Häufung der Interviewten im Bereich der „Ebene +1“ ergibt sich aus der guten Zugänglichkeit der Nutzungen im Bereich der Ladenpassage.

---

## **Nutzerprofil: „HafenCity Universität“ // Studentische Arbeitsplätze**



### **Verortung:**

Vorwiegend Ebene 0

### **Fläche:**

ca. 2.300 qm

### **Seit wann im Quartier:**

Räumlichkeiten im Jahr 2009 bezogen

### **Grund für Ortswahl:**

Günstige Flächen in ausreichender Quantität und Qualität in der Nähe des Campus City-Nord

### **Anzahl studentischer Arbeitsplätze:**

ca. 200

### **Nutzung:**

Studentische Arbeitsplätze und Werkstätten, Freizeit

### **Zeiträume im Quartier:**

Generell 24/7, jeder Student mit einem Arbeitsplatz hat auch Zugang zu den Räumlichkeiten

### **Anpassungsstrategien:**

Selbst organisierte bauliche Maßnahmen in den Arbeitsräumen und Gemeinschaftsflächen

### **Intraktion mit den umliegenden Nutzungen:**

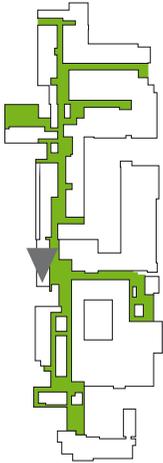
Selten. Studenten eher unter sich obgleich sie sich durch Lautstärke und Bespielung der öffentlichen Flächen in Nähe der Arbeitsräume zu allen Tag- und Nachtzeiten bemerkbar machen

Die HafenCity Universität als Universität für Baukunst und Metropolentwicklung hat 2009 studentische Arbeitsräume von ihrem Standort in der Hebebrandstraße in die nahe gelegene zentrale Zone der City Nord ausgelagert. Vor allem die Studenten des 1. und 2. Fachsemesters Architektur nutzen die Räumlichkeiten, welche zuweilen kreativen Transformationsprozessen seitens der Nutzenden ausgesetzt sind. Die Arbeits- und Gemeinschaftsräume sind voll akzeptiert. Die Studenten haben die Möglichkeit sich 24 Stunden am Tag, 7 Tage die Woche in den angemieteten Flächen aufzuhalten. Trotzdem kommt es nur vereinzelt zu Austausch- und Kommunikationsprozessen mit den umliegenden Nutzern. Ein interviewtes Architekturbüro bedauert die verpassten Möglichkeiten einer Kooperation mit den Quartiersnachbarn. Mit dem Umzug der HafenCity Universität in den namensgebenden Stadtteil im Frühjahr 2014 sollen die studentischen Arbeitsplätze in der City Nord aufgelöst werden. Der Verlust für die zentrale Zone, sowohl auf kreativer als auch auf aktivistischer Eben wird hoch eingestuft, obgleich die Interaktion der Studierenden mit ihrem Umfeld noch hätte intensiviert werden können. Ob die Hochschule für Musik und Theater Hamburg als Nachmieter der Flächen in der Hebebrandstraße auch die studentischen Arbeitsräume übernimmt bleibt abzuwarten.



Abb. 32: Barsituation in einem studentischen Gemeinschaftsraum  
(Quelle: eigenes Foto, 2014)

**Nutzerprofil:**  
**„Attraktor e.V.“ // Makerspace**



**Verortung:**

Vorwiegend Ebene 1

**Fläche:**

ca. 350 - 400qm

**Seit wann im Quartier:**

Räumlichkeiten im Jahr 2010 bezogen

**Grund für Ortswahl:**

Bezahlbare und selbstgestaltbare Räume

**Struktur:**

Gemeinnütziger Verein mit Finanzierung über Mitgliedereinnahmen und Spenden

**Anpassungsstrategien:**

Bedarfsgerechter Umbau der angemieteten Flächen

**Nutzung:**

Veranstaltungszentrum für Themenabende und Workshops, Betrieb einer offenen Werkstatt

**Philosophie:**

Offenheit und Transparenz, Technik für jeden

**Zeiträume im Quartier:**

Generell 24/7, Kernzeiten zu festen Terminen

**Intraktion mit den umliegenden Nutzungen:**

Eher selten. Würde sich gerne mehr in das Quartier einbringen, Freiraumbespielungen und Interventionen gestalten sich in anbeacht des gegenwärtigen Verhältnis zum Eigentümer der Flächen als schwierig

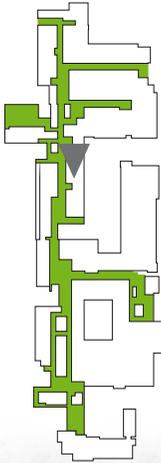
„Attraktor e.V.“ ist ein gemeinnütziger Hamburger Verein für technikinteressierte Tüftler und Bastler, der seit 2010 in den Räumlichkeiten im mittleren Bereich der zentralen Zone ansässig ist. Günstige Mieten, frei transformierbare Räume und ein Mietvertrag mit einer zugesagten Mindestlaufzeit von 10 Jahre waren die ausschlaggebenden Gründe für die Ortswahl. Die ca. 70 Mitglieder sind versiert im Umgang mit technischem Gerät und nehmen Anpassungen und Umbauarbeiten in den Vereinsräumen fast ausnahmslos selbst vor. Sie zeichnen sich somit durch eine hohe Anpassungsfähigkeit an den Bestand der zentralen Zone aus.

Der Verein ist der einzige seiner Art in Deutschland und hat deshalb ein dementsprechend großen Einzugsgebiet. Er kooperiert mit verschiedensten Bildungseinrichtungen und bietet ein offenes Programm für alle die sich für das angebotene Programm interessieren. Der Verein sieht sich aktuell direkt von der perspektivischen Entwicklung der zentralen Zone, initiiert durch die städtische Verwaltung, bedroht. Der Attraktor e.V. ist in dem Gebäudeteil verortet, welches im Zuge der Umgestaltung der zentralen Zone und der damit einhergehenden Schienenlegung in Ost-West-Richtung zurückgebaut werden soll.



Abb. 33: Makerspace im Attaktor  
(Quelle: [blog.attraktor.org](http://blog.attraktor.org), 2014)

**Nutzerprofil:**  
**„Die Wäscherei“ // Möbelhaus**



**Verortung:**

Mehrebigige Verkaufsflächen (Ebenen 0 - 2)

**Fläche:**

ca. 8.000 qm / 1.000 qm Parkhaus

**Seit wann im Quartier:**

Räumlichkeiten im Jahr 2012 bezogen

**Grund für Ortswahl:**

Räumliche Vergrößerung

**Anpassungsstrategien:**

Großformatiger Umbau des Bestandes, bei gleichzeitigem Erhalt der äußeren Erscheinung

**Nutzung:**

Möbelhaus, Gastronomie, Events,  
Outlet-Store, Party-Location,  
Blumenfachgeschäft

**Zeiträume im Quartier:**

Montag bis Sonntag 10 bis 20 Uhr  
Zu Sonderveranstaltung variierende  
Öffnungszeiten

**Interaktion mit**

**umliegenden Nutzungen:**

Selten, Funktioniert nach Innen,  
Aussengastronomie nur über die  
Geschäftsflächen zu erreichen und  
nicht über Ladenpassage einzusehen



„Die Wäscherei“ ist ein Möbelhaus mit alternativem Nutzungskonzept, welches sich selbst als „Lifestylehaus der ganz besonderen Art“ vermarktet. 1997 am ehemaligen Standort in der Jarrestadt gegründet, ist das Unternehmen 2012 in die zentrale Zone der City Nord umgezogen. Der Zuzug war mit einem gewissen baulichen Aufwand verknüpft, um den Ansprüchen der neuen Nutzung gerecht zu werden. Die Tatsache das es der „Wäscherei“ trotzdem gelungen ist, sich in dem Gebäudekomplex niederzulassen, zeugt von der Adaptionfähigkeit des Bestandes an sich wandelnde Bedürfnisse seitens der Nutzer.

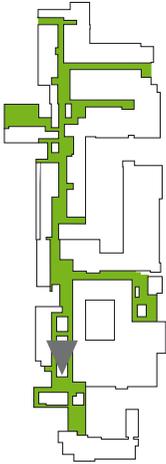
Die Interaktion mit dem Umfeld und anderen Nutzern ist ausbaufähig. Lediglich Verbindungen zu den Grundstückseigentümer und der GIG bestehen und werden gepflegt. Ein nicht zu vernachlässigender Teil der Kundschaft kommt mit dem PKW in das unternehmenseigene Parkhaus gefahren und begibt sich von dort direkt in die Verkaufsräume des Möbelhauses, somit hat die Wäscherei nur bedingte Eignung als Frequenzträger für den Gebäudekomplex, da sich Synergieeffekte für andere Gewerbe in der zentralen Zone kaum ergeben.

Einer Entwicklung des Untersuchungsgebietes im Rahmen des Masterplans steht das Unternehmen positiv gegenüber und begrüßt bauliche Veränderungen wie Winterhude 70 und die damit verbundenen Wohnbaumaßnahmen.



Abb. 34: Aussengastronomie und Haupteingangsbereich der Wäscherei  
(Quelle: An-d, 2012)

**Nutzerprofil:**  
**„Jörg Nauvertat“ // Architekt**



**Verortung:**  
Vorwiegend Ebenen 1 und 2

**Fläche:**  
ca. 40 qm

**Seit wann im Quartier:**  
Räumlichkeiten im Jahr 2010 bezogen

**Grund für Ortswahl:**  
Selbständigkeit, ein eigenes Büro beziehen

**Anpassungsstrategien:**  
Herrichten eines eigenen Architekturbüros  
Einlassen auf das Quartier und seine Herausforderungen

**Nutzung:**  
Architekturbüro, Kreativraum

**Zeiträume im Quartier:**  
Frei wählbar, primär tagsüber

**Interaktion mit umliegenden Nutzungen:**  
einige Bekanntschaften im Quartier, Versorgung in den umliegenden Kiosken und Restaurants



Das Büro Jörg Nauvertat ist ein kleines Architekturbüro im südlichen Bereich der zentralen Zone. Seit 2010 im Gebäudekomplex verortet, ist der Betreiber durchweg zufrieden mit seinen Räumlichkeiten und dem baulichen Umfeld. Er genießt die Ruhe der Immobilie, den Mietpreis und die Möglichkeit konzentriert und kreativ arbeiten zu können. Obgleich generell zufrieden, sieht der Nutzer eine weitere Entwicklung der zentralen Zone nur im Zusammenhang mit möglichen Eingriffen entlang einer Öffnung des zentralen Gebäudekomplexes für seine Umwelt. Er benennt in diesem Zusammenhang Sichtachsen als ein wichtiges Element für die perspektivische Entwicklung und ist gespannt auf die zukünftigen baulichen Aktivitäten im Quartier.



Abb. 35: Aussenansicht des Architekturbüros Nauvertat mit Wohngebäuden im Hintergrund (Quelle: Nauvertat, 2013)

### 3.2.3 Qualität der Außenräume und Ladenpassage

Öffentliche Räume sind für die Generierung städtisch empfundener Orte in vielerlei Hinsicht unabdingbar. Sie sind integraler Bestandteil urbaner Szenerie, geben ihr Gestalt und erfüllen Funktionen. Sie sind Orte *„des Verkehrs, des Handels, der Repräsentation oder der Erholung“*.<sup>59</sup> In ihnen begegnen sich Bewohnerinnen und Bewohner, hier wird sich aufgehalten, kommuniziert und sich sozialisiert. Im öffentlichen Raum findet öffentliches Leben statt. Einer festen Definition unterliegen diese Räume nicht - zu Vielschichtig sind ihre Ausformulierungen. Um dennoch eine grobe Vorstellung zu vermitteln grenzt Selle den Begriff wie folgt ein:

*„Öffentliche Räume sind [...] die für alle Menschen in den Städten („die Öffentlichkeit“) - ohne besondere Befugnisse oder wesentliche Beschränkungen - zugänglichen und nutzbaren Plätze, Parks, Straßen und Wege und so fort“*.<sup>60</sup>

Die Qualität eines solchen öffentlichen Raumes definiert sich über seine Eigenschaften. Wie ist der Grad der Öffentlichkeit? Gibt es eine gewisse Ästhetik? Ist er räumlich definierbar bzw. bildet der öffentliche Raum eine erkennbare Entität? Ist er flexibel und nutzungsoffen? Die unterschiedlichen öffentlichen Räume einer Stadt mit ihren diversen Raum- und Nutzungscharakteren müssten nach Reiß-Schmidt dann wiederum ein *„vernetztes Gesamtsystem“* bilden, *„in dem die einzelnen öffentlichen Räume unterschiedlichen Raum- und Nutzungscharakters auf möglichst vielfältige und nicht eindeutige oder hierarchisch strukturierte Weise miteinander in Beziehung stehen“*.<sup>61</sup> Mit Blick auf die Qualität der Außenräume in der zentralen Zone weisen diese vor allem in gestalterischer Hinsicht überwiegend ausstattungsbezogene und materielle Mängel auf. Die dominante Verwendung von einfachen grauen Gehwegplatten in weiten Teilen der Außenbereiche generiert eine gestalterische Tristesse. Revitalisierungsmaßnahmen und die Implementierung einfacher gestalterischer Mittel

---

<sup>59</sup> Vgl. Reiß-Schmidt, 2003: 2

<sup>60</sup> Vgl. Selle, 2008: 2

<sup>61</sup> Vgl. Reiß-Schmidt, 2003: 8

wie hellen, weißen Kacheln und in den Boden integrierten modernen Leuchtmitteln, wie es im südlichen Bereich der Ladenpassage 2010 geschehen ist, können diesem Gefühl schnell Abhilfe schaffen ohne der Architektur etwas von ihrem „*look and feel*“ der Nachkriegsmoderne zu nehmen. Der Außenraum beweist und gestaltet sich durch diese Art von Transformationsmöglichkeiten und -spielraum äußerst modular und adaptionsfähig an sich wandelnde gestalterische Ansprüche seitens der Nutzer.

Aufenthaltsqualität wird im Untersuchungsgebiet bzw. der Ladenpassage gegenwärtig nur punktuell generiert und geht fast ausschließlich von den Geschäften und der temporären Bespielung der Außenflächen durch reversible Möbel aus. Dekorative

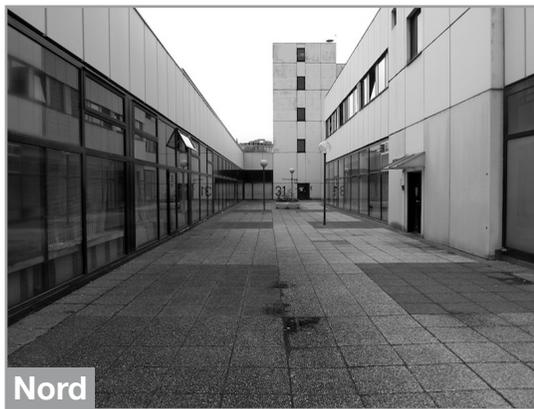


Abb. 36: Vergleich Gestaltung Ladenpassage „Ebene +1“ vor Modernisierung (Nord) und nach Modernisierung (Süd) (Quelle: eigene Fotos, 2014.)



Abb. 37: Aussenraumgestaltung „Ebene +1“  
(Quelle: eigenes Foto, 2014.)



Deko



Leuchtreklamen



Fahrrad



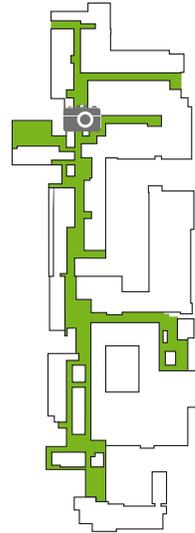
Papierkorb



Blumenkübel



Tisch, Stühle und Deko



 Aufnahmestandort



Abb. 38: Aussenraumgestaltung „Ebene +1“  
(Quelle: eigenes Foto, 2014.)



Papierkorb



Tisch und Stühle



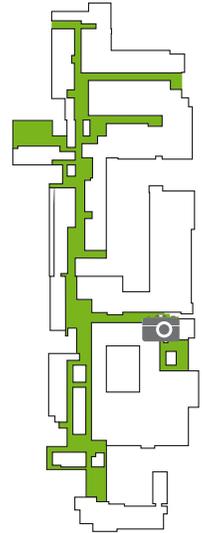
Kundenstopper



Gemüsestand



Stehtisch



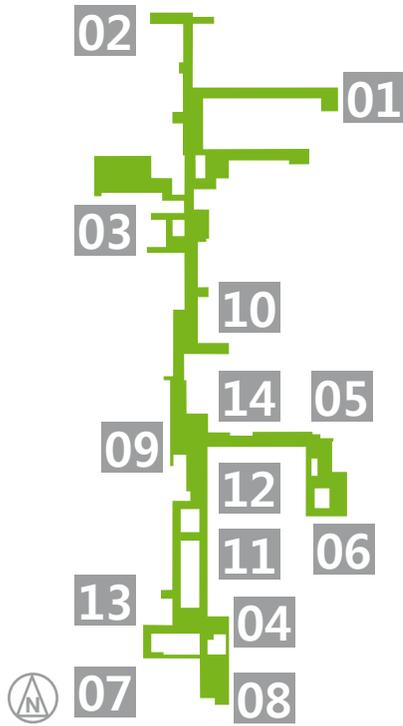
Pflanzen als Abgrenzung, Leuchtreklamen, Tische, Stühle und Obststände sind eine Auswahl der gestalterischen Mittel, die im Untersuchungsgebiet zum Einsatz kommen und an zwei exemplarischen Beispielen in den Abbildungen 37 und 38 nachvollzogen werden können. Genutzt werden dürfen diese (Sitz-) Möbel im Regelfall nur von zahlender Kundschaft. In der Ladenpassage gibt es keine öffentlichen Sitzmöglichkeiten. Sie ergeben sich durch Aneignung und Zweckentfremdung von Blumenkübeln, Balustraden oder Treppenstufen durch die Passanten. Auffällig ist, dass diese Art der Freiraumbespielung nur von Geschäften betrieben wird, die direkt auf Laufkundschaft angewiesen sind. Hierzu zählen vor allem die gastronomischen Einrichtungen im Bereich der „Ebene +1“ im mittleren Teil des Gebäudekomplexes. Ausnahmen lassen sich aber auch in den anderen Teilen im Süden und Norden finden. Vegetation gibt es im Bereich der Ladenpassage nur in dafür vorgesehenen Blumenkübeln. Dieses mag an der Konstruktionsweise des Gebäudes und der Tatsache liegen, dass sich die Passage auf fünf Metern über dem normalen Straßenniveau befindet und für Beete oder ähnliches nicht geeignet ist.

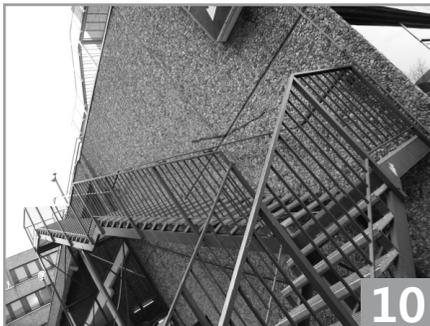
Die Bezeichnung „*Außenbereich*“ wurde bewusst gewählt, da es sich im Bereich der zentralen Zone nicht um eine öffentliche Fläche im städtischen Sinne handelt. Das Fußwegenetz ist im Besitz des jeweiligen Grund- und Gebäudeeigentümers innerhalb des Gebäudekomplexes. Eine Bespielung oder bauliche Veränderung der Ladenpassage ist somit nur unter Einbeziehung der Eigentümer und mit deren Erlaubnis möglich: ein Hemmnis unter Berücksichtigung der zuvor gegebenen Definition eines öffentlichen Raums und der fünf Grundregeln. Dennoch zeugt die Aneignung des öffentlichen Raums durch die angrenzenden Nutzer von gestalterischer Energie. Diese gestalterische Energie spiegelt sich auch in versteckten Kleinodien wieder: begrünte Balkone oder ein durch Bäume und Büsche versteckter Wildgarten am „*City-Nord-Park*“ - die Bewohner werten den Raum im Rahmen ihrer Möglichkeiten

---

auf. Eine Ausweitung dieser Aktivitäten in Kooperation oder mit der Erlaubnis der Eigentümer könnte zur Steigerung der Aufenthaltsqualität in den Außenräumen im Untersuchungsgebiet beitragen.

Die zentrale Zone verfügt über vierzehn öffentliche Zugänge. Jede dieser Eingangssituationen weist eine eigene bauliche, funktionale und gestalterische Qualität auf, welche in der Abbildung 39 nachvollzogen werden kann. Neben der Verortung des jeweiligen Zuganges, kann ihr ein genereller Eindruck der einzelnen Zuwegung entnommen werden. Die am häufigsten genutzten Zugänge sind 01, 02, 05, 06 und 14. Sie ermöglichen die kürzesten Verbindungen zu den umliegenden Bushaltestellen und Bahnstationen des ÖPNV und wurden als Hauptzugänge identifiziert. Seltener genutzt werden die Aufgänge 09, 10, 11 und 12. Ihnen mangelt es sowohl an gestalterischer Qualität und einem damit verbundenen persönlichen Sicherheitsgefühl während der Nutzung als auch an einer wirklichen Verbindungsfunktion zwischen den inneren und den umliegenden Räumen des Komplexes. Die von ihnen verbundenen Bereiche beschränken sich primär auf das Überwinden eines Höhenunterschiedes innerhalb des Komplexes und ermöglichen den Zugang zum Straßenniveau des vom Ensemble überbauten Mexikorings. Sie scheinen lediglich genutzt, wenn das eigene Auto in diesem Straßenbereich geparkt wurde. Die Zugänge 01, 03, 05 und 13 haben im Gegensatz einen eher offeneren Charakter und wirken sicher. Grundsätzlich lässt sich feststellen, dass die Eingangssituationen, vor allem innerhalb des Gebäudekomplexes, in ihrer baulichen Ausgestaltung verbesserungswürdig sind, einladender und benutzerfreundlicher gestaltet sein könnten, der überwiegenden Anzahl der Zugänge eine Grundqualität jedoch nicht abzusprechen ist. Als räumliches Verbindungselement zwischen Außen und Innen kommt ihnen eine verknüpfende Rolle zu, die noch weiter auszubauen ist. Wie perspektivisch mit den Eingangssituationen zu verfahren ist, ergibt sich aus den Szenarien im weiteren Verlauf.





03

Abb. 39: Zugangssituationen der zentralen Zone der Citsy Nord  
(Quelle: eigene Fotos, 2014)

### 3.2.4 Wiederentdeckung einer Epoche

Die zentrale Zone der City Nord und viele weitere Bauten in der Hansestadt sind in ihrer architektonischen Ausgestaltung und ihrem Realisierungszeitraum der Nachkriegsmoderne zuzuordnen (vgl. Abb. 40). Der Begriff beschreibt eine weit verbreitete Strömung innerhalb der Architekturepoche der Moderne und scheint mit Blick auf die Abbildung auch in Hamburg ein prägendes Element des Stadtbildes. In den Übergängen fließend und nicht genau einzugrenzen, werden die 1950er, 1960er und der Beginn der 1970er Jahre als Hochphase dieser Strömung angesehen. Obgleich das Konzept einer Nachkriegszeit und der damit verbundenen Auseinandersetzung mit der Architektur und dem Städtebau des Wiederaufbaus „eurozentrisch“<sup>62</sup> erscheinen mag, konnte sich der Begriff im internationalen Fachdiskurs etablieren. Es ist allerdings zu beachten, dass nicht jedes realisierte Gebäude dieser Zeit der Nachkriegsmoderne zuzuordnen ist, sondern, um ihr zu entsprechen, bestimmte bauliche Merkmale aufweisen muss. Die stilistischen Merkmale der Nachkriegsmoderne weisen eine hohe Deckungsgleiche zu denen der Architekturmoderne der 20er Jahre auf. Sie referenzieren diese durch die Verwendung typischer Bau- und Konstruktionsmaterialien wie Stahl, Beton und Glas. Die zwischen 1919 mit der Gründung des Bauhaus und 1933 mit der Machtergreifung der Nationalsozialisten geschaffenen theoretischen und baulichen Pionierleistungen der Denkfabrik Congrès Internationaux d'Architecture Moderne um Architekten und Stadtplaner wie Le Corbusier, Walter Gropius oder Ludwig Mies van der Rohe gelten als die Ursprünge der hier diskutierten Nachkriegsarchitektur und genießen bis heute hohen Stellenwert.<sup>63</sup> Diese Anerkennung, muss vielen Bauten der Nachkriegsmoderne erst noch zugestanden werden. Jahrelang als „ausgeschlagenes Erbe“<sup>64</sup> außerhalb des allgemeinen Bewusstseins bezeichnet, werden viele Bauten der Nachkriegsmoderne mittlerweile, nach 30 bis 50 Jahren Standzeit, als Sanierungsfall eingestuft, überformt, zurückgebaut oder abgerissen. Eine Anpassung an zeitgenössische ästhetische, technische und ökologische Standards ist für Kommunen gegenüber

---

<sup>62</sup> Vgl. Kuipers, 2006: 6

<sup>63</sup> Vgl. Gisbertz, 2012: 11

<sup>64</sup> Vgl. Schwacke 2012: 96

einem Neubau in den meisten Fällen mit einem Mehraufwand an finanziellen Mitteln und Engagement verbunden und scheitert an der Kosten-Nutzen-Frage. Nur zögerlich entwickelt sich seit einigen Jahren ein Diskurs zwischen Öffentlichkeit, Politik und Fachwelt, der sich mit den Möglichkeiten dieser Architektur auseinandergesetzt. Zwischen Konservierung durch den Denkmalschutz und Rückbau der Immobilie spannt sich ein weites Feld von Positionen zur Nachkriegsmoderne auf. Nicht selten zugunsten des Abbruchs. In diesem Feld könnte sich die zentrale Zone perspektivisch als gelungenes Beispiel eines nachhaltigen Umgangs mit den Beständen dieser zuweilen unterschätzten Architekturepoche positionieren und dazu beitragen, den Diskurs um eine Facette zu erweitern. Vorausgesetzt nur, die Chance wird von der Stadt, den Eigentümern und den Nutzern ergriffen.

Das eine Weiterentwicklung und somit ein Fortbestehen des Bestandes nicht nur Risiken birgt, sondern auch funktionieren kann, zeigen Arbeiten wie der *„Tour Bois-le-Prêtre“*<sup>65</sup> von Druot in Zusammenarbeit mit Lacaton & Vassal. Anstatt diesen Wohnturm aus den späten 50er Jahren zurückzubauen respektive abzureißen, erkannten die Architekten *„die Potenziale der Wohnbauten aus der Nachkriegszeit“*.<sup>66</sup> Diese umfassen im vorliegenden Beispiel unter anderem einen freien Blick, diese umgebende Grünanlagen und die Höhe der Baukörper. Ziel des Projektes war jedoch nicht eine Aufwertung im finanziellen Sinne, in deren Folge es zu einer Verdrängung sozial schwächerer Mietparteien aus dem Gebäude gekommen wäre. Vielmehr sollten die Wohnungen *„weiterhin einkommensschwachen Familien zur Verfügung stehen. Ausschlagend für die gelungene Sanierung an der Porte Pouchet war, dass die Bewohner direkt in den Umbauprozess miteinbezogen wurden. Die Mieter behielten ihre Wohnungen oder zogen innerhalb des Hauses um; während der Umbauarbeiten war das Hochhaus die ganze Zeit bewohnt. Vielleicht etwas umständlich, aber nur so konnten die Architekten sicherstellen, dass der soziale Wohnungsbau auch sozial bleibt“*.<sup>67</sup> Das Deutsche Architektur Zentrum

---

<sup>65</sup> Vgl. BauNetz.de, 2012

<sup>66</sup> Vgl. BauNetz.de, 2012

<sup>67</sup> Vgl. BauNetz.de, 2012

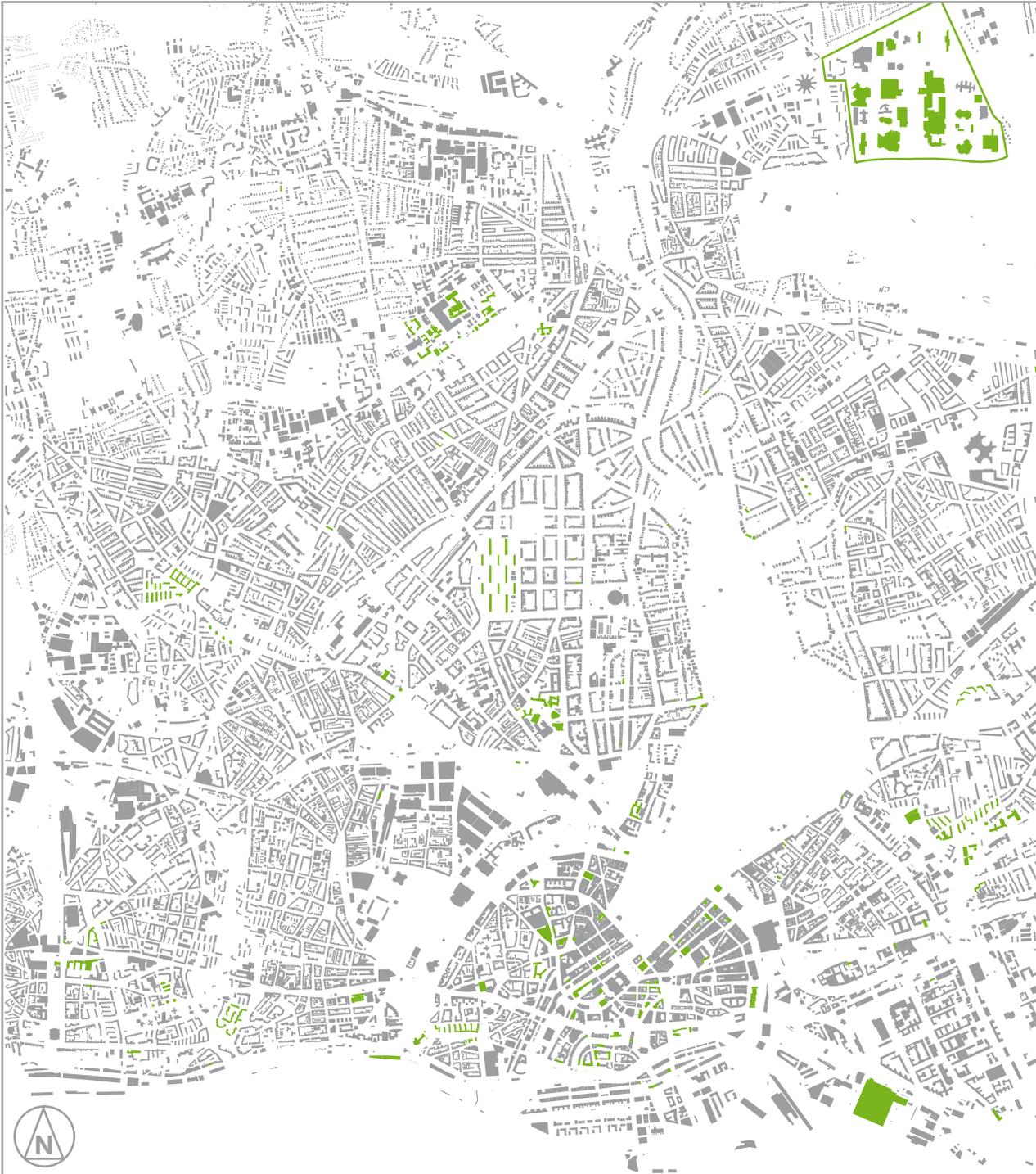




Abb. 40: Nachkriegsmoderne in Hamburg

(Quelle: eigene Darstellung, 2014)



Abb. 41: „Tour Bois-le-Prêtre“ vor seiner Revitalisierung  
(Quelle: <http://www.lacatonvassal.com>, 2014)

räumt dem Projekt einen hohen Stellenwert als Vorzeigebauwerk einer geglückten Transformation der diskutierten Architekturströmung ein:

*„Die Transformation des Tour Bois le Prêtre ist mehr als ein Architekturprojekt - sie ist eine wegweisende Fallstudie für die Aufwertung der Großsiedlungen der 60er und 70er Jahre“<sup>68</sup>.*

Obgleich es sich bei dem Objekt um einen reinen Wohnungsbau handelt, kann dieses Projekt trotzdem vergleichend und inspirationsfördernd im Bezug auf die zentrale Zone der City Nord und ihre Wiederentdeckung herangezogen werden. Das Untersuchungsgebiet der vorliegenden Thesis befindet sich in der gleichen Situation, in welcher sich der „Tour Bois-le-Prêtre“ ebenfalls vor seiner Revitalisierung befand: architektonisch verkannt und vom Abriss bedroht.



Abb. 42: „Tour Bois-le-Prêtre“ nach seiner Revitalisierung  
(Quelle: <http://www.lacatonvassal.com>, 2014)

<sup>68</sup> Archplus.net, 2014

### 3.2.5 Lagequalitäten und Entwicklungspotenziale im Umfeld

Nachdem in den vorigen Unterpunkten die inhärenten Qualitäten und Potenziale der zentralen Zone aufgedeckt und sichtbar gemacht wurden, zielt der folgende Abschnitt auf die Lagequalitäten der Gebäudekomplexe und der Entwicklungspotenziale in seiner näheren Umgebung ab.

Die Karte in Abbildung 43 zeigt in diesem Zusammenhang die Position der zentralen Zone (rote Markierung) im Kontext des so genannten Hamburger Zentrensystems. Dieses verbildlicht das System zentraler Orte in Hamburg und wird wie folgt definiert: *„Zentrale Standorte sind Mittelpunkte des öffentlichen und politischen Lebens mit eigener Identität und Ausstrahlung und tragen wesentlich zur städtischen Lebensqualität bei. Sie sollen in ihrer Funktion erhalten und weiter ausgebaut werden“*.<sup>69</sup>

Von funktioneller Seite aus gesehen, sind zentrale Orte in der Hansestadt *„für die Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft mit Gütern und Dienstleistungen sowie mit kulturellen und sozialen Angeboten“*<sup>70</sup> zuständig. Das Untersuchungsgebiet ist nachträglich in die Karte eingefügt worden, was verdeutlicht, dass es nicht Bestandteil dieses Systems ist. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt mag das so zutreffen. Die Stadt Hamburg veröffentlichte eine Reihe von Leitlinien die beim Umgang mit unterrepräsentierten und, im Kontext einer Versorgungsfunktion, unterentwickelten Zentren beachtet werden sollen. Diese Handlungsweisen umfassen unter Anderem folgende Grundsätze:

*„Beim Aus- und Umbau zentraler Standorte sind besonders diejenigen Zentren zu fördern, die in ihrer Entwicklung zurückgeblieben sind“*<sup>71</sup>.

*„Neue Zentren sollen in Abhängigkeit von der Bevölkerungsentwicklung in den jeweiligen Einzugsbereichen gebaut und in das Siedlungsgefüge integriert werden“*<sup>72</sup>.

---

<sup>69</sup> Vgl. Hamburg.de/Zentren, 2014

<sup>72</sup> Vgl. Hamburg.de/Zentren, 2014

<sup>70</sup> Vgl. Hamburg.de/Zentren, 2014

<sup>71</sup> Vgl. Hamburg.de/Zentren, 2014

Zusammengefasst lassen diese Leitlinien zumindest perspektivisch Entwicklungschancen für die zentrale Zone erkennen. Inwieweit sich städtische Förderwege mit einer bestands- und nutzungsschonenden Zukunft der zentralen Zone übereinbringen lassen, muss an anderer Stelle untersucht werden, soll hier aber nicht unerwähnt bleiben. Es muss davon ausgegangen werden, dass die zentrale Zone im jetzigen Zustand auch in Zukunft nicht in diesem System berücksichtigt wird. Doch auch ohne einen solchen Fokus besteht die Möglichkeit diese Lage im „Dazwischen“ der Versorgungszentren als Alleinstellungsmerkmal zu nutzen. Die zentrale Zone ist in der „Lage“, sich mit einem distinktiven Einzelhandels- bzw. Nutzungskonzept aufzustellen und über diesen Weg spezielle Nutzerschichten mit speziellen Ansprüchen akquirieren und ansprechen zu können. Eine Entwicklung abseits klassischer Angebotsstrukturen birgt entsprechendes Potenzial und könnte eine Art Antizentrum generieren.



Abb. 43: Die zentrale Zone (rot) im „Dazwischen“ des Hamburger Zentrumsystems  
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Freien und Hansestadt Hamburg, 2014)

Neben der gegenwärtigen Lage im Nirgendwo des Hamburger Zentrums, gibt es weitere Standortfaktoren und Qualitäten, welche für die zentrale Zone nutzbar gemacht werden können und Strahlwirkung haben. Der durchschnittliche Mietpreis des Quadratmeters Gewerbefläche in der City Nord liegt bei ca. 11 Euro, der Höchstpreis bei ca. 13 Euro. Gewerbeflächen in der zentralen Zone werden mit Berufung auf den Masterplan für ca. 4 Euro der Quadratmeter Kaltmiete angeboten. Dieser Wert ließ sich im Rahmen einer Internetrecherche bei diversen Immobilienmaklern bestätigen. Angebote lagen hier zwischen 4,10 Euro und 8,50 Euro Kaltmiete pro Quadratmeter.<sup>73</sup> Beide Standorte werden im Wohnlagenverzeichnis der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit „normal“ eingestuft.<sup>74</sup> Welche Aussagekraft diese Angabe in Hinblick auf die angewandte Einteilung in „gut“ und „normal“ hat, bleibt an dieser Stelle unkommentiert. Auf Grundlage dieser Bewertung wird der Hamburger Mietenspiegel erstellt. Für die 243 Wohneinheiten am Mexikoring ergibt sich mit Blick auf den Mietspiegel von 2013 eine Nettokaltmiete von ca. 6,58 Euro pro Quadratmeter. Der Durchschnittswert der Freien und Hansestadt Hamburg umfasst mit 7,56 Euro pro Quadratmeter ca. einen Euro niedriger.<sup>75</sup>

Neben inhärenten Qualitäten, sollen in diesem Unterpunkt aber auch mehrere Potenzialräume vorgestellt werden, welche sich in unmittelbarer Nachbarschaft zur zentralen Zone befinden. Hierbei gilt es schlaglichtartig zu untersuchen, in welchem Maße positive Einflussmöglichkeiten für das Untersuchungsgebiet sowie entwicklungsfördernde Charakteristika vorhanden sind und nutzbar gemacht werden können. Zu diesen Räumen zählen insbesondere der städtebauliche Kontext der zentralen Zone in Form der Bürostadt City Nord (1), das sich in Planung befindende Pergolenviertel (2) im Osten sowie die Grünflächen City-Nord-Park und der Hamburger Stadtpark (3) im Westen bzw. Süden. Ferner soll an dieser Stelle der im Norden an die City Nord angrenzende Stadtteil Alsterdorf (4) Erwähnung finden.

---

<sup>73</sup> Vgl. Immobilienscout24.de, 2014

<sup>74</sup> Vgl. Hamburg.de/Wohnlagenverzeichnis, 2014

<sup>75</sup> Vgl. Hamburg.de/Mietenspiegel, 2014

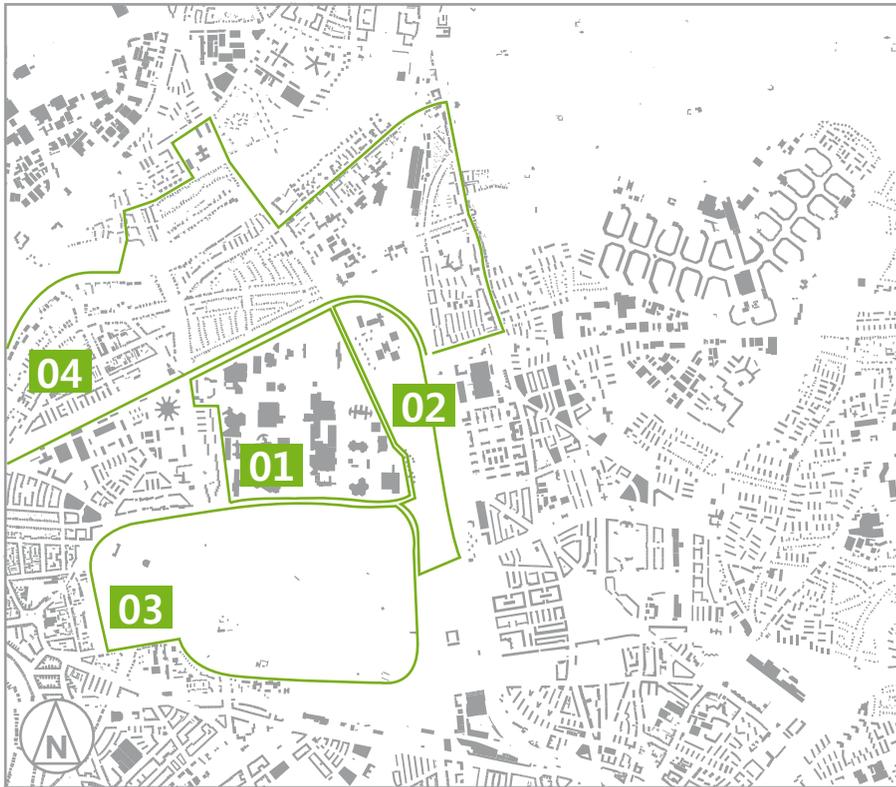


Abb. 44: Potenziale im Umfeld der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)



Der Gebäudekomplex der zentralen Zone bildet auf mehreren Ebenen den Mittelpunkt der City Nord. Nach Norden wird das Gebiet der Bürostadt durch den Bahndamm der U-Bahnlinie 1 vom Nachbarstadtteil Alsterdorf abgegrenzt. In Richtung Süden trennt der Jahnring das Gelände in Ost-West-Richtung vom Hamburger Stadtpark ab. Östlich grenzen die Kleingartenanlage 431 GBV „*Heimat e. V.*“ und zwei Bildungseinrichtungen an das Untersuchungsgebiet. Neben dem Standort City Nord der HafenCity Universität Hamburg hat sich im Nordosten auch

die Berufliche Schule für Wirtschaft und IT City Nord niedergelassen. Im Westen wird die Bürostadt von aufgelockerten Wohnstrukturen, dem Polizeipräsidium Hamburg sowie einigen Verwaltungseinrichtungen eingefasst. Diese Elemente des Stadtteils Winterhude grenzen zwar direkt an das Gebiet der City Nord, werden aber im Laufe dieser Potenzialanalyse nicht weiter berücksichtigt, da sie nach Ansicht des Autors zu vernachlässigen sind.

Die genauen Koordinaten der Bürostadt sind 53° 36′ 17″ nördlicher Breite (N) und 10° 01′ 18″ östlicher Länge (O).<sup>76</sup> Bei 84 ha Nutzfläche sind 45 ha der Bürostadt als Nettobauland ausgewiesen. Die Anzahl der bebauten Grundstücke liegt gegenwärtig bei 23. Sie bieten Raum für ca. 300 Firmen mit ca. 30.000 Beschäftigten. Wie die Bezeichnung „Bürostadt“ bereits impliziert, handelt es sich bei den Beschäftigten vorwiegend um Angestellte aus dem tertiären bzw. Dienstleistungssektor. Die solidären Baustrukturen beherbergen überwiegend Konzernzentralen sind ein weiteres Indiz für den Dienstleistungssektor. Konzerne wie Shell, Tchibo, HSH Nordbank und Vattenfall zählen zu den Grundstücks- und Gebäudeeigentümern. Mit Blick auf die Anbindung der Bürostadt ergibt sich eine ähnlich hohe Qualität, wie sie bereits bei der zentralen Zone festgestellt wurde.<sup>77</sup>

Die zurzeit 30.000 ansässigen Beschäftigten in der City Nord bieten ein enormes Entwicklungspotenzial für die zentrale Zone. Wie bereits konstatiert, gibt es aufgrund der gegenwärtig autark und introvertiert konzipierten Großimmobilien für die Mitarbeiter nur wenig Anreize auf die Angebote der zentralen Zone zurückzugreifen. Ein Großteil der Bedürfnisse, welche sich während des Arbeitstages ergeben könnten, lässt sich auch in den eigenen Bürosolitären befriedigen. Eine Auslagerung von Funktionen aus den Bereichen des Dienstleistungssektors in die zentrale Zone könnte neue Anreize in der zentralen Zone schaffen.

---

<sup>76</sup> Ermittelt mit Google Earth, 2014

<sup>77</sup> Vgl. Bürgerschaft der Freien und Hansestadt Hamburg, Drucksache 16/4686, 2000: 3

Als „Lückenschluss zwischen Barmbek-Nord und der City Nord“<sup>78</sup> geplant wird seit Anfang 2010 auf einer Fläche von 27 ha das Pergolenviertel entwickelt. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt befindet sich dieses Gebiet noch in der Planungsphase. Ab 2016 sollen jedoch die ersten baulichen Maßnahmen eingeleitet werden. Das Vorhaben gilt als eines der größten Stadtentwicklungsprojekte im Bezirk Hamburg-Nord. Mit dem Ziel „ein Angebot für die stadtweit dringend erforderliche Versorgung mit preiswertem Wohnraum auf gut angebundenen Flächen“<sup>79</sup> zu liefern, werden ca. 1.400 Wohnungen realisiert. 60% davon sollen öffentlich gefördert werden. Die zukünftige Bebauung wird sich an den Strukturen der Jarrestadt, einem nahegelegenen Wohngebiet im Stadtteil Winterhude, orientieren. Die Gebäudehöhen werden sich zwischen sechs und acht Stockwerken bewegen und durch „große durchlässige grüne Innenhöfe“<sup>80</sup> auszeichnen.

Das Projektgebiet erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung entlang der S-Bahnlinie S1 und wird durch die Hebebrandstraße mit der Haltestelle Rübenkamp im Norden und der Straße Alte Wöhr mit der gleichnamigen Haltestelle im Süden eingegrenzt. Die Entfernung zwischen Pergolenviertel und der zentralen Zone der City Nord beträgt zwischen 300 und 500 Metern und ist gut zu Fuß oder mit dem ÖPNV zu erreichen. Die Anzahl der Teilbereiche des Gebietes hat sich im Laufe der Planungen von drei auf zwei verringert. Auf der ehemaligen Teilfläche nördlich der Hebebrandstraße befinden sich die Gebäude der Berufsfachschule für Wirtschaft und Verwaltung sowie die der HafenCity Universität. Letztere wird 2014 den Standort wechseln und einen Neubau in der HafenCity beziehen. Nachmieter der Gebäude im Nordosten der City Nord wird die Hochschule für Musik und Theater, so dass das Gebiet weitestgehend in seiner jetzigen Ausgestaltung beibehalten wird. Der Siegerentwurf des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbes zeigt eine Beplanung in Folge dieser Entwicklung, in der nur die mittleren und südlichen Teilbereiche des Pergolenviertels

---

<sup>78,79</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, 2012: 3

<sup>80</sup> Forum-Pergolenviertel.de, 2014

umfasst sind. Die mittlere Teilfläche ist zurzeit noch durch den Kleingartenverein 413 GBV „*Heimat e. V.*“, den Bauwagenplatz „*Borribles*“ sowie mehrere Behelfsheime und Asylunterkünfte genutzt. Der KGV 451 „*Klgy. Barmbeker Schweiz e. V.*“ befindet sich gegenwärtig noch auf der südlichen Teilfläche. Die noch vorhandenen Kleingärten werden nicht vollständig zurückgebaut, sondern in bestehende Planungen integriert, so dass auf gut 6 ha ungefähr 150 Dauer-Kleingärten gesichert und weiter genutzt werden können.<sup>81</sup>

Das Wohnungsbauprogramm des Bezirkes Hamburg-Nord aus dem Jahre 2013 weist neben der Fuhlsbüttler Straße explizit auf die City Nord als Nahversorgungszentrum für das Pergolenviertel hin. Zukünftige Bewohner könnten infolgedessen Teile ihres täglichen und periodischen Bedarfs in der zentralen Zone decken. Ferner bietet das breite Angebot an Freizeitaktivitäten aus den Bereichen Sport und Fitness große Anreize für die neuen Nachbarn. Das Angebot der zentralen Zone kann gegebenenfalls durch weitere Nutzungen den neuen Anforderungen der Bewohner des Pergolenviertels angeglichen werden.<sup>82</sup>

03

Mit knapp 150 ha ist der Stadtpark in Winterhude die größte innerstädtische Grünfläche der Hansestadt und „bis heute wesentlicher Bestandteil der Hamburger Grünversorgung“.<sup>83</sup> 1914 eröffnet, feiert er 2014 seinen 100. Geburtstag. Schon zu Zeiten seiner Entstehung als Volkspark geplant, hat er auch heute noch große Bedeutung als Naherholungsfläche innerhalb der Stadt. Vor allem in den Sommermonaten ist der Stadtpark beliebtes Ausflugsziel und Aufenthaltsort für viele Hamburger. Erste Planungen für eine zentrale Grünfläche in der City Nord mit Zugang zum Hamburger Stadtpark gab es bereits in ersten Entwürfen der Bürostadt. Der endgültige Entwurf des City-Nord-Parks stammt von Günther Schulze aus dem Jahre 1975. Sein Entwurf zeichnete sich „durch

---

<sup>81</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2012: 3

<sup>82</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2014: 92

<sup>83</sup> Vgl. [Hamburg.de/Parkanlagen](http://Hamburg.de/Parkanlagen), 2014

die Adaption zeitgenössischer Tendenzen aus wie sie das viel beachtete Freizeitgelände des Olympia-Parks in München präsentiert. Im Gegensatz zum ursprünglichen Projekt mit Wasserkanälen entstanden großzügige zusammenhängende Rasenflächen, die durch blockartige Baumgruppen, -reihen und -alleen akzentuiert werden.<sup>67</sup> In Hinblick auf die Qualität der Eingangssituation, besonders derer in Richtung City-Nord-Park, muss festgestellt werden, dass sich die zentrale Zone zum gegenwärtigen Zeitpunkt zu sehr von den Grünflächen verschließt. Eine zumindest partielle Öffnung der östlichen Seite ist daher zu empfehlen, um das Potential der Stadtparkerschließung zu stärken und um Standortfaktoren der umliegenden Grünflächen als Freizeit- und Aufenthaltsort besser nutzen zu können.



Durch einen Bahndamm getrennt, erstreckt sich nördlich der City Nord der Hamburger Stadtteil Alsterdorf. Der 13.000 Bewohner starke Stadtteil gehört zum Bezirk Hamburg-Nord und ist nach dem gleichnamigen Flusslauf benannt. Die offizielle Internetpräsenz der Hansestadt Hamburg charakterisiert das Gebiet „als eine grüne Oase in der Großstadt“<sup>83</sup>. Durch diverse Busverbindungen ist Alsterdorf gut an die City Nord angebunden. Der Alsterdorfer Markt ist das Einzelhandelszentrum des Stadtteils. Hier lassen sich gängige Unternehmen der Nahversorgung und Supermärkte finden. Ein Alleinstellungsmerkmal ließ sich nicht feststellen. Allerdings ist die dortige Freifläche für diverse Veranstaltungen wie Konzerte und Aufführungen bekannt.<sup>84</sup>

Die zentrale Zone der City Nord könnte durch ihr charakteristisches, eigenständiges Nutzerkonzept Angebotslücken des Stadtteils Alsterdorf zu kompensieren versuchen und so (Be-)Nutzergruppen aus dem Gebiet ziehen, ohne lokale Ökonomien zu gefährden. Die räumliche Nähe zum Stadtteil ist ebenfalls ein interessanter Faktor.

<sup>82</sup> Freie und Hansestadt Hamburg, 2002a: 7

<sup>83</sup> Vgl. [Hamburg.de/Leben-in-Alsterdorf](http://Hamburg.de/Leben-in-Alsterdorf), 2014

<sup>84</sup> Vgl. [Alsterdorfer-Markt.de](http://Alsterdorfer-Markt.de), 2014



## 4 Fokus: Zeit // Entwicklungsperspektiven der zentralen Zone

04

Das nun folgende Kapitel dient der ausführlichen Aufarbeitung des 2011 veröffentlichten Masterplans „*Masterplan City Nord – Gutachten zur künftigen Entwicklung*“. Es thematisiert die von Seiten der Freien und Hansestadt erarbeiteten perspektivischen Entwicklungsansätze für die zentrale Zone und die erwarteten Eingriffe in den dortigen Bestand und seine Nutzungsstrukturen. Den Bedarf nach einem städtebaulichen Instrument zur zukünftigen Entwicklung der City Nord erklärt der ehemalige Leiter des Bezirksamts Nord Wolfgang Kopitzsch zum einen über „*neue Nutzungsanforderungen und die unveränderte Erkenntnis, dass die City Nord in den Abendstunden verwaist und insbesondere die Zentrale Zone auf Nutzer und Besucher wenig einladend wirkt*“.<sup>85</sup> Zum anderen attestiert er, dass „*die City Nord mit ihrem städtebaulichen Konzept der Nutzungstrennung und ihren Bürosolitären nicht mehr ganz den Anforderungen zeitgemäßer Arbeitsstätten entspricht*“.<sup>86</sup>

Eröffnet wird das Kapitel mit einer Definition und der Einordnung des Begriffes Masterplan im Kontext Hamburger Stadtentwicklung und relevanter Stadtentwicklungsprojekte. Nach einer darauf folgenden Vermittlung allgemeiner Informationen des Masterplans bezüglich der beteiligten städtischen und gewerblichen Akteure, der Erläuterung des Aufbaus, des Anlasses und der Aufgabe des Masterplans sowie dem gesamten Entstehungsprozess des Dokuments, werden im Detail die geplanten Szenarien bzw. Perspektiven für die Zukunft der zentrale Zone der City Nord vorgestellt.

---

<sup>85</sup> <sup>86</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 5

## 4.1 Definition Masterplan im Kontext der Hansestadt Hamburg

Der Begriff Masterplan unterliegt im Fachbereich der Stadtplanung und des Städtebaus keiner allgemeingültigen Definition und wird häufig als informelles Instrument der Stadtentwicklung geführt, welches keiner rechtlichen Bindung unterliegt. Ein Masterplan ist nur eine von vielen möglichen Varianten informeller Pläne und Konzepte, welche je nach „Zweck, Anlass und lokalen Gepflogenheiten“<sup>87</sup> variieren. Weitere Beispiele hierfür sind „Rahmenpläne, Handlungskonzepte, [...], Leitkonzepte, Strukturpläne oder-konzepte oder (Stadtteil-)Entwicklungspläne“<sup>88</sup>. Um dennoch eine Vorstellung zu bekommen, welche Aufgabe ein Masterplan hat und was in diesem konstatiert ist, wird an dieser Stelle die Begriffserklärung der offiziellen Webpräsenz der Freien und Hansestadt Hamburg zu Hilfe genommen. Zwar wird diese mit Bezug auf das Projekt „Neue Mitte Altona“<sup>89</sup> genannt, gibt aber eine gute Ausgangsposition für den Hamburger Kontext:

*„Was ist eigentlich ein Masterplan? Was legt er fest? Bevor ein Stadtteil im Detail geplant werden kann, müssen erst einmal die groben städtebaulichen Strukturen geklärt werden: Wo sollen sich die Gebäude befinden? Wo wird es Grünflächen geben? Wie sollen die Straßen verlaufen? Zur Festlegung solcher städtebaulichen Grundstrukturen wird ein so genannter Masterplan erstellt. Er bildet eine grobe planerische Grundlage für die künftige Entwicklung eines Quartiers ab und macht erste Aussagen zu Funktionen und Qualitätszielen. In ihm werden zum Beispiel die städtebauliche und verkehrliche Situation, die Höhe, Tiefe und Anordnung von Gebäuden sowie die Größe und Formgebung von Park- und Freiflächen dargestellt. Ein Masterplan stellt somit die Absichtserklärung dar, wie das neue Quartier grundsätzlich aussehen soll, und muss dabei ein fortschreibungsfähiges, flexibles Konzept bieten, dass sich an mögliche Änderungen der Rahmenbedingungen und Entwicklungsbedarfe während des weiteren Planungsprozesses anpassen kann.“<sup>90</sup>*

---

<sup>87,88</sup> Selle und Wachten, 2008: 10

<sup>89</sup> Vgl. [Hamburg.de/Mitte-Altona](http://Hamburg.de/Mitte-Altona), 2014

<sup>90</sup> Vgl. [Hamburg.de/Masterplan](http://Hamburg.de/Masterplan), 2014

Zusammengefasst ergibt sich aus dieser Definition der folgende Anforderungskatalog zur Generierung eines städtebaulichen Masterplans im Kontext der Freien und Hansestadt:

- Erarbeitung eines städtebaulichen Konzepts
- Festlegung strategischer Ziele
- Flexibilität und Anpassungsfähigkeit an sich verändernde Rahmenbedingungen im Planungsprozess

Vergleicht man im weiteren Verlauf dieser Ausarbeitung die der Definition entnommenen Kerncharakteristika mit den Inhalten des thematisierten „*Masterplan City Nord - Gutachten zur zukünftigen Entwicklung*“ verdeutlichen sich Überschneidungen und Ähnlichkeiten zwischen den beiden Medien. Neben der Entwicklung eines städtebaulichen Konzeptes (vgl. „Step by Step“-Konzept in 4.5.2 Anm. d. Verf.) und der Erarbeitung der strategischen Ziele um dieses Vorhaben mittel- bis langfristig umzusetzen, wird der Masterplan im Rahmen der gesteckten Ziele relativ flexibel gehalten um auf mögliche, zu berücksichtigende Entwicklungen reagieren zu können. Ein ähnliches Vorgehen ist auch an Hand anderer Fallbeispiele in Hamburg verifizierbar.

## **4.2 Entwicklungsprozess Masterplan**

Im Januar 2011 veröffentlichte die Freie und Hansestadt Hamburg bzw. das dem Bezirksamt Nord zugehörige Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung als Auftrag- und Herausgeber den „*Masterplan City Nord – Gutachten zur künftigen Entwicklung der City Nord*“. Auftragnehmer war das Hamburger Planungsbüro „*Elbberg // Stadt – Planung – Gestaltung // Kruse – Schnetter – Rathje*“<sup>91</sup>, welches seit 1994 vornehmlich in den Norddeutschen Bundesländern und der Metropolregion Hamburg tätig ist.

---

<sup>91</sup> Vgl. Elbberg.de, 2014

Dem Masterplan vorangegangen war ein Prozess, der sich bis in das Jahr 1999 zurückverfolgen lässt. Im April des Jahres wurde die Bürgerschaft gebeten, *„den Senat zu veranlassen, Untersuchungen zur Situation sowie konzeptionelle Überlegungen zur weiteren Entwicklung der City Nord durchzuführen“*.<sup>92</sup> Im Mai kam der Senat dieser Bitte nach und stellte im darauffolgenden August die Ergebnisse der Untersuchungen vor. Die in diesem Zusammenhang veröffentlichte Drucksache 16/4686 vom 22. August 2000 setzte sich mit der City Nord auseinander und *„gab neben den Ergebnissen von Untersuchungen und deren Bewertung auch konzeptionelle Überlegungen und Handlungskonzepte vor“*.<sup>93</sup> Die erwähnten konzeptionellen Überlegungen zielten in erster Linie auf eine Aufgabe des städtebaulichen Leitbildes der Bürostadt im Grünen bis zu einer erhöhten Nutzungsdiversität, wie sie in anderen mischgenutzten Stadtquartieren und -vierteln zu beobachten ist und zur damaligen Zeit auch an anderer Stelle in Hamburg geplant wurden. Die erhöhte Nutzungsmischung sollte unter anderem durch einen erhöhten Wohnanteil erreicht werden. Eine zusätzliche Überlegung zur weiteren Entwicklung der City Nord kam von Seiten der Fachöffentlichkeit und den lokalen Hochschulen, welche *„ergänzende Bebauungen im öffentlichen Grün- und Freiraum vor[sahen]“*.<sup>94</sup>

Rückblickend konnten diese Lösungsansätze für die identifizierten Defizite der City Nord *„fachlich nicht überzeugen und haben im Dialog mit den Grundeigentümern keine Akzeptanz gefunden“*.<sup>95</sup> 2007 wurde eine behördliche Arbeitsgruppe vom Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Nord ins Leben gerufen, welche *„vor dem Hintergrund planerischer Entwicklungen und diverser Ansprüche an eine zukünftige Entwicklung der City Nord [...] wichtige Aspekte wie das Leitbild der Bürostadt im Grünen, die Potenziale einer städtebaulichen und freiräumlichen Entwicklung, aber auch verkehrliche Aspekte in der City Nord“*<sup>96</sup> bearbeitete. Ein Jahr später wurden die Ergebnisse im Abschlussbericht der Arbeitsgemeinschaft City

---

<sup>92</sup> Vgl. Elbberg.de, 2014

<sup>93,94</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2008: 4

<sup>95</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 6

<sup>96</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2008: 4

Nord „Zukünftige Entwicklung der City Nord“ veröffentlicht. Auf dieser Dokumentation aufbauend wurde der Masterplan von 2011 erstellt und vorgestellt. Er hat bis heute seine Gültigkeit behalten und wird von städtischer Seite verfolgt.

### 4.3 Zentrale Akteure

Neben dem bereits erwähnten Büro Elbberg als planungsbeauftragtes Büro und der Freien und Hansestadt Hamburg vertreten durch das Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung des Bezirksamts Hamburg-Nord als Auftraggeber des Masterplans, zählen die in Punkt 3.1.3 vorgestellten Eigentümer und die in Punkt 3.2.1 und 3.2.2 vorgestellten gegenwärtige Nutzer- und Gewerbetreibenden zu den zentralen Akteuren im Untersuchungsgebiet. Additionell mit einbezogen in die nachfolgende graphische Darstellung der Akteurskonstellation ist das Unternehmen BulwienGesa AG, welches 2010 eine Markt- und Standortanalyse für die zentrale Zone vorgelegt und damit großen Einfluss auf die weitere Entwicklung im Gebiet hatte.

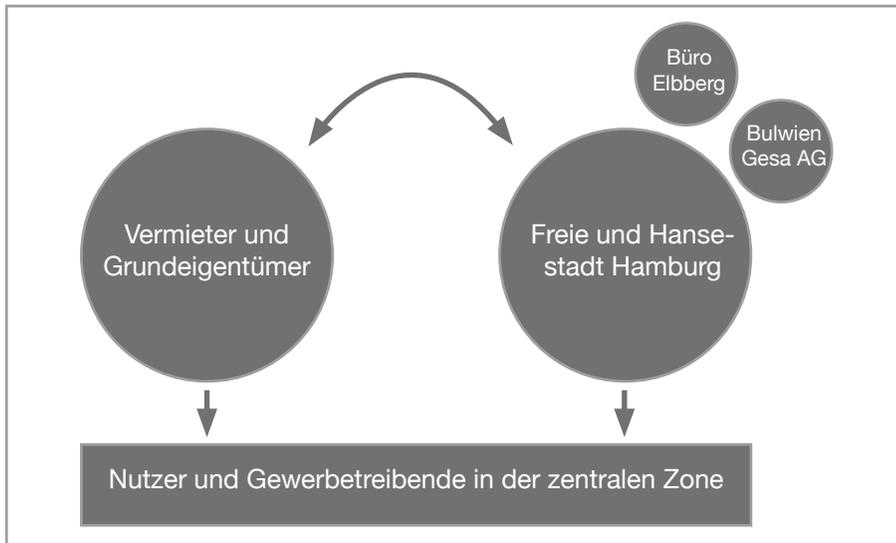


Abb. 45: Vereinfachtes Akteursnetz im Rahmen des Masterplans  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

Generell lässt sich attestieren, dass der Masterplan und seine Entwicklungsschritte auf klassischen Top-Down-Strukturen basieren und, abgesehen von einfachen Befragungen, ohne die Mitwirkung der Nutzer, der Gewerbetreibenden oder im weiteren Rahmen ohne ein Bürgerbeteiligungsverfahren, bzw. einen gegenseitigen Kommunikationsprozess, entstanden sind. Ein Auszug aus dem Masterplan spricht für diese These:

*„Dieses ambitionierte Konzept soll nun, nach dem einstimmigen Beschluss der Bezirksversammlung im November 2010, schrittweise in intensiver Abstimmung mit den Grundeigentümern umgesetzt werden“.<sup>97</sup>*

Das angeführte Zitat verdeutlicht, dass richtungsweisende Entscheidungen in Bezug auf eine zukünftige Entwicklung des Untersuchungsgebietes ohne Einbeziehung seitens der betroffenen Mitbürger und Institutionen getroffen wurden. Ein Zusammentreffen aller / der meisten Akteure ergab sich vereinzelt auf Veranstaltungen zur Präsentation des vorhabenbezogenen Bebauungsplänenentwurfs Winterhude 70 (vgl. S. 117 / Punkt 4.6 Anm. d. Verf.).

#### **4.4 Ziele des Masterplans**

Die Zielvorstellungen des Masterplans zur zukünftigen Entwicklung der City Nord basieren auf den Ergebnissen des Abschlussberichts der Arbeitsgemeinschaft City Nord aus dem Jahre 2008. Sie werden wie folgt formuliert:

- *Sicherung des Leitbildes „Bürostadt im Grünen“*
- *Sicherung der Parkanlage in ihrer originären Gestaltqualität*
- *Öffnung des Planungsrechts zur Sicherung  
der Nachnutzung von Bürobauten*

---

<sup>97</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 5

- *Verträgliche Nutzungsergänzung sowie strukturelle Nachverdichtung mit ergänzenden Nutzungen*
- *Stärkung der „Mitte“ (Zentrale Zone)*
- *Stärkere Vernetzung der City Nord mit ihrem Umfeld<sup>98</sup>*

Der Masterplan ordnet diese Leitziele in eine vertikale Hierarchie ein. An oberster Stelle steht eine Gesamtkonzeption *„die in ihren Grundzügen Vorschläge zur integrierten städtebaulichen, freiraumplanerischen, nutzungsbezogenen Fortentwicklung der City Nord beinhaltet“<sup>98</sup>* und welche mit der Sicherung des Leitbildes Bürostadt im Grünen vereinbar ist. Sie muss *„bewusst offen und flexibel ausgelegt“<sup>99</sup>* sein, um unerwartete Entwicklungen aufnehmen und berücksichtigen zu können. Weitere Vertiefungsbereiche und Projektansätze wie die Möglichkeiten einer Nachnutzung leerstehender Großimmobilien und einer Optimierung der Verkehrserschließung der City Nord, generieren sich aus diesem städtebaulichen Entwicklungsrahmen und werden *„nur kurz oder schlaglichtartig beleuchtet“<sup>100</sup>*.

Einer der zentralen Ansätze der perspektivischen Entwicklung ist die Stärkung des in dieser Ausarbeitung untersuchten mittleren Gebäudekomplexes der City Nord. Seiner angedachten Funktion als Versorgungs- bzw. Dienstleistungs- und Einzelhandelszentrum wurde die zentrale Zone am Mexiko- bzw. Überseering nach Ansicht der örtlichen Verwaltung nie gerecht. Unterschiedlichste Bestrebungen *„die Mitte zu beleben, sind fehlgeschlagen. Einzelhandelsansiedlungen, Zwischennutzung durch Künstler, diverse Events haben keine strukturellen Wandel einleiten können“<sup>101</sup>*. Stattdessen stehen laut Aussage der Behörden gegenwärtig eine Vielzahl der Geschäftsflächen leer. Ein Punkt, welcher bereits in dieser Ausarbeitung widerlegt werden konnte. Nicht zuletzt dank der Mieten, welche, wie in Punkt 3.2.5 verdeutlicht, im Hamburger Vergleich als günstig einzustufen sind.

---

<sup>98,99,100</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 7

<sup>101</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 13

Ein konkreter Handlungsbedarf für den Bereich der City Nord Mitte wurde bereits 2008 beschrieben: „Die „Zentrale Zone“ mit dem integrierten örtlichen Zentrum bedarf zur Attraktivitätssteigerung einiger grundlegender funktionaler und baulicher Überlegungen und entsprechender Umgestaltung“.<sup>102</sup> Diese Überlegungen zur Zentrumsentwicklung aus Perspektive der lokalen Verwaltung wurden in derselben Drucksache in Leitziele übertragen, welche mit großen Überschneidungen in den 2011 Masterplan integriert wurden:

- Was?
- Stärkung der Attraktivität der Mitte
  - Stärkung der Versorgungsfunktion
  - Stärkung der Gastronomie
  - Stärkung der zentralen und gemischten Funktionen in der Mitte, wobei in weiten Teilen ein grundsätzlicher Erneuerungsbedarf der funktionalen Zuordnung und der baulichen Substanz festzustellen ist
  - Überwindung von Blockaden hervorgerufen durch Eigentumsrechtliche und bauliche Verflechtungen der Bauteile der Mitte
- Wie?
- Aufgabe der +1 Erschließungsebene und Rückbau
  - Ebenerdige Öffnung der Mitte zum City Nord Park
  - Erhebliche Eingriffe in die Substanz
  - Schrittweise Entflechtung und Unterstützung von Einzelmaßnahmen einzelner Eigentümer
  - Erhöhung des Wohnanteils

Die vorgestellten Ziele und die Mittel zu ihrer Implementierung in das Untersuchungsgebiet wurden im Rahmen des Masterplans in zwei Szenarien übertragen. Sie tragen die Arbeitstitel „*Step by Step*“ und „*The Big Jump*“.

---

<sup>101</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2008: 4

## 4.5 Szenarien zur zukünftigen Entwicklung der zentralen Zone

Der Masterplan stellt zwei zentrale Szenarien zur zukünftigen Entwicklung der City Nord und des zentralen Gebäudekomplexes sowie seiner weiteren Integration bzw. Eingliederung in das bauliche und freiräumliche Umfeld vor. Diese werden im Rahmen der Broschüre als „*The Big Jump*“ und „*Step by Step*“ bezeichnet. Ersterer Entwurf sieht einen vollständigen Rückbau und städtebauliche Neugestaltung des Gebäudekomplexes der zentralen Zone vor. Letzterer Entwurf „*Step by Step*“ verzichtet zwar auf einen umfänglichen Neustart, zeichnet sich aber trotzdem durch erhebliche städtebauliche Eingriffe aus. Obgleich nur letztgenanntes Szenario weiter verfolgt wird, sollen im folgenden Abschnitt beide im entsprechenden Umfang vorgestellt und diskutiert werden.

### 4.5.1 The Big Jump //

#### Tabula Rasa in der zentralen Zone

Das erste Szenario „*The Big Jump*“ simuliert den vollständigen Abriss respektive Rückbau des Gebäudekomplexes der mittleren Zone. Die zu realisierende neue Mittelzone wird dem jetzigen Zustand entsprechend ebenfalls mit 200.000 m<sup>2</sup> Geschossfläche quantifiziert. Als zukünftige Bebauung schlägt das planende Büro Elbberg „*eine moderne, verdichtete Blockrandstruktur in bis zu sieben Geschossen*“<sup>102</sup> vor. Darüber hinaus werden punktuell „*Höhenakzente mit bis zu 10 Geschossen am südlichen Hotelkomplex sowie an den Durchlässen zur Parkanlage gesetzt. Hierdurch werden die neuen Stadtplätze an den Querungsachsen der neuen Mitte städtebaulich betont*“.<sup>103</sup> Neue Strukturen müssten an dieser Stelle mindestens die durchschnittliche GFZ des aktuellen Bestandes mit 3,0 erfüllen, um „*die vorhandene Geschossfläche von insgesamt ca. 200.000m<sup>2</sup> abzubilden*“.<sup>104</sup> Ein aktualisiertes Geschossflächenmodell, ex-

<sup>102</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 16

<sup>103</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 30

<sup>104</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 15

perimentiert mit einer Erhöhung des Wohnanteils im Bereich des gesamten Gebäudekomplexes. Kritisch vermerkt werden muss an dieser Stelle, dass, obgleich einer eindeutigen Kennzeichnung als „Utopie“<sup>105</sup>, dieser Entwurf zumindest einen Ansatz bzw. eine Auseinandersetzung einer Tabula Rasa Mentalität der planenden und administrativen Instanzen, ähnlich derer der Modernisten zu Zeiten des Wiederaufbaus, durchscheinen lässt. Ein solches Vorgehen ist nach Ansicht des Verfassers mit kontemporären Ansätzen moderner, nachhaltiger Stadtentwicklung nicht vereinbar und zeugt von mangelndem Willen einer Auseinandersetzung mit dem Bestand und seinen Potenzialen.

Dieser Entwurf wurde in Folge der Masterplanveröffentlichung nicht weiter verfolgt.

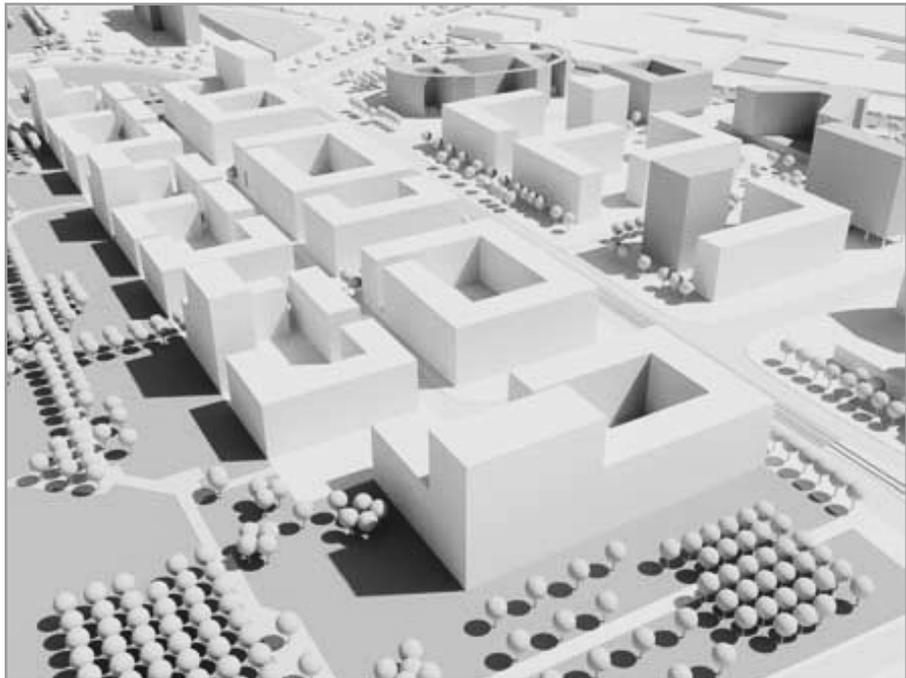


Abb. 46: Visualisierung des Szenarios „Big Jump“  
(Quelle: Elbberg / Bezirksamt Nord, 2011)

---

<sup>105</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 15

## 4.5.2 Step By Step//

### Bauliche Transformation

Anders als das zuvor vorgestellte Szenario des „*The Big Jump*“ setzt das „*Step by Step*“-Konzept auf eine „*schrittweise Entflechtung*“<sup>106</sup>, also einen schrittweise geplanten Rück- und Umbau des Gebäudekomplexes der zentralen Zone. Planungsbüro und Stadtverwaltung versprechen sich von diesem Vorgehen die Etablierung einer funktionierenden, urbanen Struktur, welche „*die Lagequalitäten an der zentralen Parkanlage nutzt und die übergeordneten Wegebeziehungen in der City Nord offen hält bzw. inszeniert*“<sup>107</sup>.

Ein Kernelement dieses Szenarios ist die Rückführung der gegenwärtigen Einzelhandels- bzw. Ladenpassage auf Ebene 0, um dann in einem nächsten Schritt attraktive Erdgeschossnutzungen anzusiedeln. Auch nach einer Absenkung der Einkaufsmöglichkeiten auf ein ebenerdiges Niveau, sollen weiterhin die entstehenden solitären Bausteine des Entwurfs über die bestehenden Straßenräume erschlossen werden. Zusätzliche Verbindungen zur besseren Anbindung und Integrierung der umliegenden Parkanlagen im Westen in das Gesamtkonzept der zukünftigen mittleren Zone werden wie die Neustrukturierungen der Gebäude, schrittweise geschehen.

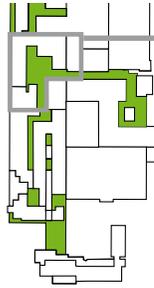
Zum gegenwärtigen Zeitpunkt sieht der Masterplan zur Entwicklung der zentralen Zone im Rahmen des Szenarios zwei zentrale Entwicklungsschritte vor, die sich jeweils in zwei Projekte unterteilen. Eine Verortung der einzelnen „*Steps*“ samt ihrem zeitlichen Realisierungshorizont sind den nachfolgenden Abbildungen und Informationen zu entnehmen.

Step 1 // Projekt 1.1 zeichnet sich durch bauliche Eingriffe im mittleren Bereich der zentralen Zone aus. Neben dem Rückbau der „*Ebene +1*“ und Zurückführung der

---

<sup>106</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 17

<sup>107</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 15



Step 1 // Projekt 1.1 // bis 2015

---

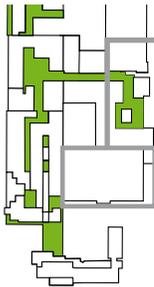
Mexikoring 21-25, Flurstück 1256:  
Wohnungsneubau - Abbruch von Gewerbeflächen  
und Rückbau der „Ebene +1“



Step 1 // Projekt 1.2 // bis 2015

---

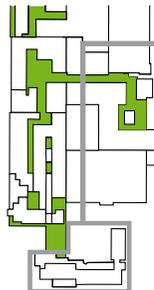
Überseering 1253, Flurstück 1253:  
Abbruch des Parkhauses und Neubau eines  
Wohn- und Geschäftshauses mit Einzelhandel im  
Erdgeschoss



Step 2 // Projekt 2.1 // bis 2020

---

Mexikoring 5-17, Flurstück 1255:  
Rückbau Ladenzone („Ebene +1“) und Parkdeck,  
Wohnungsneubau mit Gewerbe- und Einzelhan-  
delssockel am Mexikoring



Step2 // Projekt 2.2 // bis 2020

---

Überseering 1, Flurstück 1415 und 1414:  
Städtebauliche Akzentuierung Hotelkomplex und  
Arrondierung Tankstellenbereich

Abb. 47: Planabschnitte im „Step by Step“-Konzept  
(Quelle: Elbberg / Bezirksamt Nord, 2011)

---

Fußgängerbereiche auf Straßenniveau charakterisiert sich dieser Abschnitt durch den Abriss von Gewerbeflächen aus, welche zurzeit noch in Benutzung sind und gut angenommen werden. Ferner wird im Rahmen von Step 1 / Projekt 1.1 der Neubau eines Wohnhauses geplant. Schon in einer weiterführenden Planungsphase lässt sich der aktuelle Stand dieses Projektes in Punkt 4.6 zum vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Winterhude 70 nachvollziehen.

Im Ablaufplan als nächstes vorgesehen ist Step 1 // Projekt 1.2 mit angedachter Fertigstellung im Jahre 2015. Kernaspekt dieses Teilabschnittes ist der vollständige Rückbau des Parkhauses und stärkere, mischgenutzte Neubebauung am Überseering um „eine stärkere Belegung und städtebauliche Aufwertung des Zugangs in die Mitte“<sup>108</sup> zuzulassen. Nach aktuellem Stand kann dieser Schritt nicht, wie im Masterplan vorgeschlagen, durchgeführt werden. Grundlage dessen ist, dass die Hamburger Bürgerschaft am 27. März 2013 die Novellierung des Denkmalschutzgesetzes beschlossen hat, welches am 05. April 2013 in Kraft trat. Ziel dieses Gesetzes ist es, „in Hamburg den schützenswerten Bestand an historischen Gebäuden und Ensembles zu sichern und zugleich klare und transparente Regelungen für private Eigentümer und für Investoren zu schaffen“.<sup>109</sup> Ein Blick auf die Abbildung 48 auf Seite 118 verbildlicht die gegenwärtige Denkmalsituation im Untersuchungsgebiet und der umliegenden City Nord. Die Bürostadt als Ganzes gilt als schützenswertes Gebäudeensemble, welches unter Beibehaltung des städtebaulichen Leitbildes „Bürostadt im Grünen“<sup>110</sup> und der damit verbundenen Funktionstrennung sich generell von innen heraus erneuern kann. Das bedeutet, dass nach Abriss eines Bürosolitärs ein dem Leitbild entsprechender, Neubau realisiert wird. Der „City-Nord-Park“ ist, genau wie der nahegelegene Hamburger Stadtpark, ein eingetragenes Gartendenkmal und soll in seiner jetzigen Ausgestaltung beibehalten werden. Die dunkelgrauen Flächen kennzeichnen das Untersuchungsgebiet, wohingegen die hellgrauen Areale sonstige Gebäude in der City

---

<sup>108</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 20

<sup>109</sup> Vgl. Hamburg.de/Kulturbehoerde, 2014

<sup>110</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 8

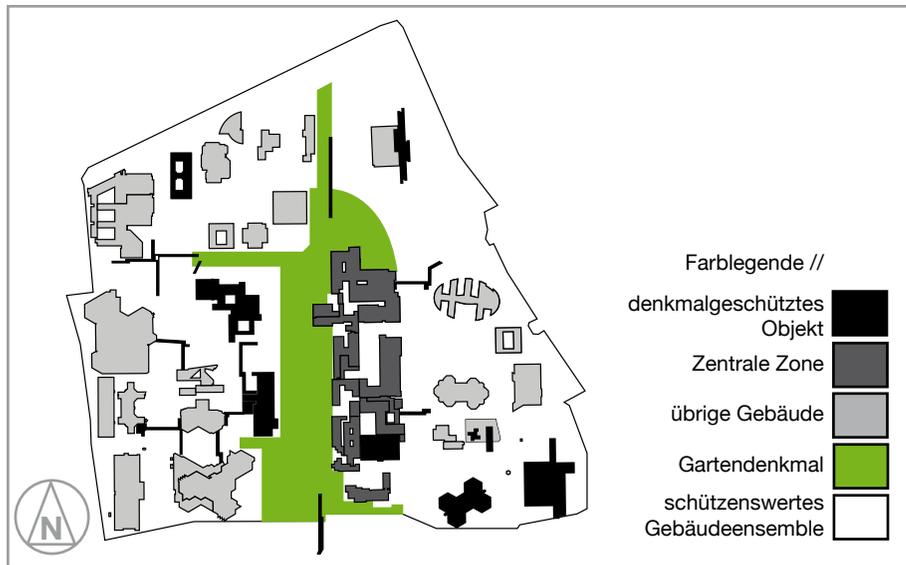


Abb. 48: Denkmalschutzsituation in der City Nord

(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Denkmalschutzamts Hamburg. 2014)

Nord darstellen. Die schwarz eingefärbten Bauten sind denkmalgeschützt und sollen in ihrer jetzigen Qualität und baulichen Ausgestaltung erhalten bleiben.

Projekt 2 // 2.1 sieht den Abriss der Ladenzone der „Ebene +1“ und des angrenzenden Parkdecks vor. Sie sollen durch ähnliche mischgenutzte Lösungen aus Wohnen in den oberen Stockwerken und einem Gewerbe- und Einzelhandelssockel wie in Projekt 1 // 1.2 ersetzt werden. Fertigstellung ist für 2020 angedacht.

Projekt 2 // 2.2 sieht eine städtebauliche Akzentuierung des südlichen Eingangsbereichs in der Nähe des Parkhauses vor. Neben einer Transformation des Hotelkomplexes ist eine Überarbeitung des Tankstellenbereichs angedacht.

Das von der Stadt Hamburg und den planenden Behörden präferierte „Step by Step“-

Szenario ist aufgrund von „*heute nicht absehbaren baulichen Restriktionen im Bestand*“<sup>111</sup> an eine flexible Fortschreibung und an eine „*intensive Ansprache und kontinuierliche Beratung der Grundeigentümer und Bauherren*“<sup>112</sup> gebunden. Bauliche Restriktionen sind neben den erwähnten Denkmalschutzbestrebungen im Bereich der City Nord, die Verflechtungen innerhalb des Gebäudekomplexes der zentralen Zone, deren Gebäude ineinander übergehen und daher die Kommunikation mehrerer Eigentümer pro Projektabschnitt notwendig ist.

## **4.6 Winterhude 70 - CN //**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf**

Aufbauend auf dem Entwicklungskonzept „*Step by Step*“, welches zuvor vorgestellt wurde, eröffnet der vorhabenbezogene Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 70 - City Nord, die Diskussion um die detaillierte Entwicklung des ersten Entwicklungsabschnittes der zentralen Zone. Planungsanlass bilden die bereits diskutierten und von Seiten der Stadt aufgeführten und kommunizierten vermeintlichen Mängel der zentralen Zone der City Nord. Planungsziel des Bebauungsplanentwurfs Winterhude 70 ist der Teilabbruch und die Sanierung der vorhandenen Wohn- und Gewerbebauten im mittleren, parkseitigen Bereich des Gebäudekomplexes. Darüber hinaus ist der Neubau eines zwölfgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses am „*City-Nord-Park*“ vorgesehen. Gleichzeitig soll eine Öffnung der mittleren Zone durch diese städtebaulichen Umstrukturierungen zum westlich gelegenen „*City-Nord-Park*“ erreicht werden. Der Grundeigentümer ist mit diesen Entwicklungen einverstanden und unterstützt das Vorhaben. Unstimmigkeiten mit jetzigen Mietern der betroffenen und vom Abriss bedrohten Gebäude erscheinen in Anbetracht der gegenwärtigen Situation vorprogrammiert und wurden von einzelnen Betroffenen auch verlautbart. Ihre Anonymität soll an dieser Stelle bewahrt bleiben.

---

<sup>111</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 22

<sup>112</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2011: 23



Um die von den planenden Behörden forcierten Ziele zu erreichen und bemängelte Defizite des Gebäudekomplexes auszubessern, formuliert der Bebauungsplan ein Kerngebiet (vgl. Abbildung 49), welches eine zukünftige Wohnnutzung gewährleistet und durch das angesprochene Wohn(hoch)haus auszubauen versucht. Ähnlich der bereits etablierten „Wäscherei“ oder auch im Sortiment ähnlicher Unternehmen, wie den sich weiter nördlich befindlichen Geschäften „Die Sesselei“ und dem „Möbelhaus Hannelore Greve“, besteht die Option Einzelhandelsbetriebe des Einrichtungsbedarfs im Plangebiet Winterhude 70 zu fördern und anzusiedeln. Zusätzliche Angebotsvariation kann durch kleinere Geschäfte und Betriebe des täglichen Bedarfs erreicht werden. Der angesprochene Teilabbruch und die *„Errichtung der barrierefreien Rampe schafft eine bessere Vernetzung der Mitte und des City Nord Parks und damit mit den umliegenden Büros“*.<sup>113</sup> Alle städtebaulichen Transformationen zielen auf eine *„Belebung der City Nord insgesamt, eine Stärkung der Mitte (Zentrale Zone) und auch eine intensivere Nutzung und Annahme der Parkanlage“*<sup>114</sup> hinaus. Im Rahmen des Planungsprozesses veranstaltete die Stadt Hamburg am 26. September 2013 eine öffentliche Plandiskussion mit dem Anlass einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung. Ferner diente die Diskussion der frühzeitigen *„Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung“*.<sup>115</sup> Eine genaue Betrachtung der Kommunikation und einer etwaigen Planungsbeteiligung im vorliegenden Planungsprozess ist dem folgenden Unterpunkt näher erörtert.

## **4.7 Kommunikation und Beteiligungsverfahren im Planungsprozess von Winterhude 70**

Im Juni 2011 veröffentlichte die Stadt Hamburg die Broschüre *„Hamburg macht Pläne - Planen Sie mit! Erläuterungen zur Bauleitplanung“*<sup>116</sup>. Ziel dieser Veröffentlichung war es, die Möglichkeiten einer Bürgerpartizipation im Rahmen lokaler Bauleitplanungen und Bebauungsplanverfahren wie bspw. *„Winterhude 70“* zu erläutern. Die

<sup>113,114,115</sup> Vgl. [Hamburg.de/Hamburg-Nord/Bauleitplanung/4109514/Winterhude-70](http://Hamburg.de/Hamburg-Nord/Bauleitplanung/4109514/Winterhude-70), 2014

<sup>116</sup> Vgl. [Hamburg.de/contentblob/1088164/data/Hamburg-macht-Plaene.pdf](http://Hamburg.de/contentblob/1088164/data/Hamburg-macht-Plaene.pdf)



Abb. 50: Visualisierung Wohngebäude und Freiraumsituation // Winterhude 70  
(Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord, 2013)

Mitwirkung der Öffentlichkeit in diesen Planverfahren beschränkt sich laut Broschüre auf den Planungsanstoss, Plandiskussionen im Laufe des Verfahrens und auf die Abgabe von Stellungnahmen nach öffentlicher Auslegung der Pläne. Eine öffentliche Plandiskussion fand am Donnerstag dem 26. September 2013 auch im Planungsverfahren zu Winterhude 70 statt. Die Veranstaltung diente der *„Information über die wesentlichen Ziele und Zwecke der Planung. Darüber hinaus gibt sie Betroffenen und an der Planung Interessierten Gelegenheit, zu dem Entwurf Stellung zu nehmen“*.<sup>117</sup> Trotz partizipativer Maßnahmen wie dieser gestaltete sich die Kommunikation im Planungsverfahren nach Aussagen einiger an dieser Stelle nicht näher genannter Mieter als durchweg unzureichend und kompliziert.

---

<sup>117</sup> Vgl. [Hamburg.de/contentblob/1088164/data/Hamburg-macht-Plaene.pdf](http://Hamburg.de/contentblob/1088164/data/Hamburg-macht-Plaene.pdf)



## 5 Verknüpfung Raum und Zeit // Zwischenfazit

05

Die städtisch initiierten Entwicklungsmaßnahmen im Form des vorgestellten Masterplans und den darin angedachten städtebaulichen Eingriffen wissen die im Untersuchungsgebiet vorhandenen Qualitäten und Potenziale nur minimal zu berücksichtigen, zu unterstützen oder zu fördern. Obgleich offensichtliche strukturelle Schwächen im Bestand vorhanden sind, konnte aufgezeigt werden, dass großes Entwicklungspotenzial im zentralen Gebäudekomplex der City Nord vorhanden ist und die Stärkung ebendieser eindeutig angestrebt werden sollte. Dem vorhandenen Bestand der Nachkriegsmoderne ebenso wie den trist empfundenen Freiflächen, zu nennen ist an dieser Stelle die Ladenpassage „Ebene +1“, werden in diesem Zusammenhang bereits (anfänglich) durch kreative Energie und Eigenleistung erste Aufenthaltsqualitäten seitens der Nutzer abgerungen.

Neben einer heterogenen und lebhaften Nutzer- und Nutzungsstruktur, sorgen neue gewerbliche Impulse in Form größerer Ankermieter und kleinerer Fachgeschäfte für die Voraussetzungen weiterer Ansiedlungen auch jenseits des stark vertretenen Möbelclusters. Die nötigen Flächen für solche Ansiedlungen neuer Nutzungen sind vorhanden. Wie festgestellt werden konnte, sind besonders im südlichen Teil der Ladenpassage noch Gewerbeflächen frei und anmietbar.

---

Weiter verfolgt werden sollte auch das ambivalente Verhältnis zwischen architektonischer Ausformulierung der zentralen Zone und der ihres Umfeldes respektive der übrigen City Nord. Die unter diesem Gesichtspunkt entstehende Spannung als Ergebnis des städtebaulichen Bruchs kann imagefördernd verwandt werden.

Auch im direkten Umfeld der zentralen Zone lassen sich gegenwärtige und zukünftige Möglichkeits- und Potenzialräume ausmachen: Neben dem Pergolenviertel als zukünftiges gemischtes Wohnquartier mit seinen 1.400 Wohnungen und einer vergleichsweise geringen Entfernung von ca. 400m zum Untersuchungsgebiet, ist eine Nutzungsöffnung für neue Wohnbauprojekte in der nördlichen City Nord in der Vorbereitung. Ferner können umliegende Stadtteile in Zukunft für partielle Verlagerungen von Versorgungsfunktionen und Freizeitaktivitäten in den zentralen Gebäudekomplex vorgesehen werden, soweit keine anderen Zentren von dieser Entwicklung beeinträchtigt sind.

Nachholbedarf eröffnete sich im Laufe der Feldforschung vor allem in der Vernetzung der verschiedenen Akteure im Quartier. Generell unabhängig voneinander handelnd, könnte durch kommunikative Maßnahmen, Zusammenführung und Koordinierung der ansässigen Gewerbetreibenden, der Vermieter und der lokalen Verwaltung eine Kräftekopplung initiiert werden.

Nachdem die analytischen Grundlagen für eine tiefergehende Auseinandersetzung geschaffen wurden, soll das erarbeitete Wissen über das Untersuchungsgebiet und die städtischen Entwicklungsperspektiven in drei unterschiedliche Szenarien überführt werden. Eröffnet wird mit einer Fortführung des „*Masterplans City Nord. Gutachten zur zukünftigen Entwicklung*“. Entlang eines explorativen Szenarios sollen die in der Broschüre vorgeschlagenen Entwicklungsschritte des „*Step by Step*“-Konzeptes und

---

die in diesem Zusammenhang erkennbar werdende städtische Mentalität einer Investor-orientierten und ideenlosen Stadtentwicklung konsequent fortgeführt werden. Im Kontrast hierzu soll im Anschluss daran ein zweites exploratives Szenario folgen, welches die bestandstransformatorischen Bestrebungen des Masterplans negiert und den Denkmalschutzgedanken bis zur Bestandskonservierung in den Vordergrund rückt. Darüber hinaus kommt es im letztgenannten Szenario zu einem Investitionsstopp der kostenintensive Umstrukturierungen nicht realisierbar erscheinen lässt.

Zwischen diesen beiden Extremen soll ein normatives Szenario sich den im Untersuchungsgebiet und dem näheren Umfeld vorgefundenen Qualitäten und Potenzialen annehmen, diese versuchen zu entwickeln und eine subjektive Handlungsempfehlung im Sinne des Autors aussprechen. Folgende zentrale Fragestellungen kontrastieren hierbei das normative Szenario:

***„Wie kann die zentrale Zone der City Nord unter Berücksichtigung und Wertschätzung sowohl der gegenwärtigen Nutzungen als auch des Bestandes der Nachkriegsmoderne behutsam einer positiven Entwicklung zugeführt werden?“***

***„Wie können die Kräfte der unterschiedlichen Akteure im Untersuchungsgebiet gebündelt werden um diese Entwicklung zu initiieren und zu unterstützen?“***

Mögliche Antworten auf diese Fragen werden nicht nur im Rahmen des normativen Szenarios generiert und herausgestellt, sondern auch über die in Kapitel 7 vorgestellten unterschiedlichen Perspektiven. Sie beschreiben mögliche Prozesse und Schritte, um die im normativen Szenario geschilderten Entwicklungen einzuleiten bzw. anzustossen.



## **6 Die zentrale Zone weiterdenken // Szenarien**

Auf Grundlage der in den vorigen Kapiteln aufgearbeiteten Problematik bezüglich städtisch forcierter Entwicklungsperspektiven für die zentrale Zone und den in diesem Kontext zu erwartenden irreversiblen Auswirkungen auf das „*look and feel*“ des Bestandes und die gegenwärtig in ihm angesiedelten Nutzungen in Form von Gewerben, Vereinen und sonstigen Einrichtungen, sollen auf den folgenden Seiten drei mögliche Entwicklungsszenarien für das Untersuchungsgebiet entworfen werden.

---

Im Rahmen der wissenschaftlichen Literatur werden zur Konstruktion von Szenarien eine Reihe methodischer Schritte vorgeschlagen. Das Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung formulierte in diesem Zusammenhang fünf Phasen zur Entwicklung eines generellen Szenarioprozesses:

*Phase 1: Szenariofeldbestimmung*

*Phase 2: Schlüsselfaktoridentifikation*

*Phase 3: Schlüsselfaktoranalyse*

*Phase 4: Szenariogenerierung*

*Phase 5: Szenariotransfer*<sup>118</sup>

Im Rahmen der vorliegenden Thesis sind die genannten Phasen als grobe Handlungsempfehlung zwar wahrgenommen worden, aufgrund fallspezifischer Eigenheiten wurde aber auch punktuell von ihnen abgewichen. Sie sind im Folgenden parallel zur Szenariogenerierung definiert.

Szenarien definieren sich als ein Instrument perspektivischer Zukunftsbildung. Neben der Darstellung potenzieller Situationen beleuchten sie auch die jeweiligen Entwicklungspfade, welche zu dieser hypothetischen Zukunft führen. Sie beschreiben somit auch *„die Entwicklungen, Dynamiken und treibenden Kräfte, aus denen ein bestimmtes Zukunftsbild resultiert“*.<sup>119</sup> Szenarien sind ein in Stadtplanung und -entwicklung anerkanntes und erprobtes Instrument und lassen sich generell in zwei zentrale Szenariotypen unterteilen: explorative und normative Szenarien. Sie stehen laut Kosow et al. für *„zwei idealtypische Grundhaltungen in der Szenario-Methodik“*.<sup>120</sup>

Szenarien die sich explorativer Ansätze bedienen, *„beruhen auf einer Fortschreibung (Verlängerung, Projektion, Extrapolation) der aktuellen Trends“*<sup>121</sup> und Parameter im

---

<sup>118</sup> Vgl. Steinmüller, 2003: 21ff.; Vgl. Kosow et al., 2008: 19ff.

<sup>119,120</sup> Vgl. Kosow et al., 2008: 10

<sup>121</sup> Vgl. Steinmüller, 2003: 9

Forschungsgebiet. Daraus resultierend „zeichnen [sie] ein Set möglicher Ereignisse, ungeachtet ihrer Wünschbarkeit“.<sup>122</sup> Es werden basierend auf der gegenwärtigen Situation „Überlegungen über Entwicklungen, treibende Einflüsse und deren mögliche Folgen“.<sup>123</sup> getätigt, um diese in ein mögliches Zukunftsbild abzuleiten und zu überführen. Im Gegensatz zu explorativen Szenarien charakterisieren sich normative Szenarien über Zukunftssituationen bzw. Entwicklungswege, die sich an subjektiven Ziel- und Wunschvorstellungen orientieren. Das Hauptaugenmerk umfasst die Entwicklung von „Handlungsschritten, die notwendig sind, damit sich das Szenario verwirklicht“.<sup>124</sup>

### **Szenariofeldbestimmung**

Die nachfolgenden Szenarien werden mit dem Ziel entwickelt, die im Kapitel 3 „Fokus: Raum“ offerierten, inhärenten Qualitäten und Potenziale der zentralen Zone und daraus resultierende Entwicklungschancen den städtischen Vorstellungen in Form des Masterplans aus Kapitel 4 „Fokus: Zeit“ gegenüberzustellen. Ein drittes Szenario ergibt sich aus der Überspitzung der dem Untersuchungsgebiet anhaftenden Denkmalschutzthematik und positioniert sich als invertierte Modellentwicklung zu der Fortführung des Masterplans. Während letztere einem explorativen Szenario gleichkommen, verknüpfen sich in einem normativen Szenario die subjektiven Präferenzen des Autors zu einer bestandsorientierten Entwicklung der zentralen Zone entlang der in Kapitel 5 formulierten Fragestellungen. Die aus diesen Szenarien gewonnenen Erkenntnisse dienen als Diskussionsgrundlage über den Sinn und Unsinn aktueller städtischer Verfahrensweisen im Kontext dysfunktional empfundener Quartiere am Beispiel der zentralen Zone der City Nord und plädieren für ein Umdenken im Sinne einer quartierspezifischen Stadtentwicklung von Innen heraus.

---

<sup>122</sup> Vgl. Steinmüller, 2003: 9

<sup>123</sup> Vgl. Kosow et al., 2008: 23

<sup>124</sup> Vgl. Steinmüller, 2003: 10



# Explorative Szenarien //

## Schlüsselfaktoridentifikation

Bevor mit der Ausformulierung der explorativen Szenarien „*Masterplan weiterdenken*“ und „*Käseglocke Denkmalschutz*“ begonnen wird, ist es generell notwendig eine Identifikation der wichtigsten Schlüsselfaktoren vorzunehmen. Schlüsselfaktoren charakterisieren sich als „*zentrale Größen, die das Szenariofeld beschreiben bzw. die auf das Feld wirken und/ oder über die das Feld nach außen wirkt*“.<sup>125</sup> Sie sind diejenigen Variablen, Parameter, Akteure, Trends, Entwicklungen, Maßnahmen und Ereignisse, auf deren Basis sich zukünftige Szenarien generieren lassen. Unter Zuhilfenahme einer Einflussmatrix lassen sich Schlüsselfaktoren aus der Gesamtbetrachtung der im Feld vorhandenen (Einfluss-)Faktoren jedweder Intensität filtern. Hierfür werden die identifizierten Faktoren in einer zweidimensionalen Matrix gegenübergestellt und auf ihre Wechselwirkungen überprüft. Je nach Intensität bzw. Grad der Wechselwirkung werden den einzelnen Matrixfeldern Werte zu geordnet. Im Rahmen dieser Theses wird auf die in der Literatur hingewiesene Einteilung von 0 (keine bzw. sehr schwache Wirkung) bis 3 (starke bzw. sehr starke Wirkung) zurückgegriffen. Aus den Additionen der Zeilensummen lässt sich die Aktivsumme eines Faktors ablesen. Sie steht für die Triebkraft des jeweiligen Faktors. Die Spaltensummen hingegen geben nach der Addition die Passivsumme wieder. Diese gibt an, „*wie stark der Faktor durch andere getrieben wird*“.<sup>126</sup>

---

<sup>125</sup> Vgl. Kosow et al., 2008: 21

<sup>126</sup> Vgl. Steinmüller, 2003: 23

Diese Bewertung ist primär intuitiv und basierend auf den persönlichen Erfahrungen und subjektiven Eindrücken des Autors. Trotzdem „*liefert das Verfahren ein reichhaltiges Datenmaterial, um Abhängigkeiten der Faktoren voneinander, ihre Dynamik usw. zu diskutieren und zu durchdachten Urteilen über Schlüsselfaktoren zu kommen*“.<sup>106</sup>

In den folgenden Szenarien sind die wichtigsten zu identifizierenden Schlüsselfaktoren durch die Vorgaben des Masterplans und seiner Negierung in Form einer Ausweitung des Denkmalschutzes und den damit verbundenen Restriktionen in puncto Bestandstransformation vorbestimmt und bekannt und müssen nicht über eine Einflussmatrix bestimmt werden.

## **Schlüsselfaktoranalyse**

Im folgenden Schritt werden die festgelegten Schlüsselfaktoren im Szenariofeld auf ihre möglichen zukünftigen Ausprägungen überprüft. Im gleichen Maße wie die Bewertung der Einflussfaktoren in der Einflussmatrix, beinhalten diese Ausprägungen „*immer auch intuitiv-kreative Aspekte, die notwendig sind, sich verschiedene zukünftige Entwicklungen eines Schlüsselfaktors vorzustellen*“.<sup>127</sup>

---

<sup>127</sup> Vgl. Kosow et al., 2008: 21

**Szenario eins // „Den Masterplan weiterdenken“**

<b>Schlüsselfaktor</b>	<b>Ausprägung A</b>	<b>Ausprägung B</b>	<b>Ausprägung C</b>
<b>Miete (Wo / Ge)</b>	nimmt zu	halten das Niveau	nehmen ab
<b>Nutzungsstruktur</b>	verändert sich	bleibt gleich	
<b>Bestand</b>	wird transformiert	bleibt erhalten	
<b>Masterplan</b>	wird durchgeführt	wird modifiziert	wird verworfen
<b>Denkmalschutz</b>	wird intensiviert	bleibt gleich	wird reduziert
<b>Bevölkerungsstruktur</b>	ändert sich	bleibt gleich	
<b>Investitionen</b>	nehmen zu	bleiben gleich	nehmen ab

Abb. 51: Schlüsselfaktorausprägung Szenario eins  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

**Szenario zwei // „Käseglocke Denkmalschutz“**

<b>Schlüsselfaktor</b>	<b>Ausprägung A</b>	<b>Ausprägung B</b>	<b>Ausprägung C</b>
<b>Miete (Wo / Ge)</b>	nimmt zu	halten das Niveau	nehmen ab
<b>Nutzungsstruktur</b>	verändert sich	bleibt gleich	
<b>Bestand</b>	wird transformiert	bleibt erhalten	
<b>Masterplan</b>	wird durchgeführt	wird modifiziert	wird verworfen
<b>Denkmalschutz</b>	wird intensiviert	bleibt gleich	wird reduziert
<b>Bevölkerungsstruktur</b>	ändert sich	bleibt gleich	
<b>Investitionen</b>	nehmen zu	bleiben gleich	nehmen ab

Abb. 52: Schlüsselfaktorausprägung Szenario zwei  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

## **6.1 Szenario eins // „Den Masterplan weiterdenken“**

Die im Masterplan vorgesehenen Entwicklungsschritte werden wie geplant durchgeführt. Um die vorgesehenen Bautätigkeiten nicht durch etwaige Denkmalschutzbedenken auszubremsen oder gänzlich zum Erliegen zu bringen, wird in Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt eine Statusrevidierung der gegenwärtigen unter Denkmalschutz gestellten Abschnitte des Gebäudekomplexes beschlossen. Primär betrifft dieses das Parkhaus an der Straßenkreuzung Überseering/ Mexikoring, welches seit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes vom 27. März 2013 den Status eines Baudenkmals trägt.

Ferner sind sich sowohl die Grundstücks- und Immobilieneigentümer als auch die städtische Verwaltung darüber einig, dass die übrigen Gebäudeabschnitte, die zur Zeit dem denkmalgeschützten Ensemble City Nord angehören, in Zukunft nicht für eine Ausweisung als schützenswertes Objekt im Sinne des Hamburger Denkmalschutzgesetzes §4, Abs. 1 - 3 in Frage kommen und eine solches Bestreben von den entsprechenden Ämtern nicht weiter verfolgt wird. Der Weg einer gesamten Überformung der zentralen Zone ist hiermit geebnet und kann eingeleitet werden.<sup>128</sup>

Kommuniziert werden die geplanten Schritte im Rahmen des „*Step by Step*“-Konzeptes durchweg euphemistisch als „schrittweise Entflechtung der Mitte und Unterstützung von Maßnahmen einzelner Eigentümer“ - übersetzt auf den realen Raum heißt das jedoch Abriss und Neubau. Entlang der beschlossenen Realisierung des Projektes 1.1 am Mexikoring 21 - 25 werden die ersten Bestände mit Orientierung zum City-Nord-Park im mittleren Bereich spätestens 2015 abgebrochen und zurückgebaut, um eine durchgehende Schneise in den Gebäudekomplex zu treiben. Die ansässi-

---

<sup>128</sup> Vgl. [Hamburg.de/\[...\]/Hamburgisches-Denkmalschutzgesetz.pdf](http://Hamburg.de/[...]/Hamburgisches-Denkmalschutzgesetz.pdf), 2014

gen Mieter, die seit Jahren in den betroffenen Gebäudeteilen verortet sind, werden aufgekündigt und müssen sich nach neuen Gewerbeflächen umsehen. Nur einige von Ihnen wird passende Immobilien in anderen Teilen der zentralen Zone finden. In Anbetracht der umfänglich geplanten Bautätigkeiten, werden aber auch diese neuen Räumlichkeiten keine perspektivischen Sicherheiten mit sich bringen. Alteingesessene Nutzer forcieren bereits auch Flächen außerhalb des Untersuchungsgebietes und verlassen die zentrale Zone.

Diese angesprochene Schneisenbildung hat darüber hinaus eine Absenkung der Ladenpassage „Ebene +1“ auf Straßenniveau zur Folge. Die Umbauzeit und damit verbundene notwendige temporäre Schließung der dort ansässigen Gewerbe ist für eine Vielzahl der Eigentümer eng mit der Aufgabe ihrer lokalen Nutzungen in dem Bereich verbunden, da sich zu enorme Ausfallzeiten für ihr Geschäft ergeben würden.

Einer der wenigen offenen Zugänge, der das Innere der zentralen Zone mit dem westlich gelegenen City-Nord-Park verbindet und auf diesem Weg Austauschbeziehungen zulassen könnte, wird durch ein neues Wohnhochhaus blockiert. Obgleich 33% der 50 angedachten Neubauwohnungen in dieser Immobilie aus öffentlichen Mitteln gefördert sind, wird durch die beginnenden Transformationen des Bestandes, eine Veränderung des lokalen Mietpreisniveaus eingeleitet.<sup>129</sup> Sowohl die Wohn- als auch die Gewerbeflächen verzeichnen erste leichte Anstiege und führen mit Fortschreiten der Revitalisierungen zu starken Segregationserscheinungen im Quartier. Nicht nur die neu entstehenden Flächen jeglicher Widmung werden zu

---

<sup>129</sup> Vgl. Freie und Hansestadt Hamburg, 2014: 94

höheren Mieten angeboten, auch die Bestandsflächen verzeichnen einen Anstieg des Mietpreises. Zentrale Standortfaktoren, die das Ansiedeln alternativer Gewerbe- und Vereinskonzeppte bis vor kurzer Zeit noch ermöglicht haben, werden somit abgebaut. Gewerbliche Nutzer, welche nicht aufgrund des Abbruchs ihrer Immobilie die Ladenpassage oder angrenzende Flächen verlassen mussten, können nun den Mietpreisen nicht mehr stand halten. Neuanmietungen der Gewerbeflächen entsprechen den Geschäftsmodellen ähnlicher Quartiere. Inhabergeführte Geschäfte werden im Zuge der anhaltenden Filialisierung durch Geschäfte größerer Handelsunternehmen ersetzt und der heterogene Charakter sowie die Nutzungsvielfalt der zentralen Zone geht langsam aber stetig verloren. Gleiches gilt für die Wohnflächen im südlichen und mittleren Teil der zentralen Zone, deren weniger gut gestellten Bewohner in die städtische Peripherie abwandern. Der immer noch immense Druck auf dem Hamburger Wohnungsmarkt sorgt für eine rasche und lückenlose Wiedervermietung der Wohnungen auch zu erhöhten Konditionen.

Angesprochen durch diese Entwicklungen, sowohl auf dem Wohnungsmarkt, als auch im gewerblichen Angebot, sind neuzugezogene kaufkräftigere Bevölkerungsschichten. Bewusst wurde von Seiten der Investoren diese modifizierte Form der Gentrifizierung forciert. Von oben herab geplant, wurde der klassische Musterverlauf des sozioökonomischen Strukturwandels vergleichsweise schwächerer Viertel in der zentralen Zone durch rege Bauaktivitäten beschleunigt und die Pionierphase übersprungen.

In nur wenigen Jahren hat sich das Erscheinungsbild der zentralen Zone vollständig gewandelt. Der Gebäudekomplex der Nachkriegsmoderne ist kontemporärer Architektur gewichen und charakterisiert sich nicht nur durchgehend als austauschbar, sondern auch ohne Ortsbezug. Was mit dem ersten Projekt des „*Step by Step*“-Kon-

---

zeptes forciert wurde, setzte sich über den kompletten Entwicklungszeitraum fort. Innerhalb des gesamten zeitlichen Horizontes des Masterplans findet Kommunikation über die Entwicklungen im Untersuchungsgebiet nur zwischen der städtischen Verwaltung und den Grundstückseigentümern statt. Letztere sind die Hauptinvestoren der Entwicklungen. Sie handeln aus finanziellem Interesse und erhoffen sich durch eine städtisch initiierte Erneuerung die entsprechenden Renditen. Die eigentlichen Nutzer der zentralen Zone werden lediglich abstrahiert in Form von Zahlen und Trends wahrgenommen. Bürgerbeteiligung wird auf ein Minimum heruntergefahren und beschränkt sich gänzlich auf die von der Freien und Hansestadt Hamburg gängigen Verfahren der öffentlichen Plandiskussion und der öffentlichen Auslegung der Pläne. Alternative Planungsansätze, die in Kooperation aller beteiligten Akteure erarbeitet werden, sind nicht vorgesehen.

## 6.2 Szenario zwei // „Käseglocke Denkmalschutz“

„Die Architektur der Nachkriegsmoderne muss geschützt werden!“. So formuliert sich der gesellschaftspolitische Konsens als Ergebnis der Diskussion zum Umgang mit diesem architektonischen Vermächtnis. Aus dieser konservatorischen Mentalität ergeben sich erhebliche Konsequenzen für die städtisch initiierten Stadtentwicklungsvorhaben, wie sie im Masterplan zur zukünftigen Entwicklung der City Nord von 2011 kommuniziert wurden.

Die in der Broschüre vorgestellten Entwicklungsschritte des von der städtischen Verwaltung bevorzugten „Step by Step“-Szenarios basieren alle ausnahmslos auf irreversiblen städtebaulichen Eingriffen in den Bestand der zentralen Zone und können demnach nicht mehr in ihrem angedachten Umfang verfolgt und umgesetzt werden.

Wurde mit der jüngsten Novellierung des Hamburger Denkmalschutzgesetzes aus dem zweiten Quartal 2013 lediglich das Parkhaus als schützenswert erachtet, steht nun der gesamte zentrale Gebäudekomplex unter Denkmalschutz und muss in seiner originären gestalterischen Qualität beibehalten werden. Das Hamburger Denkmalschutzgesetz §7, Abs. 1 sieht die Vermieter in ihrer Rolle als Verfügungsberechtigte der Immobilien dazu verpflichtet, *„das Denkmal im Rahmen des Zumutbaren denkmalgerecht zu erhalten, vor Gefährdungen zu schützen und instand zu setzen“*<sup>130</sup>. Die Grundstücks- und Immobilieneigentümer sehen sich durch den ausgeweiteten Denkmalschutz benachteiligt, obgleich die Freie und Hansestadt Hamburg zu den *„Kosten der Erhaltung und Instandsetzung von Denkmälern nach Maßgabe der im Haushalt hierfür bereitgestellten Mittel“*<sup>131</sup> beiträgt. Investitionen fließen folglich nicht wie geplant in Neubauten und großformatige Bestandstransformationen, sondern werden

---

<sup>130,131</sup> Vgl. [Hamburg.de/\[...\]/Hamburgisches-Denkmalschutzgesetz.pdf](http://Hamburg.de/[...]/Hamburgisches-Denkmalschutzgesetz.pdf), 2014

maximal in die Sanierung der Bestandsbauten und zugehörigen Freiräume getätigt. Die begrenzten Möglichkeiten in der Gestaltung des denkmalgeschützten Komplexes wirken einschränkend auf potenzielle Mieter aus den kreativen Milieus, da eine Verschärfung des Denkmalschutzes selbst kleine Eingriffe in den Bestand verkompliziert. Die erstarrten Strukturen bieten keine Anreize für neue Mieter aus sozioökonomisch besser gestellten Schichten sich in der zentralen Zone niederzulassen. Der Mietpreis bleibt auf seinem gegenwärtigen Niveau - es sei denn, der Druck auf den gesamten Hamburger Wohnungsmarkt steigt weiter und ermöglicht eine Vermietung zu einem höheren Preis auf diesem Weg für die Vermieter. Die Auslastung der Gewerbeflächen behält ihr gegenwärtiges Niveau bei. Auch lässt sich keine Veränderung in der Nutzungs- und Nutzerstruktur feststellen. Das Angebot der Ladenpassage stagniert heterogen ohne wirkliche Frequenzträger, da die meisten Nutzungen nicht auf Laufkundschaft angewiesen sind.

## 6.3 Szenario drei // „Zur Mitte finden“

Die explorativen Szenarien „*Masterplan weiterdenken*“ und „*Käseglocke Denkmalschutz*“ wurden in der Absicht erarbeitet, durch zwei Extremsituationen (totale Bestandstransformation und Konservierung des Bestandes) einen Möglichkeitsraum zu generieren, in dessen Grenzen ein normatives Szenario entworfen werden kann. Aus subjektiver Sicht des Autors, stellt es lediglich ein mögliches, in diesem Rahmen präferiertes Zukunftsbild für das Untersuchungsgebiet der zentralen Zone der City Nord dar. Hierbei wird versucht, die zuvor gestellten Fragen bezüglich sowohl Berücksichtigung und Wertschätzung der gegenwärtigen Nutzungen und des Bestandes der Nachkriegsmoderne als auch einer Kräftekoppelung der unterschiedlichen Akteure zu umrahmen und zu beantworten. Das Szenario und daraus resultierende konzeptuelle Handlungsempfehlungen des Verfassers zur weiteren Entwicklung der zentralen Zone werden auf den folgenden Seiten nacheinander aufgearbeitet. Im Anschluss an das normative Szenario folgen Einzelbetrachtungen der vier gewählten Perspektiven Bestand, Wohnen, Gewerbe und Nutzer.

Als zeitlicher Horizont für das folgende Szenario wurde der perspektivische Entwicklungsrahmen des „*Step by Step*“-Szenarios im ursprünglichen Masterplan herangezogen, nach Bedarf modifiziert und an die Anforderungen des normativen Szenarios angeglichen. 2011 veröffentlicht, umfasst der ursprüngliche Masterplan einen perspektivischen Rahmen bis 2030. Bezogen auf das Veröffentlichungsjahr der vorliegenden Thesis ist das folgende Szenario bis 2033 ausgelegt. Hierdurch wird versucht eine Vergleichbarkeit auf zeitlicher Ebene herzustellen.

## 2014 // Ideenlosigkeit

Die zentrale Zone der City Nord sieht einer ungewissen Zukunft entgegen. Vor drei Jahren erschienen, war der Grundgedanke des Masterplans einen Wendepunkt für diesen Ort zu markieren. Die erste in ihm kommunizierte bauliche Phase des „*Step by Step*“-Konzeptes sollte demnach bereits im nächsten Jahr abgeschlossen sein und weitere einschneidende Transformationen im Quartier einläuten. Geschehen ist bis auf die Veröffentlichung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurfs für das entsprechende Grundstück vergleichsweise wenig. Wertvolle Zeit zur Entwicklung des zentralen Gebäudekomplexes entlang ihm innewohnender Potenziale wurde vergeudet, der Sanierungsstau im Untersuchungsgebiet wächst unaufhörlich, der Verfall der baulichen und sozioökonomischen Strukturen im Feld schreitet voran.

Die mittlerweile drei Jahre alten Planungsvorhaben der Stadt zeugen von Ideenlosigkeit und fehlendem Willen sich auf die im Quartier vorhandenen Nutzer und Potenziale einzulassen. Wie Blaupausen propagieren die lokalen Verwaltungen eine Form des Städtebaus, welche zwar an anderen Orten der Hansestadt investitionsintensiv umgesetzt werden konnte, sich jedoch nicht im angemessenen Ausmaß mit den Problemstellungen in der City Nord auseinanderzusetzen vermag. Zu erwähnen wären auch die unterschiedlichen Umstände unter denen diese Gebiete entstanden sind. Geplant und koordiniert wird vom Schreibtisch, die eigentliche Erschließung im Gebiet scheint außer Acht gelassen worden zu sein. Am Ende steht der Versuch einer Aufwertung des Quartiers auf Basis Top-Down initiiertes Stadtentwicklungsprozesse fern ab der Realität im Untersuchungsgebiet.

## 2015 // Aus dem Diskurs heraus...

Im Zuge bundesweiter Diskurse zum Erhalt und Umgang mit architektonischen Erzeugnissen der Nachkriegsmoderne rücken Gebäudetypologien, wie die zentrale Zone der City Nord, als Projektionsfläche innovativer Handlungskonzepte auch in Hamburg in den Fokus verschiedenster stadtinteressierter Akteure. Bauliche Entitäten, wie sie im Untersuchungsgebiet vorzufinden sind, gehören zu den wenigen zentrumsnahen Strukturen in der Hansestadt, die sich noch über Standortfaktoren wie preisgünstige Mieten und leerstehende Gewerbeflächen unterschiedlichster Größe qualifizieren können. Der Blick auf den bundesdeutschen Kontext offenbart, welche Möglichkeiten den baulichen Erzeugnissen der Nachkriegsmoderne heute noch entlockt werden können. Ähnliche Gebäudetypologien, wie beispielsweise die Frankfurter Bürostadt Niederrad, sind in ihrer Entwicklung von der monofunktionalen Problemstruktur zum mischgenutzten Büro- und Wohnquartier um Jahre vorausgeeilt. Auch der im Kapitel 3.2.4 diskutierte Wohnturm Tour Bois-le-Prêtre offenbarte eine ähnliche Qualität und Transformationsfähigkeit. Bürgerorientierte Bewegungen, wie die gentrifizierungskritische Initiative „*Recht auf Stadt*“<sup>132</sup> und andere Kreative, erkennen als erste das Potenzial des Bestandes und seiner gegenwärtigen Nutzungen und versuchen dieses in ersten Schritten mit alternativen Nutzungskonzepten anzureichern und zu erweitern, um so den großformatigen städtebaulichen Eingriffen des Masterplans ein Gegenargument zu setzen. Sie verlassen hierfür bewusst ihre alten Kreativräume in den kostenintensiveren Szenevierteln, um sich in der zentralen Zone weitestgehend ungestört entfalten zu können.

Eine tiefere Bespielung der öffentlichen Flächen führt zum gegenwärtigen Zeitpunkt noch zu Konflikten mit den Grundstücks- und Immobilieneigentümern, die den neuen Mieter skeptisch gegenüber stehen. Aus diesem Grund beschränken sich erste Aneignungsstrategien der neuen Nachbarn noch verstärkt auf die angemie-

---

<sup>132</sup> „Das Konzept „Recht auf Stadt“ geht auf den französischen Stadtsoziologen Henri Lefèbvre zurück, der den Begriff in seinem Buch „Le droit à la ville“ (1968) entwickelte.“

// Vgl. [RechtaufStadt.net/Netzwerk](http://RechtaufStadt.net/Netzwerk)

teten Ladenflächen im südlichen Teil der zentralen Zone oder vereinzelte reversible Installationen und Interventionen im Bereich der Ladenpassage. Die dortigen Platzsituationen werden unter Herannahme von „*Low-Budget*“- und „*Do-It-Yourself*“-Ansätzen zu Aufenthaltsräumen umfunktioniert und laden insbesondere in den Sommermonaten des Jahres zum Verweilen ein. Diese Aktionen werden von den Passanten und anderen ansässigen Mietern gut angenommen und führen zu ersten Kommunikationen und Vernetzungserscheinungen im Untersuchungsgebiet.

### **2017 // Eine neue Planung**

Die städtische Verwaltung beginnt sich aufgrund der gesteigerten Aktivitäten im Quartier für die organisch wachsenden Strukturen zu interessieren und lässt sich nach einer umfangreichen Analyse durch ein externes Stadtplanungsbüro ein Gutachten über die Vorgänge in der zentralen Zone erstellen. Eine weitere Verfolgung des ursprünglichen Masterplans wird aufgrund der im Gutachten dokumentierten positiven Entwicklungen in der zentralen Zone für unwahrscheinlich erklärt. Stattdessen lassen sich in den Äußerungen der städtischen Vertreter erste Anzeichen einer bestandsschonenden Perspektive für die zentrale Zone entnehmen. Die Ergebnisse des Gutachtens werden als Chance wahrgenommen, sich an neuen Verfahrensweisen im Umgang mit der Architektur der Nachkriegsmoderne und mit den betroffenen Bürgern auszuprobieren. Die Eigentümer der einzelnen Immobilien des Gebäudekomplexes zeigen sich irritiert über diesen städtischen Sinneswandel und müssen behutsam an neue Planungsvorhaben und Akteurskonstellationen herangeführt werden, um nicht abzublocken. Primär renditeorientiert ist ihr Hang zu lukrativen Neubauprojekten nachzuvollziehen. In einem transparenten Verfahren müssen sie über Best-Practice Beispiele stark partizipativ-orientierter Planungsprozesse an die Möglichkeiten, die sich aus den gegenwärtigen Entwicklungen ergeben könnten, herangeführt werden.

In den Folgemonaten werden eine Reihe von Diskussionsveranstaltungen und Workshops abgehalten, auf denen sowohl die städtischen Vertreter und Grundstückseigentümer als auch die ansässigen Mieter, Anwohner und andere interessierte Bürger ihre Vorstellungen sowohl einer zukünftigen Entwicklung des Gebäudekomplexes als auch einer zukünftigen Zusammenarbeit der verschiedenen Akteure im Feld kundtun und erarbeiten können.

### **bis 2020 // Ein Quartiersmanagement etablieren**

Um eine direkte, intensivere Kommunikation zwischen den unterschiedlichen Akteuren in der zentralen Zone einzuleiten und zu fördern, ist eine ständige Plattform in der Gestalt eines Quartiers- oder Stadtteilmanagements unabdingbar. Ein Quartiers- bzw. Stadtteilmanagement ist ein organisations- und ebenenübergreifender partizipativer Ansatz zur nachhaltigen Stadtteilentwicklung, der möglichst alle Akteure eines Stadtteils einbinden und so Stadtteile in ihrer ökonomischen, sozialen und / oder städtebaulichen Entwicklung fördern soll. Im gleichen Maße kümmert es sich *„um den Erhalt und die Stärkung des sozialen Zusammenhaltes eines Stadtteils. Es werden unterschiedliche Projekte, Vorhaben und Maßnahmen mit einer Vielzahl von Partnern durchgeführt. Quartiersräte sind das Sprachrohr in den Kiez“*.<sup>133</sup> Über die Einbindung aller Akteure sollen langfristig selbsttragende Strukturen etabliert werden und Bürgerbeteiligung zum festen Bestandteil der Stadtteilgestaltung hervor gehoben werden. Zu den zentralen Aufgabenbereichen eines Quartiersmanagements gehören die Vernetzung von Akteuren, die Schaffung von Kommunikationsstrukturen, die Entwicklung und (begleitende) Umsetzung von Konzepten, die Initiierung von Projekten und Bürgerbeteiligung sowie die Unterstützung von Akteuren und Akteursgruppen bei der Initiierung von Prozessen.

Das Organisationsmodell der Einrichtung müsste in einem weiteren Schritt detail-

---

<sup>133</sup> Vgl. Quartiersmanagement-Berlin.de, 2014

liert ausgearbeitet werden, wird an dieser Stelle aber offen gelassen. Denkbar wäre ein Vereinsmodell, wie im Fallbeispiel das Bürgerhaus Allermöhe. Hier haben sich verschiedene Akteure darunter Bürgervereine, Institutionen und Sportvereine im Stadtteil Allermöhe zu einem Trägerverein (Bürgerhaus Allermöhe e.V.) zusammengeschlossen, der das Bürgerhaus von der Stadt Hamburg teilsubventioniert betreibt.<sup>135</sup>

Die für das Quartiersmanagement anzumietende Fläche muss mehrere qualitative Kriterien erfüllen, um den an sie gestellten Aufgaben und Anforderungen, gerecht zu werden. Von entscheidender Bedeutung für den Erfolg des Projektes ist die Verortung des Stadtteilbüros im Gebäudekomplex. Der zukünftige Standort muss zentral gelegen, gut erreichbar und leicht zu finden sein. Als besonders geeignet, charakterisiert sich eine größere Ladenfläche im mittleren Teil der zentralen Zone, welche

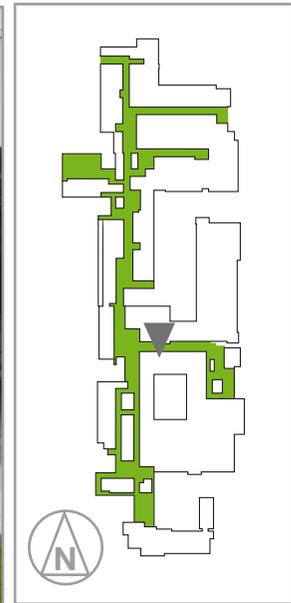


Abb. 53: Verortung und mögliche Außenansicht der Räumlichkeiten des Quartiersmanagements  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

<sup>135</sup> Vgl. Buergerhaus-Allermoehe.de, 2014

gegenwärtig zur Anmietung zur Verfügung steht. Sie verortet sich in exponierter Lage entlang der in Ost-West-Richtung verlaufenden Ladenpassage und liegt somit in ungefähr gleicher Entfernung zu den verschiedenen Nutzungsgruppen im Quartier (vgl. Abb. 53). Bewohner, Gewerbetreibende, Büroangestellte, einfache Passanten und wiederkehrende Nutzer der lokalen Freizeitangebote würden hier ihren zentralen Anlaufpunkt finden. Durch die großflächige Fensterfront öffnet sich die Fläche für interessierte Blicke und ermöglicht stetige Kommunikation zwischen Innen- und Außenraum. Darüber hinaus verfügt die Immobilie über eine entsprechende Größe, so dass ohne Weiteres vielfache Partizipationsmodelle wie Bürgerforen, Statteilrunden und -stammtische mit der Zeit im Quartier etabliert werden können. Besitzer der Fläche ist mit Blick auf die Eigentümerstruktur in Punkt 3.1.3 die Bauunternehmerfamilie Helmut und Hannelore Greve. Sie betreiben ein Möbelhaus im nördlichen Teil des Untersuchungsgebietes und sind tief in die Entwicklungsgeschichte der zentralen Zone verwoben. Eine angemessene Miete für die Ladenfläche wird als verhandelbar eingestuft, da die Implementierung des Stadtteilbüros in gegenseitigem Interesse bestünde. Eine Subventionierung bzw. öffentliche Zuwendung durch die Stadt zur Deckung von monatlichen Fixkosten oder für Betriebs- und Sachmittel, wie es beim Bürgerhaus Allermöhe e.V. der Fall ist, ist anzustreben.

### **Ab 2020 // Kollektiv erarbeiteter Masterplan**

Die seit 2017 in mehreren Workshops und Diskussionsveranstaltungen erarbeiteten Konzepte und konkretisierten Vorstellungen aller Parteien werden in einem ersten, kollektiv erarbeiteten Masterplan zusammengeführt. Die städtische Verwaltung ist darum bemüht, zu erwartende planungsrechtliche Hindernisse zu minimieren und die lokalen Baupläne auf die erarbeiteten Konzepte anzugleichen und für zukünftige Entwicklungen offen und flexibel zu halten. Dieses setzt voraus, dass ihn ihnen „*nur das Notwendigste*“<sup>14</sup> geregelt wird. Diese Prämisse kann aus dem alten Masterplan

---

übernommen werden. Das überarbeitete Dokument gliedert sich in mehrere ineinandergreifende perspektivische Ebenen, welche vorerst als Bestand, Nutzer, Wohnen und Gewerbe gekennzeichnet sind und sich inhaltlich auch überschneiden können. Innerhalb dieser perspektivischen Ebenen formulieren sich erste Ansätze für eine bestands- und nutzungsschonende Entwicklung der zentralen Zone entlang der ihr innewohnenden Potenziale. Die einzelnen Perspektiven umfassen die auf den folgenden Seiten vorgestellten konzeptuellen Ansätze:

### **bis 2033 // Formalisierung der gesammelten Erfahrungen**

Der zeitliche Horizont des in Kooperation der verschiedenen Akteure erarbeiteten Masterplans neigt sich dem Ende zu. Die Geduld der Stadt wurde durch eine positive Entwicklung der zentralen Zone, welche sich von Innen heraus erneuern und für ihr Umfeld öffnen konnte, belohnt. Das Untersuchungsgebiet hat sich zu einem lebendigen, nachgefragten Ort entwickelt, an dem Arbeit, Wohnen und Freizeit miteinander kombiniert werden können. Durch die Öffnung zu den umliegenden Gebieten und der restlichen Stadt ist die zentrale Zone zu einer festen Größe, sowohl auf Stadtkarten, als auch auf den Mental Maps der Bevölkerung, avanciert. Die charakteristische Architektursprache des Bestandes konnte größtenteils erhalten bleiben und musste nur partiell den neuen Anforderungen angeglichen werden. Dies konnte aufgrund der adaptionsfähigkeiten des Bestandes ohne weitere Probleme bewerkstelligt werden. Die aus dem Entwicklungsprozess gezogenen Lehren und Erfahrungen ließen sich über die Jahre in Zusammenarbeit der unterschiedlichen Akteure im Feld formalisieren und können in Zukunft auf andere Gebiete mit ähnlichen Startbedingungen und strukturellen Schwächen angewandt werden. Ein festes, aber für Veränderungen und Modernisierungen offenes Set aus Methoden, Werkzeugen und Theorien ist entstanden und dient der Stadt als Hilfestellung im Umgang mit städtischen Problem- und Fragestellungen, wie sie in der zentralen Zone zu beobachten waren.



## 7 Perspektiven

Aus dem in Kapitel 6 erarbeiteten normativen Szenario „*Zur Mitte finden*“ ergeben sich für das Untersuchungsgebiet mittelfristig unterschiedliche Entwicklungsperspektiven für die Bereiche Bestand, Wohnen, Gewerbe und Nutzer. Wie sich diese stark ineinander verwobenen Komplexe perspektivisch entwickeln könnten, soll auf den folgenden Seiten schlaglichtartig aufgezeigt werden. Es handelt sich hierbei lediglich um erste Gedankenspiele, die sich im Laufe des Bearbeitungszeitraums für den Autor aus den gesammelten Informationen ergaben.

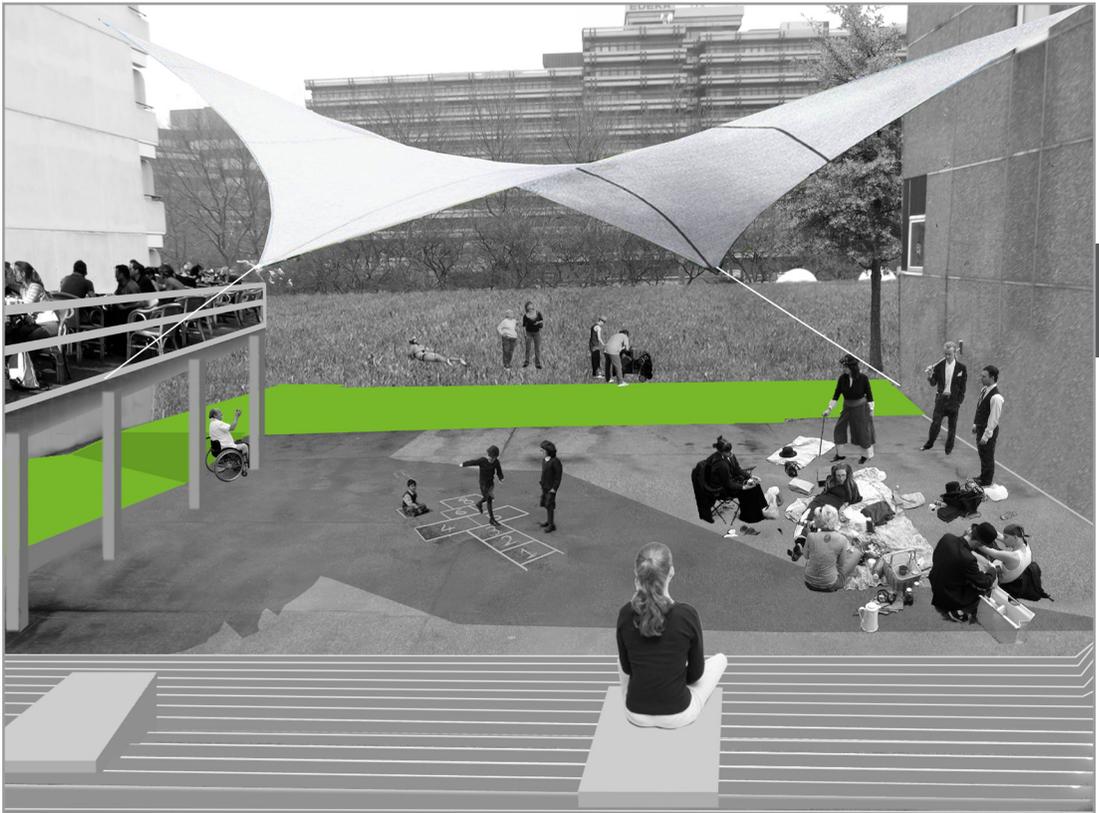
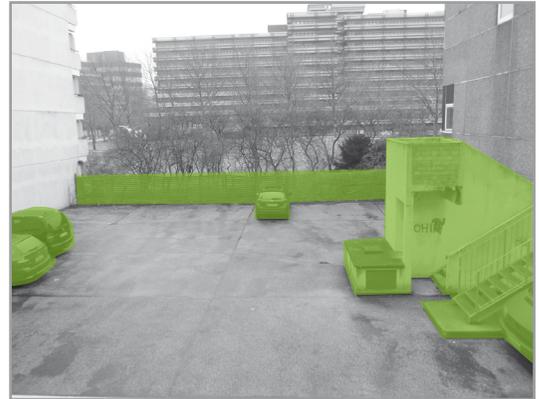
---

## 7.1 Perspektive Bestand

Anstatt tiefgreifender städtebaulicher Eingriffe in den Bestand, sollen in erster Linie kleinere Lösungen zur Auflockerung des Gebäudekomplexes beitragen. Die zum Teil bemängelten Eingangssituationen, vor allem in Richtung der westlich gelegenen Grünzone, werden offener und einladender gestaltet, um einen intensiveren Austausch der zentralen Zone mit ihrem Umfeld zu ermöglichen. Ein punktuelleres Beispiel dieses zu gewährleisten, wäre die Überarbeitung des Parkzugangs in der Mitte des Gebäudekomplexes (vgl. Abb. 44). Hier wird durch Rückbau des trennenden Lamellenzauns und der Umpflanzung der angrenzenden Büsche, eine neue großflächige Verbindung zwischen Ladenpassage und denkmalgeschütztem Grünraum geschaffen. Der Höhenunterschied zwischen den beiden Ebenen könnte durch eine behindertengerechte Mischkonstruktion aus mehreren Sitzbankebenen und einer flach ansteigenden Rampe erschlossen werden, um so eine Barrierefreiheit zu gewährleisten. Als ein geeignetes Beispiel aus der Praxis könnten die Freiflächen der Magellanterrassen im Hamburger Stadtteil HafenCity dienen. In Kombination mit den Gebäudewänden links und rechts und einem freitragendem Sonnensegel entsteht ein halb offener Raum, ähnlich einem Theatersaal, an dessen Ende - mit der grünen Freifläche im Rücken - kulturelle Veranstaltungen, wie Lesungen oder Aufführungen, abgehalten werden können. Die Sitzbänke laden zudem zum einfachen, weitestgehend witterungsgeschützten Verweilen mit Blick auf den City-Nord-Park ein.

Diese vergleichsweise kleine Bestandstransformation ist der erste Schritt des neu erarbeiteten Freiraumkonzeptes mit der Zielsetzung, die Ladenpassage „Ebene +1“ zu revitalisieren und als Alleinstellungsmerkmal der zentralen Zone zu schützen und gleichzeitig einer positiven Entwicklung zuzuführen. Zunächst ist für eine verbesserte Orientierung auf der Ladenpassage und im gesamten Gebäudekomplex zu sorgen. Durch eine Verlängerung der Sichtachsen in Nord-Süd-Richtung und optimierte

---



07

Abb. 54: Öffnung einer blockierten Schnittstelle zwischen Gebäudekomplex und City-Nord-Park (Quelle: eigenes Foto, 2014)

Blickbeziehungen kann diese realisiert werden. Eine Visualisierung der baulichen Eingriffe zeigen die Abbildungen 55 und 56. Die nötigen, kleineren Umstrukturierungen im Bestand, Begradigung der Nord-Süd-Achse und Erhöhungen der tunnelartigen Durchgangssituationen, werden in Absprache mit den ansässigen Nutzern getroffen, sodass für alle eine einvernehmliche Lösung gefunden werden kann.

Ferner gilt es über eine Umgestaltung der restlichen Ladenpassage, beispielsweise über das Errichten von öffentlichen Sitzgelegenheiten, neue Aufenthaltsqualitäten zu generieren. In einem weiteren Schritt werden sowohl die Dächer der unteren Ebenen, als auch die oberste Etage des angrenzenden Parkhauses auf ihre Kompatibilität bezüglich der Implementierung innerstädtischer Gemeinschaftsgärten nach dem Vorbild der „Urban Gardening“-Bewegung überprüft. Da die angrenzende Grünflä-



Abb. 55: Sichtachsenverlängerung auf der „Ebene +1“

(Quelle: eigenes Foto, 2014)



07

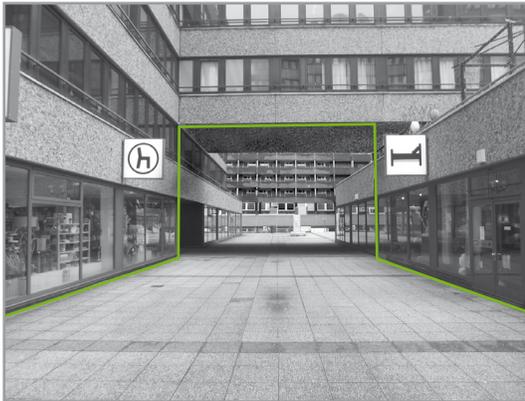


Abb. 56: Bauliche Eingriffe zur besseren Orientierung und Steigerung der Aufenthaltsqualität  
(Quelle: eigene Darstellungen, 2014)

che in ihrer jetzigen Gestaltung beibehalten werden soll, müssen alternative Orte für diese Form der Subsistenz- oder Bedarfswirtschaft gefunden werden. Best-Practice-Beispiele aus diesem Bereich lassen sich im gesamten Bundesgebiet finden. Abbildung 46 liefert eine erste grobe Vorstellung dieser Idee im Untersuchungsgebiet. Nichtsdestotrotz muss die zentrale Grünfläche wieder mehr als Grüne Mitte der City Nord wahrgenommen und vor allem in den Sommermonaten intensiver bespielt werden, auch von den Nutzern der zentralen Zone.

Es muss abschließend berücksichtigt werden, dass Eingriffe in den Bestand, gleichgültig von welchem Umfang, in Abstimmung mit den Immobilienbesitzern und den angrenzenden Mietern getroffen werden müssen. Eine transparente Diskussion ist hier unumgänglich für alle Beteiligten. Eine geeignete Kommunikationsplattform für solche Belange in Form eines Quartiersmanagements bzw. Bürgerforums wird im Laufe dieses Kapitels noch vorgestellt und wurde im norminativen Szenario bereits erwähnt.



Abb. 57: Fußweggestaltung als leitendes Element auf der „Ebene +1“

(Quelle: eigenes Darstellung, 2014)

## 7.2 Perspektive Wohnen

Stadt und Eigentümer konnten in Gesprächen davon überzeugt werden, dass auf absehbare Zeit in der zentralen Zone keine weiteren Wohnungen in Form von Neubauten, ähnlich derer im vorhabenbezogenen Bebauungsplanentwurf Winterhude 70, realisiert werden. Dieses hätte zu starke Auswirkungen auf das identitätsstiftende „*look and feel*“ des Bestandes und würde der anvisierten Außendarstellung als wiederentdeckte Moderne, abträglich sein. Ferner sind Begleiterscheinungen, wie Verdrängung größerer Teile der gegenwärtigen Bewohnerschaft durch sich erhöhende Mieten und den Teilabriss des jetzigen Bestandes, in diesem Zusammenhang nicht auszuschließen. Stattdessen soll der Sanierungsrückstau, der sich über die Jahre im Quartier manifestierte und bemerkbar gemacht hat, ausgebessert und die Gebäude von Innen heraus erneuert werden.

Zusätzlicher Wohnraumbedarf soll aus dem Bestand heraus gedeckt werden. Hierfür werden unterschiedliche Konzepte zur Büroflächenkonversion sondiert und auf ihre Standortkompatibilität überprüft. Die Umwidmung von Büro- in Wohnflächen ist sowohl in Hamburg als auch im restlichen Bundesgebiet erprobt. Als „*Best Practice*“-Beispiel außerhalb Hamburgs kann die erwähnte Frankfurter Bürostadt Niederrad herangezogen werden. Sie weist in vielerlei Hinsicht Überschneidungen mit der Hamburger City Nord auf. Wie das Hamburger Pendant in den 1960ern und 1970ern als monofunktionales Entlastungszentrum für die Kerninnenstadt geplant, verortet sich die Bürostadt „*zentral im Frankfurter Stadtgebiet zwischen Flughafen und Innenstadt und ist sehr gut durch Autobahn und S-Bahn angebunden*“.<sup>116</sup> Ein erstes Rahmenkonzept wurde hier bereits 2008 in Zusammenarbeit zwischen Architektur- und Planungsbüros und dem lokalen Stadtplanungsamt erarbeitet. Im gesamten Planungsbereich Bürostadt Niederrad sollen durch Umnutzung von Büroflächen, Neubau und Nachverdichtung „*ca. 3000 Wohnungen für rund 6.000 neue Einwohner*

entstehen“.<sup>117</sup> Vor allem die Büroflächen in höher gelegenen Stockwerken ab Ebene 2 im mittleren und nördlichen Teil der zentralen Zone sollen auf eine mögliche Umwidmung überprüft werden. Über eine mögliche Implementierung alternativer Wohnkonzepte im Rahmen dieser Umstrukturierung muss nachgedacht werden.

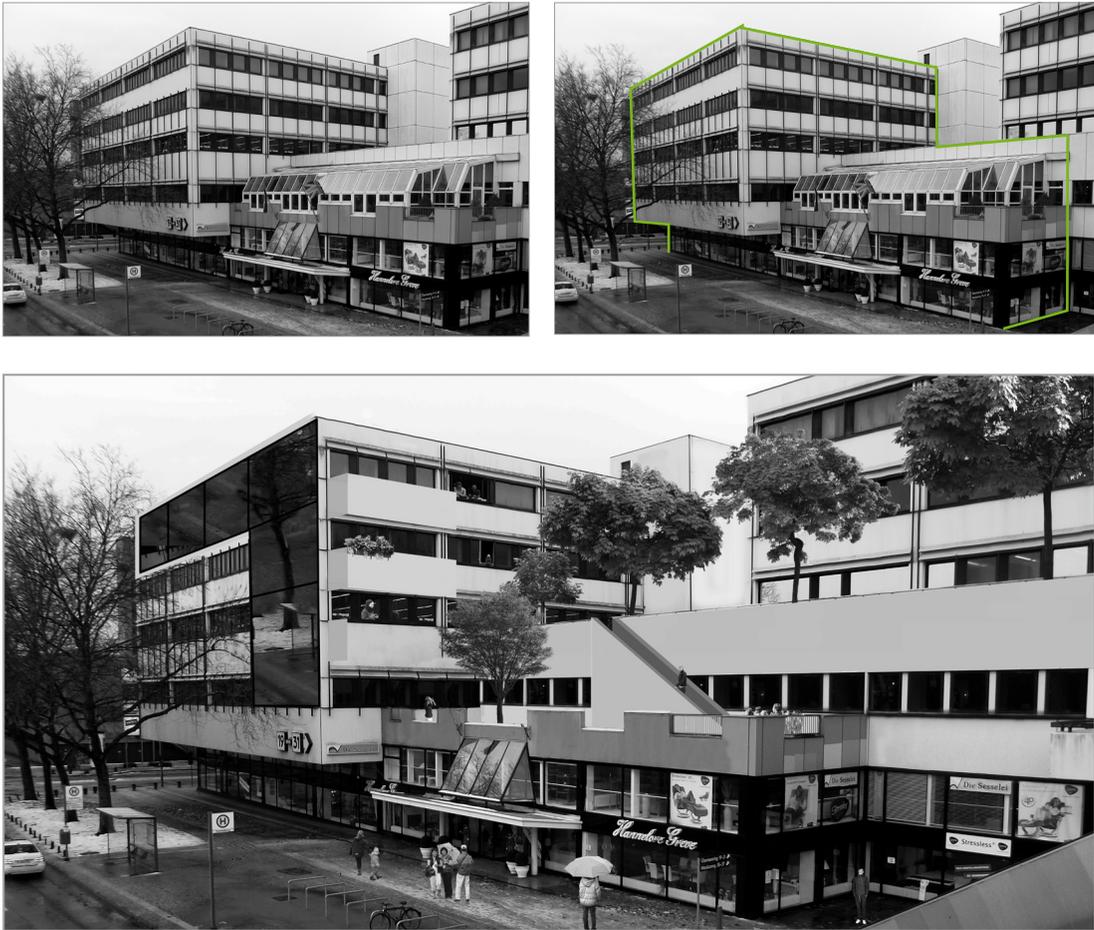


Abb. 58: Wohnraumtransformation im nördlichen Teil der zentralen Zone  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

## 7.3 Perspektive Gewerbe

Den bereits im Gebiet angesiedelten Gewerben und Unternehmen soll die Möglichkeit gegeben werden, weiterhin in der zentralen Zone verortet zu bleiben und nicht einem Verdrängungspotenzial ausgesetzt zu sein. Wie letzteres, bei den bekannten Begleiterscheinungen eines räumlichen Aufwertungsprozesses gewährleistet werden kann, muss genauer von allen Beteiligten diskutiert werden. Gewerbliche Mietpreisbindungen sind höchst unüblich. Inwieweit städtische Subventionen im Rahmen eines Pilotprojektes hier Abhilfe schaffen, muss ebenfalls erörtert werden.

Nichtsdestotrotz soll das bereits vorhandene Nutzungsgefüge der Gewerbeflächen durch die Ansiedlung weiterer kreativer Unternehmen, Vereine, Organisationen und sonstiger Konzepte, die sich als Frequenzträger und Publikumsmagneten etablieren können, erweitert werden. Ein erster Schritt in diese Richtung konnte bereits 2012 durch die Ansiedlung der „Wäscherei“ getan werden. Trotz großformatiger Umbauarbeiten im Bestand um den Anforderungen des Möbelhauses gerecht zu werden, konnte die Außenhülle der zentralen Zone in diesem Bereich fast vollständig in ihrem charakteristischem Ursprungszustand beibehalten werden.

Es lässt sich vermuten, dass durch eine solche, zum Teil spezielle Angebotserweiterung die Belegschaften der umliegenden Konzernzentralen und umliegender Quartiere wieder verstärkt den zentralen Gebäudekomplex als Versorgungszentrum und qualitativ hochwertigen Aufenthaltsort wahrnehmen und ihn dementsprechend stark frequentieren werden.

Besonders hervorgehoben werden soll an dieser Stelle die mögliche Implementierung von gemeinschaftsförderlichen Zwischennutzungen, wie den bereits erwähnten innerstädtischen Gemeinschaftsgärten. Es ist angedacht, die dort produzierten



Abb. 59: Visualisierung „Urban Gardening“ auf den Dächern der zentralen Zone  
(Quelle: Elbberg / Bezirksamt Nord, 2011)

Lebensmittel, nach der Deckung des Eigenbedarfs, auf dem zweimal wöchentlich im Dakarweg stattfindenden Wochenmarkt anzubieten. Die Miteinbeziehung des Wochenmarktes in das gewerbliche Konzept der zentralen Zone bringt zum Einen eine Angebotserweiterung mit sich und zum Anderen werden dadurch neue Nutzerkreise, beispielsweise aus dem nahegelegenen Pergolenviertel, akquiriert. Dieser Brückenschlag ins Nachbarquartier ist nicht abwegig. Im Wohnungsbauprogramm des Bezirkes Hamburg-Nord von 2014 wird neben der Fuhlsbüttler Straße in Barmbek-Nord explizit auf die City Nord als Nahversorgungszentrum für das Pergolenviertel hingewiesen.<sup>118</sup> Selbst wenn die zentrale Zone nicht zum klassischen Versorgungszentrum heranwächst, sondern sein Nieschendasein zwischen den Zentren beibehält, könnten durch die heterogene Angebotsstruktur des Komplexes und den Ruf als kontrastreiches Stück Architekturgeschichte, welches erfolgreich in die Gegenwart geführt wurde, neue Nutzer und aktive Mitgestalter aus dem Pergolenviertel gewonnen werden.

## **7.4 Perspektive Nutzer**

Ein eklatanter Fehler des städtisch initiierten Masterplans von 2011 war die Exklusion zentraler Akteure im Planungsgebiet - der ansässigen Nutzer. Planungen wurden, wenn überhaupt, nur in Absprache mit den Grundstückseigentümern und Vermietern im Hinblick auf geplante Eingriffe in den Bestand getroffen. Dies ändert sich nun. Durch die dauerhafte Auseinandersetzung mit der zentralen Zone und der Partizipation an diversen quartierspolitischen Veranstaltungen, generieren die Nutzer flache Hierarchien und weiten ihren Handlungsspielraum stetig aus. Als treibende Entwicklungsmotoren in der zentralen Zone manifestiert sich hierbei ihre Position als die eigentliche Antriebskraft eines lebendigen, gemischten Wohn- und Arbeitsquartiers, welches auch nach Feierabend noch gut besucht ist.

Mit der Konzeption und Umsetzung des überarbeiteten Masterplans soll diese Netzwerkei weiterhin ausgeweitet werden und in Zusammenarbeit mit den städtischen Akteuren und Eigentümern des Gebäudekomplexes geschehen. Um die einzelnen Akteure und Nutzer noch besser zu vernetzen, gilt es als ein erklärtes Ziel des Masterplans, eine zentrale Anlaufstelle in Form eines Quartiersmanagements zu etablieren. Zusätzliche Foren im Rahmen des Angebotes, wie beispielsweise Bürgerrunden und themenbasierte Arbeitsgruppen, sollen weitere Kommunikationsorte für alle Nutzer der zentralen Zone bilden. Tiefere Vorstellungen der konzeptionellen Ausgestaltung einer solchen Einrichtung sind dem nächsten Punkt zu entnehmen.





# 8 Zusammenfassung und Konklusion

Die vorliegende Thesis hat den Versuch unternommen, städtische Verfahrensweisen im Umgang mit dysfunktional empfundenen Gebäudestrukturen der Nachkriegsmoderne in Frage zu stellen, etwaige Vorurteile zu entkräften, den Bestand und die Nutzungen in Wert zu setzen und einen ersten Gegenentwurf zu produzieren.

Von Abriss und entstellender Überformung bedroht, ist am Beispiel der zentralen Zone der City Nord in der Freien und Hansestadt Hamburg deutlich geworden, dass auch ohne großformatige städtebauliche Eingriffe der als unzeitgemäß eingestufte Bestand auch in Zeiten sich ändernder Nutzungsansprüche den Anforderungen an ein modernes Stadtbild gerecht werden kann.

Bewusst wird an dieser Stelle der Ausdruck „kann“ verwendet, liegt doch, wie im Rahmen der Arbeit auch festgestellt wurde, noch ein weiter Weg vor einer bestands- und nutzungsschonenden Revitalisierung des Gebäudekomplexes.

Trotz schwelender Problemstellungen, welche die zentrale Zone auf den Mind Maps der Hamburger Bevölkerung eher negativ konnotiert und situiert, offenbarten die Untersuchungen dennoch ein so nicht erwartetes Maß an Anpassungsfähigkeit - sowohl von Seiten der Gewerbetreibenden und sonstigen Nutzer, als auch von Seiten des Bestandes. Sei es nur das einfache Herausstellen von Sitzgelegenheiten, um den vergleichsweise kargen Aussenflächen ein erstes Stück Aufenthaltsqualität abzurufen oder der in Eigenregie bewerkstelligte Umbau der angemieteten Ladenfläche. Wer sich in der zentralen Zone eingefunden hat, erweckt den Eindruck bleiben zu wollen.

---

Vom Potenzial des Bestandes und seiner Nutzer ausgehend, wurde aus dem ausgedehnten explorativen Möglichkeitsfeld zwischen Konservierung des Bestandes und totaler Überformung ein normatives Szenario generiert, welches erste im Untersuchungsgebiet aufgespürte Fäden umfasste und mittelfristig zu verbinden suchte. In den Bereichen Bestand, Wohnen, Gewerbe und Nutzer wurden die in der zentralen Zone gemachten Erfahrungen verarbeitet und perspektivisch in erste Konzepte überführt.

Zu lange haben sich Stadt und Grundstückseigentümer über den Köpfen der lokalen Nutzer bewegt und nicht wahrgenommen, welche Möglichkeiten in der Typologie und der heterogenen Nutzungsstruktur der verschiedenen Immobilien stecken. Das Planen ohne den Bürger als Planungsbetroffenen mit einzubeziehen und daraus resultierende eingeschränkte Partizipationsmöglichkeiten für ihn als Hauptnutzer des Quartiers wirken sich negativ auf den Bestand aus. Die Implementierung eines Quartiersmanagements als Kristallisationskern nachhaltiger Stadtteilarbeit und nachbarschaftlicher Vernetzung ist neben den kleinen, aber raumgebenden, städtebaulichen Eingriffen, hier eine erste Möglichkeit, nicht nur in Zusammenarbeit die Außenwahrnehmung der zentralen Zone zu verbessern, sondern sie auch nach Innen zu festigen und sich als Interessengemeinschaft zu formieren und zu artikulieren lernen. Gemeinsam können die unterschiedlichen Akteure dann in einem nächsten „Step“ etwas aus dem Quartier heraus schaffen, was mehr Mehrwert für alle Beteiligten generieren kann, als top-down-initiierte Entwicklungsmodelle vom Behördenschreibtisch.

Festgestellt wurde in diesem Zusammenhang, dass es zum gegenwärtigen Zeitpunkt an einer geeigneten niedrighwelligen Kommunikationsplattform fehlt, die, einem runden Tisch ähnlich, allen Akteuren im Untersuchungsgebiet ein Forum zum Meinungsautausch bietet.

---





# 9 Literatur- und Abbildungsverzeichnis und Internetquellen

## 9.1 Literaturverzeichnis

**Altwater, S. et al. (2012):** Wohnen in der zentralen Zone. Wie kann ein Nutzungskonzept zur Revitalisierung der Mitte der City Nord auf Basis des Masterplans aussehen? P3 Studienprojekt an der Hafen City Universität Hamburg. Ohne Verlag, Hamburg.

**Architekten- und Ingenieur-Verein Hamburg e.V. (1969):** Hamburg und seine Bauten 1969-1984. Christians Verlag e.K., Hamburg.

**Denkmalschutzamt Hamburg (2002):** City Nord - Architektur und Stadtbaukunst der Moderne. Christians Druckerei & Verlag, Hamburg.

**Domhardt, K.-S. (2012):** The Heart of the City. Die Stadt in den transatlantischen Debatten der CIAM 1933-1951. gta Verlag, Zürich.

**Düwel, J. und Gutschow, N. (2008):** Fortgewischt sind alle überflüssigen Zutaten. Hamburg 1943: Zerstörung und Städtebau. Lukas Verlag für Kunst- und Geistesgeschichte, Berlin.

**Hackelsberger, C. (1985):** Die aufgeschobene Moderne. Ein Versuch zur Einordnung der Architektur der Fünfziger Jahre. Deutscher Kunstverlag, München, Berlin.

**Heineberg, H. (2007):** Stadtgeographie. UTB-Velag, Stuttgart.

**Fahrenholtz, C. (2009):** Maßstäbe der Baukultur - Bericht eines Zeitzeugen. In: Welzbacher, C. und Braum, M. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne in Deutschland. Eine Epoche weiterdenken. Birkhäuser Verlag AG, Basel.

**Engel, J. (2012):** Transform Postwar-Modernism - Konzepte zur Revitalisierung der Nachkriegsmoderne. In: Gisbertz, O. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne kontrovers. Positionen der Gegenwart. Jovis Verlag GmbH, Berlin.

**Escherich, M. (2012):** Denkmal Ost-Moderne. Aneignung und Erhaltung des baulichen Erbes der Nachkriegsmoderne. In: Dolff-Bonekämper, G.; Meier, H.-R.; Sulzer, J. (Hrsg.): Stadtentwicklung und Denkmalpflege. Band 16. Jovis Verlag GmbH, Berlin.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2002a):** City Nord. Architektur und Stadtbaukunst der Moderne. Herausgegeben vom Denkmalschutzamt der Freien und Hansestadt Hamburg. Ohne Verlag, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (o.J.):** Geobasisdaten von Hamburg. Digitale Karten und Stadtpläne. Ohne Verlag, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2011):** Hamburg macht Pläne - Planen Sie mit! Erläuterungen zur Bauleitplanung. (Hrsg.): Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt. Ohne Verlag, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2012):** Hebebrandquartier / Pergolenviertel. Perspektiven für Hamburg-Nord. Rahmenplanung, Bürgerbeteiligung und Ergebnisse des städtebaulich-landschaftsplanerischen Wettbewerbs. (Hrsg.): Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Nord. Ohne Verlag, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2013):** Information zur öffentlichen Plandiskussion. Vorhabenbezogener Bebauungsplan-Entwurf Winterhude 70 - City Nord. (Hrsg.): Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Nord. Ohne Verlag, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2002b):** Leitbild: Metropole Hamburg - Wachsende Stadt. (Hrsg.): Freie und Hansestadt Hamburg,, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2011):** Masterplan City Nord. Gutachten zur zukünftigen Entwicklung. (Hrsg.): Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Nord. Ohne Verlag, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2008):** Zukünftige Entwicklung der City Nord. Abschlussbericht der Arbeitsgemeinschaft City Nord. (Hrsg.): Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Nord. Ohne Verlag, Hamburg.

**Freie und Hansestadt Hamburg (2014):** Wohnungsbauprogramm 2014. Bezirk Hamburg-Nord. (Hrsg.): Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Nord. Ohne Verlag, Hamburg.

**Gisbertz, O. (2012):** Nachkriegsmoderne kontrovers. Positionen der Gegenwart. Jovis Verlag GmbH, Berlin.

**Gisbertz, O. (2012):** Einleitung. In: Gisbertz, O. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne kontrovers. Positionen der Gegenwart. Jovis Verlag GmbH, Berlin: 11-19

**Grundeigentümer-Interessengemeinschaft City Nord GmbH (2012):** Jahresbericht 2012. Ohne Verlag, Hamburg.

**HafenCity Universität Hamburg (2011):** HCU Visiting Professor 2011. Ohne Verlag, Hamburg.

**Hillmann, R. (2011):** Die erste Nachkriegsmoderne. Ästhetik und Wahrnehmung der westdeutschen Architektur 1945-63. Michael Imhof Verlag, Petersberg.

**Kosow, H. et al. (2008):** Methoden der Zukunfts- und Szenarioanalyse. Überblick, Bewertung und Auswahlkriterien. In: Institut für Zukunftsstudien und Technologiebewertung (Hrsg.): Werkstatt-Bericht Nr. 103. Ohne Verlag, Berlin.

**Kohlrausch, M. (2007):** Die CIAM und die Internationalisierung der Architektur. Das Beispiel Polen. Ohne Verlag und Ort der Veröffentlichung.

**Kunert, S. (2011):** Zwischen Barmbek und Winterhude. Wohnen entlang der City Nord. Masterthesis an der HafenCity Universität Hamburg. Ohne Verlag, Hamburg.

**Lange, R. (1999):** Vom Kontor zum Großraumbüro. Geschäftsviertel und Bürohäuser in Hamburg 1945-1970. Karl Robert Langewiesche Nachfolger Hans Köster Verlagsbuchhandlung KG, Königstein im Taunus.

**Lange, R. (1994):** Wiederaufbau und Neuplanung 1943-1963. Karl Robert Langewiesche Nachfolger Hans Köster Verlagsbuchhandlung KG, Königstein im Taunus.

**Marg, V.; Schröder, R. (1993):** Architektur in Hamburg seit 1900. Junius Verlag GmbH, Hamburg.

**Mumford, E. P. (2002):** „The CIAM discourse on urbanism, 1928 – 1960“. The MIT Press, Cambridge.

**Otto, M.; Scharholz, L.; Wichote, N. (2006):** Umgang mit dem Bauerbe der Nachkriegsmoderne (1945-1965) in den postsozialistischen Ländern Europas. Ohne Verlag, Forst (Lausitz).

**Schwacke, M. (2012):** Nachkriegsmoderne - Das geliebte, ungeliebte Erbe aus Sicht der Universitätsbauverwaltung. In: Gisbertz, O. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne kontrovers. Positionen der Gegenwart. Jovis Verlag GmbH, Berlin: 96-109

**Steinmüller, K. (2003):** Szenarien. Instrumente für Innovation und Strategiebildung. In: Z\_punkt GmbH Büro für Zukunftsgestaltung (Hrsg.): Reader Z\_foresight academy 2003. Ohne Verlag, Essen.

**Soggia, S. (2009):** City Nord. Europas Modellstadt der Moderne. Dölling und Galitz Verlag GmbH, München, Hamburg.

**Unique (2004):** Studie Stadtteilmanagement als (ein) Weg zur Bürgerkommune: Ein Lern- und Entwicklungsprozess (Das Beispiel Berlin-Lichtenberg), ohne Verlag, Berlin.

**v. Buttlar, A.; Heuter, C. (2007):** Denkmal!Moderne. Architektur der 60er Jahre. Wiederentdeckung einer Epoche. Jovis Verlag GmbH, Berlin.

**Welzbacher, C. (2009):** Nachkriegsmoderne in Deutschland - Annäherung an eine unterschätzte Epoche. In: Welzbacher, C. und Braum, M. (Hrsg.): Nachkriegsmoderne in Deutschland. Eine Epoche weiterdenken. Birkhäuser Verlag AG, Basel.

**Welzbacher, C. und Braum, M. (2009):** Nachkriegsmoderne in Deutschland. Eine Epoche weiterdenken. Birkhäuser Verlag AG, Basel.

## 9.2 Internetlinks

**„Attraktive Ladenfläche in der City Nord / Laden 935“**

Link: <http://www.immobilienscout24.de/expose/72858711>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**„Attraktive Ladenfläche in der City Nord / Laden 940“**

Link: [http://www.immobilienscout24.de/expose/72858258?referrer=SIMILAR\\_OBJECT](http://www.immobilienscout24.de/expose/72858258?referrer=SIMILAR_OBJECT)  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**„Attraktive Ladenfläche in der City Nord“**

Link: [http://www.immobilienscout24.de/expose/67427911?referrer=SIMILAR\\_OBJECT](http://www.immobilienscout24.de/expose/67427911?referrer=SIMILAR_OBJECT)  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**„Bürgerbeteiligung an der Bauleitplanung“**

Link: <http://www.hamburg.de/bauleitplanung/39354/oeffentlichkeitsbeteiligung-start.html>  
zuletzt abgerufen 09.02.2014

**„Bürostadt Niederrad - Von der Bürostadt zum Lyoner Viertel“**

Link: [http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/office\\_district\\_niederrad\\_5490.html?psid=48](http://www.stadtplanungsamt-frankfurt.de/office_district_niederrad_5490.html?psid=48)  
zuletzt abgerufen: 10.02.2014

**„Bürowiesen treiben seltsame Blüten - Hamburgs Bürostadt „City Nord““**

H. Funke in Der Spiegel 23.11.1970  
Link: <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-44303023.html>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**„City Nord - Die Architektur der totalen Mobilisierung“** von Maximilian Probst (2009)

Link: <http://www.taz.de/!40038/>  
zuletzt abgerufen am 24.01.2014

**„Der öffentliche Raum: Traum, Wirklichkeit, Perspektiven“** von Reiß-Schmidt, S. (2003)

Link: [http://www.urbanauten.de/reiss\\_schmidt.pdf](http://www.urbanauten.de/reiss_schmidt.pdf)  
zuletzt abgerufen am 12.02.2014

### **„Die City Nord in Zahlen“**

Link: <http://city-nord.eu/immobilien/daten-und-fakten/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

### **„Digitale Karte 1: 5000 (DK5)“**

Link: <http://www.hamburg.de/bsu/geobasisdaten/367904/dk5.html>  
zuletzt abgerufen am 03.02.2014

### **„Eden für Jeden: Geschichte der Gärten“**

Link: <http://www.eden-fuer-jeden.de/index.php/geschichte-der-gaerten.html>  
zuletzt geöffnet: 13.02.2014

### **„Forum Pergolenviertel“**

Link: <http://www.forum-hebebrandquartier.de/>  
zuletzt abgerufen am 10.02.2014

### **„Geobasisdaten von Hamburg. Digitale Karten und Stadtpläne“**

Link: <http://www.hamburg.de/contentblob/436116/data/geobasisdaten.pdf>  
zuletzt abgerufen am 03.02.2014

### **„Hamburg erkunden: Leben in Alsterdorf“**

Link: <http://www.hamburg.de/leben-in-alsterdorf/>  
zuletzt abgerufen am 13.03.2014

### **„Hamburgisches Denkmalschutzgesetz“**

Link: <http://www.hamburg.de/contentblob/3876724/data/hamburgisches-denkmalschutzgesetz.pdf>  
zuletzt abgerufen am 09.02.2014

### **Homepage Attraktor e.V. // Makerspace**

Link: <http://blog.attraktor.org/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

### **Homepage Bing Maps // Virtueller Globus**

Link: <http://www.bing.com/maps/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

### **Homepage Bürgerhaus-Allermöhe e.V.**

Link: <http://www.buergerhaus-allermoehe.de>  
zuletzt aufgerufen am 03.02.2014

### **Homepage Die Wäscherei // Möbelhaus**

Link: <http://www.die-waescherei.de/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

---

**Homepage Eden für Jeden // Bürgerinitiative**

Link: <http://www.eden-fuer-jeden.de/>  
zuletzt abgerufen am 12.02.2014

**Homepage Fides-Immobilien // Immobilienmakler mit Angeboten im Untersuchungsgebiet**

Link: <http://www.fides-immobilien.de/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**Homepage Google Earth // Virtueller Globus**

Link: <http://www.google.de/intl/de/earth/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**Homepage Google Maps // Virtueller Globus**

Link: <https://maps.google.de/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**Homepage Jörg Nauvertat // Architekt**

Link: <http://www.nauvertat.de/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**„Homepage Wagenplatz Borribles“**

Link: <http://brrbls.wordpress.com/tag/wagenplatz-borribles/>  
zuletzt abgerufen am 10.02.2014

**Homepage Werkstatt zwei // Architekt**

Link: <http://www.werkstatt-zwei.de/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**Homepage Zaubertrank // Mittelalterliches und Braukunst**

Link: <http://www.zaubertrank-hamburg.de/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**„Instrumente der Stadtplanung - Ein Überblick über die Möglichkeiten kommunaler Akteure, an der Stadtentwicklung mitzuwirken“** von Selle, K. und Wachten K. (2008)

Link: [http://www.pt.rwth-aachen.de/dokumente/lehre\\_materialien/b8\\_instrumente.pdf](http://www.pt.rwth-aachen.de/dokumente/lehre_materialien/b8_instrumente.pdf)  
zuletzt abgerufen am 10.02.2014

**„Masterplan für die Hamburger City Nord“**

Link: <http://www.elbberg.de/rahmenplanung-stadtraeume/masterplan-fuer-die-hamburger-city-nord/>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

**„Mexikoring“**

Link: <http://www.p2-a.de/sanierung/bauen-im-bestand/mexikoring>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

---

### **„Möglichkeiten der Nachkriegsmoderne“**

Link: [http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Umbau\\_in\\_Paris\\_von\\_Druot\\_und\\_Lacaton\\_Vassal\\_2460693.html](http://www.baunetz.de/meldungen/Meldungen-Umbau_in_Paris_von_Druot_und_Lacaton_Vassal_2460693.html)  
zuletzt abgerufen am 10.02.2014

### **„Öffentliche Räume - eine Einführung. Begriff, Bedeutung und Wandel der öffentlich nutzbaren Räume in den Städten“ von Selle, K.**

Link: [http://www.pt.rwth-aachen.de/dokumente/lehre\\_materialien/c3a\\_oeffentlicher\\_raum.pdf](http://www.pt.rwth-aachen.de/dokumente/lehre_materialien/c3a_oeffentlicher_raum.pdf)  
zuletzt abgerufen am 10.02.2014

### **„Persönliche Fahrplanauskunft des HVV“**

Link: <http://geofox.hvv.de/jsf/home.seam?clear=true>  
zuletzt abgerufen am 27.01.2014

### **„Quartiersmanagement“**

Link: <http://www.quartiersmanagement-berlin.de/Quartiersmanagement.5181.0.html>  
zuletzt aufgerufen am 11.03.2014

### **„Scholle ade“ in Der Spiegel vom 22.03.1961**

Link: <http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-43160485.html>  
zuletzt abgerufen am 13.02.2014

### **„Schriller Style in der City Nord“ in der Hamburger Morgenpost vom 06.04.2012**

Link: <http://www.mopo.de/nachrichten/-die-waescherei--ist-umgezogen-schriller-style-in-der-city-nord,5067140,14690458.html>  
zuletzt aufgerufen am 13.02.2014

### **„Sie suchen ein renoviertes Büro das bezahlbar ist?“**

Link: <http://marktplatz.immobilienscout24.de/expose/58084810/70746436/1/1?sid=s9kjtino0d114qheo1kseiav0>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

### **„Til Schweigers erster Tatort ist Action pur“**

Link: <http://www.tvspielfilm.de/news-und-specials/interviewsundstories/tatort-willkommen-in-hamburg-til-schweigers-erster-tatort-ist-action-pur,5268429,ApplicationArticle.html>  
zuletzt abgerufen am 12.02.2014

### **„Tour Bois le Prêtre – Transformation eines Wohnhochhauses“**

Link: <http://www.archplus.net/home/news/7,1-9008,1,0.html>  
zuletzt aufgerufen am 10.02.2014

### **„U5 Hamburg: Neue U-Bahn-Linie für Hamburg“**

Link: <http://www.hamburg.de/u5/>  
zuletzt abgerufen am 22.04.2014

### **„Über Recht auf Stadt“**

Link: <http://www.rechtaufstadt.net/netzwerk>  
zuletzt abgerufen am 06.02.2014

### **„Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke“**

[http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/inhalts\\_bersicht.html](http://www.gesetze-im-internet.de/baunvo/inhalts_bersicht.html)  
zuletzt abgerufen am 12.02.2014

### **„Vom Hebebrandquartier zum Pergolenviertel - Das Pergolenviertel“**

<http://www.hamburg.de/hamburg-nord/3584780/vom-hebebrandquartier-zum-pergolenviertel.html>  
zuletzt abgerufen am 10.02.2014

### **„Welche Folgen hat die Neufassung des Denkmalschutzgesetzes?“**

Link: <http://www.hamburg.de/kulturbehoerde/3820084/neues-denkmalschutzgesetz.html>  
zuletzt aufgerufen am 09.02.2014

### **„Winterhude Stadtpark“**

Link: <http://www.hamburg.de/parkanlagen/3229126/stadtpark>  
zuletzt abgerufen am 02.02.2014

### **„Wochenmarkt Hamburg-Nord - Dakarweg City Nord“**

Link: <http://www.hamburg.de/wochenmaerkte-hamburg-nord/3905280/wochenmarkt-dakarweg.html>  
zuletzt abgerufen am 11.02.2014

### **„Zentrenplanung in Hamburg“**

Link: <http://www.hamburg.de/flaechennutzungsplan/75200/zentren-start.html>  
zuletzt abgerufen am 11.02.2014

## **9.3 Abbildungsverzeichnis**

Abb. 01: **Wohnblock und Fußgängerweg in der zentralen Zone**

(Quelle: eigenes Foto, 2013)

Abb. 02: **Platzartige Situation in der zentralen Zone**

(Quelle: eigenes Foto, 2013)

Abb. 03: **Charakteristische Materialien und Formen des zentralen Gebäudekomplexes**

(Quelle: eigenes Foto, 2013)

Abb. 04: **Versteckte Gartenszene im Winter**

(Quelle: eigenes Foto, 2013)

Abb. 05: **Szene in der Ladenpassage „Ebene +1“**

(Quelle: eigenes Foto, 2013)

---

- Abb. 06: **Zugang zur zentralen Zone von Osten aus**  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)
- Abb. 07: **Wohnungen im südlichen Teil des zentralen Gebäudekomplexes**  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)
- Abb. 08: **Durchgang auf Höhe der Ladenpassage „Ebene +1“**  
(Quelle: eigenes Foto, 2013)
- Abb. 09: **Verortung der zentralen Zone innerhalb der City Nord**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)
- Abb. 10: **Verortung der City Nord im Stadtgebiet + Anbindung (Ohne Maßstab)**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 11: **Anbindung der zentralen Zone an den ÖPNV und den Fernverkehr innerhalb der City Nord**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)
- Abb. 12: **Gebäudeabschnitte und ihre Nutzungen**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)
- Abb. 13: **Geschossigkeiten der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 14: **Grundrisse der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 15: **Eigentümerstruktur zentrale Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 16: **Wohnnutzung in der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 17: **Wohnblock in der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2013)
- Abb. 18: **Ansichten der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 19: **Zeitungsausschnitt zur Realisierung der zentralen Zone**  
(Quelle: Hamburger Abendblatt Archiv, 2014)
- Abb. 20: **Erstes Modell zur zentralen Zone aus dem Jahre 1960**  
(Quelle: Soggia, 2009)
-

- Abb. 21: **Baukörperstudie der zentralen Zone aus dem Jahre 1967**  
(Quelle: Soggia, 2009)
- Abb. 22: **„City Nord“-Ladenzentrum**  
(Quelle: Die Welt, o.J.)
- Abb. 23: **„City Nord“-Ladenzentrum 1970**  
(Quelle: Spiegel, 23.11.1970)
- Abb. 24: **„City Nord“-Ladenzentrum**  
(Quelle: Die Welt, o.J.)
- Abb. 25: **Der Ort der City Nord im Wandel der Zeit**  
(Quelle: eigen Darstellung, 2013)
- Abb. 26: **Luftbild City Nord aus dem Jahre 1925**  
(Quelle: <http://www.eden-fuer-jeden.de>, 2013)
- Abb. 27: **Typologietransformation im Untersuchungsgebiet**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 28: **Modell der Geschäftsstadt Nord von 1961**  
(Quelle: Hamburgisches Architekturarchiv, 2013)
- Abb. 29: **Nutzung und Leerstand in der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 30: **Exemplarische Nutzungen und Leerstand aus dem Untersuchungsgebiet**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 31: **Anzahl Gewerbe pro Nutzungskategorie**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 32: **Barsituation in einem studentischen Gemeinschaftsraum**  
(Quelle: eigenes Foto, 2014)
- Abb. 33: **Makerspace im Attraktor**  
(Quelle: [blog.attraktor.org](http://blog.attraktor.org), 2014)
- Abb. 34: **Aussengastronomie und Haupteingangsbereich der Wäscherei**  
(Quelle: An-d, 2012)
- Abb. 35: **Aussenansicht des Architekturbüros Nauvertat mit Wohngebäuden**  
(Quelle: Nauvertat, 2013)
-

- Abb. 36: **Aussenraumgestaltung „Ebene +1“**  
(Quelle: eigenes Foto, 2014.)
- Abb. 37: **Vergleich Gestaltung Ladenpassage „Ebene +1“ vor Modernisierung (Nord) und nach Modernisierung (Süd)**  
(Quelle: eigene Fotos, 2014.)
- Abb. 38: **Aussenraumgestaltung „Ebene +1“**  
(Quelle: eigenes Foto, 2014.)
- Abb. 39: **Zugangssituationen der zentralen Zone der City Nord**  
(Quelle: eigene Fotos, 2014)
- Abb. 40: **Nachkriegsmoderne in Hamburg**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 41: **„Tour Bois-le-Prêtre“ vor seiner Revitalisierung**  
(Quelle: <http://www.lacatonvassal.com>, 2014)
- Abb. 42: **„Tour Bois-le-Prêtre“ nach seiner Revitalisierung**  
(Quelle: <http://www.lacatonvassal.com>, 2014)
- Abb. 43: **Die zentrale Zone (rot) im „Dazwischen“ des Hamburger Zentrums**  
(Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Freien und Hansestadt Hamburg, 2014)
- Abb. 44: **Potenziale im Umfeld der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 45: **Vereinfachtes Akteursnetz im Rahmen des Masterplans**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 46: **Visualisierung des Szenarios „Big Jump“**  
(Quelle: Elbberg / Bezirksamt Nord, 2011)
- Abb. 47: **Planabschnitte im „Step by Step“-konzept**  
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Büros Elbberg / Bezirksamt Nord, 2011)
- Abb. 48: **Denkmalschutzsituation in der City Nord**  
(Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage des Denkmalschutzamts Hamburg. 2014)
- Abb. 49: **Vorentwurf Vorhabenbezogener Bebauungsplanentwurf // Winterhude 70**  
(Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord, 2013)
- Abb. 50: **Visualisierung Wohngebäude und Freiraumsituation // Winterhude 70**  
(Quelle: Bezirksamt Hamburg-Nord, 2013)
-

- Abb. 51: **Schlüsselfaktorausprägung Szenario eins**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 52: **Schlüsselfaktorausprägung Szenario zwei**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 53: **Verortung und mögliche Aussenansicht der Räumlichkeiten des Quartiersmanagements**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 54: **Öffnung einer blockierten Schnittstelle zwischen Gebäudekomplex und City-Nord-Park**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 55: **Sichtachsenverlängerung auf der „Ebene +1“**  
(Quelle: eigenes Foto, 2014)
- Abb. 56: **Bauliche Eingriffe zur besseren Orientierung und Steigerung der Aufenthaltsqualität**  
(Quelle: eigene Darstellungen, 2014)
- Abb. 57: **Fußweggestaltung als leitendes Element auf der „Ebene +1“**  
(Quelle: eigenes Darstellung, 2014)
- Abb. 58: **Wohnraumtransformation im nördlichen Teil der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 59: **Visualisierung „Urban Gardening“ auf den Dächern der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)
- Abb. 60: **Gesteigerte Aufenthaltsqualität in der zentralen Zone**  
(Quelle: eigene Darstellung, 2014)

## **Erklärung**

Name, Vorname: \_\_\_\_\_

Matrikel-Nr.: \_\_\_\_\_

Studiengang: Urban Design

Ich versichere, dass ich diese Master-Thesis (bei einer Gruppenarbeit die entsprechenden Teile der Arbeit) ohne fremde Hilfe selbstständig verfasst und nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt habe.

Wörtlich oder dem Sinn nach aus anderen Werken entnommene Stellen sind unter Angabe der Quellen kenntlich gemacht.

Hamburg, \_\_\_\_\_  
\_\_\_\_\_ (Unterschrift)







**Masterthesis 2013/2014**

**Urban Design // HCU Hamburg // Lasse Friedel // 6006217**

**ÜBERSEERING  
5-15**