







Neu eröffnet: Infopavillon »Nordlicht«

## Vorwort

Das vergangene Jahr war ein besonderes und ereignisreiches Jahr für die City Nord, geprägt von spannenden Entwicklungen, bemerkenswerten Ereignissen und neuen Herausforderungen. Ein absolutes Highlight war die feierliche Eröffnung des Infopavillons »Nordlicht«. Dieser neue Treffpunkt dient nicht nur als Ort der Information, sondern auch als Raum der Begegnung und des Austauschs. Mit seinem modernen Design und seiner Lage unweit der U-Bahnhaltestelle Sengelmannstraße stellt er sowohl für die Mitarbeitenden als auch für die Besucher einen besonderen Mehrwert dar.

Auch auf dem Immobilienmarkt der City Nord war viel Bewegung zu verzeichnen. Die Einweihung des neuen Bürohauses Kap5 sowie die Eröffnung eines modernen Supermarktes zeugen von der Dynamik des Standorts und tragen zu dessen Attraktivitätssteigerung bei. Zudem konnten wir zahlreiche erfolgreiche Mietabschlüsse feiern. Wir begrüßen es sehr, dass in naher Zukunft das Bezirksamt Hamburg-Nord seinen Standort in die City Nord verlegen wird. Gleichzeitig stehen wir vor der Herausforderung, bestehende Leerstände anzugehen, die uns auch im kommenden Jahr begleiten werden.

Ein weiterer Anlass zur Freude stellte das 50-jährige Jubiläum der ERGO am Standort City Nord dar. Das Jubiläum verweist nicht nur auf die erfolgreiche Unternehmensgeschichte, sondern auch auf die Bedeutung der City Nord als Standort für die Wirtschaft.

Mit einem Blick nach vorn stellt sich uns die spannende Aufgabe, die Zukunft der City Nord aktiv zu gestalten. Es gilt, die Chancen der Weiterentwicklung zu nutzen, innovative Konzepte umzusetzen und das Quartier nicht nur als Arbeitsraum, sondern auch als attraktiven Lebensraum zu gestalten und nachhaltig zu stärken.

Das vergangene Jahr hat gezeigt, dass die City Nord nicht nur ein Ort des Wandels, sondern auch ein Ort der Möglichkeiten ist. Wir freuen uns, diese Entwicklung weiter zu verfolgen und sind gespannt auf die Herausforderungen, die vor uns liegen.

Wir wünschen Ihnen viel Freude beim Lesen dieser Lektüre.

Ihre GIG

Martina Averbeck, Michael Fallmann,  
Ralf Heuss, Björn Pieper, Sylvia Soggia







## Inhaltsverzeichnis

### Vorwort 1

### 1 Immobilienmarkt City Nord 5

- 1.1 Neues Bürohaus setzt Akzente in der City Nord 6
- 1.2 Arne Jacobsen Haus wird neuer Sitz des Bezirksamts Hamburg-Nord 7
- 1.3 Erfolgreiche Mietabschlüsse, aber weiterhin Leerstände 8
- 1.4 Zwei Immobilien wechseln den Besitzer 9
- 1.5 Bau der U5 schreitet planmäßig voran 10
- 1.6 Neuer Supermarkt stärkt die Nahversorgung 11
- 1.7 Ausbau der Infrastruktur: Mehr E-Ladesäulen vor Ort 11

### 2 Blick nach vorn: Die Zukunft der City Nord 13

### 3 Kultur und Mensch 15

- 3.1 Infopavillon »Nordlicht«: Ein Ort der Information und Begegnung 15
- 3.2 ERGO feiert 50 Jahre Standort City Nord 18
- 3.3 Tag des offenen Denkmals – Tag der offenen Tür 19
- 3.4 Baukultur Forum »Baustelle – Stadtumbau« 20

### 4 City Nord Lauf 21

### 5 Kooperationen, Gremien, Netzwerke 22

### 6 Ausblick 23

### Anhang 24

- Der Kernarbeitskreis der GIG City Nord 24
- I Teilnehmer 24
- II Sitzungen 24
  - II-a Kernarbeitskreissitzungen 24
  - II-b Arbeitskreis »Zukunft City Nord« 24
  - II-c Plenarsitzung 24
- III Finanzielle Unterstützung der Unternehmen 24







Fertiggestellt: Die neue SIGNAL-IDUNA-Zentrale am Kapstadtring 5.

## 1 Immobilienmarkt City Nord

Die allgemein rückläufige Nachfrage nach Büroflächen machte sich bereits im vergangenen Jahr in der City Nord bemerkbar. Dies führte zu einem Anstieg des Leerstandes, der jedoch in diesem Jahr wieder etwas reduziert werden konnte. Für das Jahr 2025 ist jedoch mit einem erneuten Anstieg des Leerstandes zu rechnen, da u. a. das Unternehmen Telefónica die City Nord verlassen wird.

In einer Gesamtbetrachtung lassen sich verschiedene Szenarien für die zukünftige Entwicklung des Büromarktes identifizieren. In seiner Prognose geht das ifo-Institut davon aus, dass die Nachfrage nach Büroflächen in Zukunft zwischen 4 und 24 Prozent zurückgehen wird. Als wahrscheinlichstes Szenario wird ein **Rückgang der Büroflächennachfrage** um 12 Prozent angenommen. Der anhaltende Home-Office-Boom stellt einen wesentlichen Grund für diese Entwicklung dar. Auch McKinsey prognostiziert einen Rückgang der globalen Büroflächennachfrage um 13 Prozent.

Andere Forschungsinstitute relativieren diese Zahlen und begründen dies mit **hybriden Arbeitsmodellen**, die immer mehr Raum einnehmen – beispielsweise ist der **Bedarf an Besprechungsräumen gestiegen** – und die Präsenz an bestimmten Tagen erfordern. Empirische Studien belegen, dass für jüngere Beschäftigte der persönliche Austausch im Büro nach wie vor von essenzieller Bedeutung ist.

Derzeit ist die Nachfrage nach Büroflächen, bedingt durch die konjunkturelle Schwächephase, relativ gering, während das Angebot an verfügbaren Flächen steigt. Bei der Suche nach neuen Flächen werden Immobilien, die bestimmten Qualitätskriterien sowie den ESG-Kriterien entsprechen, klar bevorzugt. Demgegenüber ist bei weniger energieeffizienten Immobilien ein erhöhtes Risiko von Leerstand zu beobachten. **Insofern ist für die Zukunft von entscheidender Bedeutung, dass Büroflächen in hochwertiger, flexibler und nachhaltiger Gestaltung zur Verfügung stehen.**

In der City Nord sind in dieser Hinsicht bereits wesentliche Veränderungen zu verzeichnen: **Sanierungen und Neubauten haben den Standort in den vergangenen 15 Jahren neu geprägt. Und auch jetzt ist Neues geplant.**





Blick ins Foyer der neuen SIGNAL-IDUNA-Zentrale am Kapstadtring 5. Die Raumgestaltung koordinierte Sassan Philipp Haschemi, Coperate Design- und Kunstberater des Nutzers SIGNAL-IDUNA.

### 1.1 Neues Bürohaus setzt Akzente in der City Nord

An einem sonnigen 4. Oktober weihten der Bauherr HANSAINVEST Real Assets und der Hauptmieter SIGNAL IDUNA gemeinsam mit Gästen aus Politik und Wirtschaft, darunter Senator Dr. Andreas Dressel, das neue Kap5 feierlich ein. Der moderne Bürokomplex, entworfen vom Architekturbüro Barkow Leibinger, bietet auf über 28.000 Quadratmetern modernste Arbeitsplätze. SIGNAL IDUNA nutzte an diesem Standort bereits das Vorgängergebäude aus dem Jahr 1979.

Der Bau für das 16-geschossige Gebäude begann im Jahr 2019. Neben Büros finden sich in dem Haus auch Konferenz- und Schulungsräume, eine Betriebsgastronomie und ein Café mit Außenbereich. Die zweigeschossige Tiefgarage bietet 285 Stellplätze. Im Außenbereich befinden sich weitere 13 Stellplätze mit E-Ladesäulen.

Das Kap5 erfüllt höchste Anforderungen an Energieeffizienz und Ressourcenschonung und ist LEED Gold zertifiziert. Die Klimatisierung erfolgt vollständig über Hybrid-Deckensegel. Eine radaroptimierte Fassade aus eloxiertem Aluminium verleiht dem Gebäude ein markantes Erscheinungsbild.

»Mit dem Kap5 setzen wir ein klares Zeichen für die City Nord und leisten einen wichtigen Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung«, so Martina Averbeck, Geschäfts-

führerin der HANSAINVEST Real Assets am Tag der Eröffnung. Martin Berger, Vorstandsmitglied der SIGNAL IDUNA, betonte: »Erstmals ist unsere Hauptverwaltung an einem Standort vereint und erhält hier eine besonders hochwertige Arbeitswelt.« Senator Dressel lobte das Kap5 als Bereicherung für Hamburg und als starkes Signal für den Wirtschaftsstandort. Architektin Regine Leibinger zeichnete die City Nord als »eine Schatzkiste für uns Architekten« aus. Es sei ihr wichtig gewesen, ein zeitloses Erscheinungsbild zu schaffen, das in die City Nord passt.

Vor dem Haupteingang wurde ein Kunstwerk von Anna Fasshauer aufgestellt. Die Skulptur »Kosmo Square« heißt die Besucher willkommen und spiegelt die Unternehmenskultur der SIGNAL IDUNA wider.



### 1.2 Arne Jacobsen Haus wird neuer Sitz des Bezirksamts Hamburg-Nord

Das Bezirksamt Hamburg-Nord wird im Jahr 2027 in das dann sanierte Arne Jacobsen Haus einziehen. Der Mietvertrag wurde am 5. 11. 2024 von der zur Finanzbehörde gehörenden ISZ Immobilien Service Zentrum GmbH (ISZ) und der AJH GmbH unterzeichnet. Mit dabei waren Finanzsenator Andreas Dressel, Bezirkssenatorin Katharina Fegebank und Bezirksamtsleiter Michael Werner-Boelz. Sie vereinbarten eine Mietlaufzeit von 20 Jahren für den neuen Standort des Bezirksamtes Hamburg-Nord.

Das Arne Jacobsen Haus fungierte in der Vergangenheit als Hauptverwaltung der HEW und nachfolgend als Standort der Hauptverwaltung des Unternehmens Vattenfall. In dem weit über Hamburgs Grenzen hinaus bekannten Bürogebäude entstehen für die insgesamt rund 880 Mitarbeiter des Bezirksamtes rund 620 neue Arbeitsplätze in den Backoffice-Bereichen sowie 120 Beratungsplätze in den Frontoffice-Bereichen. Vom ersten bis einschließlich siebten Obergeschosses werden sie auf 24.130 Quadratmetern moderne Arbeitswelten vorfinden.

Neben Büro- und Netzwerkflächen mietet das Bezirksamt auch Flächen im Campusgeschoss an, wo ein Sitzungssaal für die Bezirksverordnetenversammlung sowie Funktionsräume wie Duschen, Poststelle, Lager und Archiv entstehen. Neben dem Empfangsbereich im Erdgeschoss sind ein Konferenzbereich und die Trauzimmer geplant.

Alle Dienststellen, die in der bisherigen Planung für einen Umzug an den Wiesendamm vorgesehen waren, werden in die City Nord umziehen. Das sind insgesamt vier Standorte: Kümmeistraße 5/7 (Hauptgebäude), Kümmeistraße 6 (Technisches Rathaus), Lenhartstraße 28 und Weidestraße 122c.

Zusätzlich wird das Gesundheitsamt, das derzeit in der Eppendorfer Landstr. 59 untergebracht ist, ebenfalls im Arne Jacobsen Haus untergebracht. Dies wäre im geplanten Neubau am Wiesendamm aus Platzgründen nicht möglich gewesen. Damit werden in der City Nord alle Bereiche des Bezirksamtes Nord unter einem Dach vereint sein.







Großmieter der ehemaligen Shell-Zentrale sind die Polizei und die Akademie der Polizei Hamburg.

### 1.3 Erfolgreiche Mietabschlüsse, aber weiterhin Leerstände

Im Rückblick auf das Jahr 2024 wird deutlich, dass der Immobilienmarkt in der City Nord in Bewegung war. So verzeichnete der Standort mit der Anmietung von rund 24.000 Quadratmetern Fläche durch das Bezirksamt Hamburg-Nord im Arne Jacobsen Haus (siehe vorheriges Kapitel) einen der größten Mietvertragsabschlüsse des Jahres in Hamburg.

Darüber hinaus unterzeichnete die Akademie der Polizei Hamburg im April des Jahres einen Mietvertrag über 10.000 Quadratmeter im Bürogebäude Überseering 35, seit dem 1. September sind weitere 2.000 Quadratmeter hinzugekommen. Erfreulich ist, dass der neue Mietvertrag auch das Casino mit Cafeteria und Großküche umfasst. Das Restaurant wird neu betrieben und soll in Kürze wieder für die Öffentlichkeit zugänglich sein.

Polizei und Akademie belegen in dem denkmalgeschützten Gebäude nun insgesamt 22.000 Quadratmeter und damit die Hälfte der Fläche der ehemaligen Shell-Zentrale. Für die Polizei bietet das Gebäude ideale Voraussetzungen, zum einen durch die besondere Nähe

zum Polizeipräsidium, zum anderen durch die besondere Gebäudesicherheit, die Shell bereits nachgerüstet hatte.

Einen weiteren Großvertrag über 1.650 Quadratmeter Bürofläche hat Securitas mit der HANSAINVEST Real Estate abgeschlossen. Der weltweit führende Partner für Sicherheitsdienstleistungen zieht mit 70 Mitarbeitern in das Bürogebäude am Kapstadtring 7.

Im Jahr 2024 wurden in der City Nord insgesamt rund 65.500 Quadratmeter Fläche durch die genannten sowie weitere kleinere Mietvertragsabschlüsse vermietet. Damit nimmt der Bürostandort einen Spitzenplatz in Hamburg ein.

Im Jahresverlauf konnte der Leerstand in der City Nord reduziert werden. Ende 2023 lag die Quote noch bei 10,8 Prozent, Ende 2024 nur noch bei 7,8 Prozent. Mit Beginn des Jahres 2025 wird die Leerstandsquote jedoch zunächst deutlich ansteigen, da dann der angekündigte Auszug des Unternehmens Telefónica am Überseering 33a ansteht. Im Laufe des Jahres wird sich zeigen, ob der Immobilienmarkt insgesamt wieder an Fahrt gewinnt.



Neuer Besitzer des »Oval Office« ist die Gold Tree Group.

### 1.4 Zwei Immobilien wechseln den Besitzer

In diesem Jahr wurden in der City Nord zwei Gebäude verkauft. So gehört das Oval Office« am Überseering 10 seit dem 14. November 2024 der Gold Tree Group. PATRIZIA, einer der weltweit führenden Partner für Sachwerte, hatte die Immobilie seit 2015 im Portfolio und nach der Insolvenz des Hauptmieters SENVION in eine Multi-Tenant-Nutzung überführt. Zu den aktuellen Mietern zählen unter anderem die Deutsche Bank, die Hamburger Hochbahn und die HANSAINVEST. Über den Kaufpreis wurde Stillschweigen vereinbart.

Das Ende 2004 fertig gestellte Gebäude verfügt über rund 25.000 Quadratmeter Mietfläche, davon 23.500 Quadratmeter Bürofläche. Es wurde von der Ampega Immobiliengesellschaft der HDI-Gruppe in Zusammenarbeit mit der Quantum AG als Projektentwickler auf dem ehemaligen Gelände der Landesversicherungsanstalt realisiert. Erste Mieter waren die Aspecta und die HDI Versicherungen. Die Aspecta nutzte das Gebäude jedoch nur drei Jahre, bevor sie ihre Hauptverwaltung nach Köln verlegte.

Verkauft wurde auch der Ergänzungsbau der ERGO-Hauptverwaltung am New-York-Ring. Der Käufer möchte als neuer Eigentümer nicht öffentlich in Erscheinung treten. Man darf gespannt sein auf die neue Nutzung des Gebäudes oder auch auf die Entwicklung des Areals, denn das Haus steht nicht unter Denkmalschutz.

Das Gebäude wurde in den Jahren 1987 bis 1989 von der damaligen Hamburg-Mannheimer Versicherung errichtet. Das Erscheinungsbild und die Konstruktion wurden im Stil der Hauptverwaltung gehalten. Im Gebäude befinden sich ausschließlich Großraumbüros. Die Bürofläche beträgt ca. 10.000 Quadratmetern.





So wird die U-Bahnhaltestelle Sengelmannstraße zukünftig aussehen. Visualisierung: HOCHBAHN.  
Unten: Die Haltestelle im Bau im Spätherbst 2024.

### 1.5 Bau der U5 schreitet planmäßig voran

Anfang des Jahres gab es eine wichtige Nachricht zum Bau der U-Bahnlinie 5: **Das Bundesverkehrsministerium hat zugesagt, bis zu 75 Prozent der zuwendungsfähigen Kosten für den ersten Bauabschnitt der U5 von Bramfeld über die City Nord bis zum Borgweg zu übernehmen. Damit ist die Finanzierung für diesen Bauabschnitt gesichert.**

Der Blick auf die riesige Baustelle am westlichen Überseering ist inzwischen vertraut. Von oben verfolgen wir gespannt die Fortschritte in der Tiefe: In der ersten Jahreshälfte wurden die Schlitzwände für die Baugrube hergestellt, in der zweiten Jahreshälfte begann der Aushub der ersten Baugrube im Südwesten der City Nord. Drei Behelfsbrücken wurden errichtet, um den Zugang zu den Gebäuden während der Bauarbeiten zu gewährleisten. Große bauliche Fortschritte sind auch an der U-Bahnhaltestelle Sengelmannstraße zu sehen.

Der ursprünglich für die U4 errichtete, aber nicht mehr genutzte nördliche Bahnsteig wurde größtenteils abgerissen. Auf den verbleibenden Teilen wird ein neuer Bahnsteig mit Überdachung und Bahnsteigtüren für den automatischen Betrieb der U5 errichtet.

Die Technik des südlichen Bahnsteigs wurde in das Untergeschoss des nördlichen verlagert. Im Herbst wurden die Gleise links und rechts des neuen Bahnsteigs verlegt, um Platz für die U1 zu schaffen, die ab 2025 zunächst vom nördlichen Bahnsteig aus verkehren wird. Nach dem Umzug der U1 wird der südliche Bahnsteig umgebaut, um dort die stadtauswärts führenden Gleise der U1 sowie die mittleren Gleise der U5 zu verlegen. Die Güterumgebungsbahn bleibt neben dem südlichen U1-Gleis bestehen.

Auch westlich und östlich der Haltestelle wurden die Gleisanlagen angepasst, um den Platzbedarf für die neuen Trassen zu erhöhen. Zwei neue U-Bahnbrücken wurden über die Sengelmannstraße gehoben, und die Straße selbst wurde abgesenkt, um eine ausreichende Durchfahrtshöhe für Lkw zu gewährleisten. Westlich der Haltestelle taucht die U5 in einem Bogen unter die Gleise der U1 und der Güterumgebungsbahn ab. Am westlichen Ende des Bahnsteigs entsteht eine Nebenleitstelle, die den Probebetrieb der U5 zwischen City Nord und Sengelmannstraße überwacht. Im Regelbetrieb ergänzt sie die Hauptleitstelle in der Steinstraße.

**Bis 2027 sollen die Arbeiten abgeschlossen sein. Dann beginnt der fahrgastlose Probebetrieb, bevor die U5 ab 2029 regulär in Betrieb geht.**



### 1.6 Neuer Supermarkt stärkt die Nahversorgung

Seit Ende August hat die City Nord wieder einen Supermarkt. **Am Überseering 30 – im neuen Quartier »Ipanema« – hat der neue Netto City eröffnet** und bietet ein Sortiment von frischem Obst und Gemüse über Tiefkühlkost bis hin zu Getränken und Drogerieartikeln.

Neu: Der Netto-Markt im Ipanema.



Ofenfrische Backwaren gibt es in der Backstube. Die Öffnungszeiten sind montags bis samstags von 7.00 bis 22.00 Uhr. Wegen der Baustelle ist der Markt derzeit nur zu Fuß oder mit dem Fahrrad erreichbar. Öffentliche Parkplätze befinden sich am New-York-Ring oder in der Sydneystraße.

### 1.7 Ausbau der Infrastruktur: Mehr E-Ladesäulen vor Ort

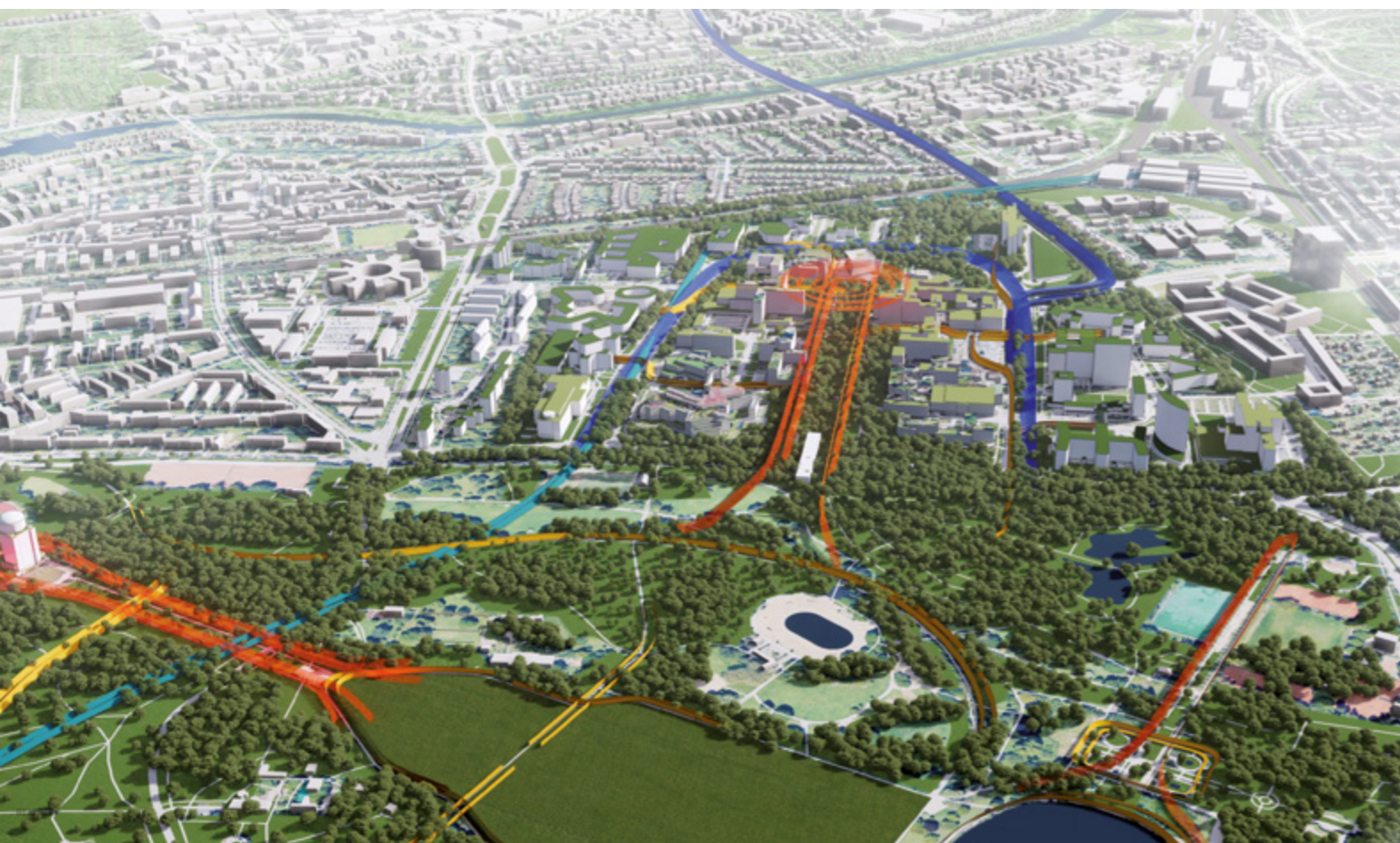
**In der gesamten City Nord ist ein stetiger Ausbau der Lademöglichkeiten für Elektroautos zu verzeichnen.** Obgleich sich die Ladesäulen teilweise auf privatem Grund befinden, sind einige davon öffentlich zugänglich.

Im laufenden Jahr wurden am Bürogebäude Überseering 35 zehn Ladestationen mit einer Leistung von je 22 kW (zwei Stecker) installiert. Die Station ist jederzeit zugänglich. Die Zufahrt erfolgt über den New-York-Ring auf den Besucherparkplatz des Gebäudes. Des Weiteren sind öffentliche Ladepunkte am Überseering 5 und 10 sowie am New-York-Ring 1 vorhanden.

Die Ladesäulen am Überseering 35 sind öffentlich zugänglich.







Mehr Grün, eine nahtlose Verbindung zum Stadtpark und ein kultureller Anlaufpunkt im Norden – so könnte die City Nord in der Zukunft aussehen. Visualisierung: REALACE

## 2 Blick nach vorn: Die Zukunft der City Nord gestalten

Wie lebt und arbeitet der Mensch in der Zukunft? Welche Qualitäten kann die City Nord zukünftig bieten? Angesichts neuer Arbeitsformen wie New Work und non-territorialer Konzepte sowie veränderten Ansprüche an die Lebensweise – etwa die enge Verzahnung von Wohnen und Arbeiten, kurze Wege, ein attraktives Umfeld und eine gute Nahversorgung und Infrastruktur – erscheint das traditionelle Leitbild der City Nord als »Bürostadt im Grünen« nicht mehr zeitgemäß.

Bereits 2023 haben wir den Arbeitskreis »Zukunft City Nord« ins Leben gerufen, um eine gemeinsame Vision für den Standort zu entwickeln. Ziel ist es, die Geschichte der City Nord fortzuschreiben und gleichzeitig eine Zukunftsvision zu schaffen, die die Historie respektiert und Raum für Innovation lässt. Der Standort soll als Einheit verstanden und unter Berücksichtigung des Denkmal- und Ensembleschutzes nachhaltig in die Zukunft geführt werden.

Im Jahr 2024 wurden gemeinsam mit der Agentur REALACE erste Schritte unternommen, um den Standort systematisch zu analysieren und zentrale Ziele zu definieren, die als Grundlage für die weitere Entwicklung dienen. Dazu wurden Interviews mit verschiedenen Stakeholdern geführt, um unterschiedliche Perspektiven zu erfassen: Wie sehen Mitarbeitende, die Unternehmen, die Immobilienbranche und die Bevölkerung die City Nord? Welche Stärken können hervorgehoben, welche Schwächen müssen angegangen werden? Und welche Hindernisse stehen der Zielerreichung im Weg? Zentrales Ergebnis der Umfrage: Die City Nord muss sich zu einem gemischt genutzten Standort entwickeln.

Die Auflösung der Monostruktur eines reinen Bürostandes wird bereits durch Projekte wie das Wohnquartier »Ipanema« sichtbar. Dieses Quartier balanciert die Bedürfnisse nach Wohnen und Arbeiten aus, passt mit seiner modernen Stadtlandschaft zum städtebaulichen Charakter der City Nord und zeigt, wie die spezifische Identität der City Nord als Alleinstellungsmerkmal herausgearbeitet werden kann.

Ein Kernproblem der City Nord ist nach wie vor der zentrale Bereich, die sogenannte »Mitte«. Der bauliche Zustand und die eingeschränkte Funktionalität beeinträchtigen das Image des Standortes erheblich. Eine umfassende Neugestaltung dieses Bereiches ist unabdingbar, um der City Nord ein frisches und positives Gesamtbild zu geben.





Zwei Szenarien, die ChatGPT als Antwort auf die Frage entwickelt hat, wie eine Bürostadt aus den 1960er und 1970er Jahren in die Zukunft transformiert werden kann. Nachhaltige Energietechnik und viel Grün auf den Ebenen und Gebäuden fallen besonders auf.

Als neues Leitbild können wir uns vorstellen, die City Nord als »Stadt am« oder »Stadt im Stadtpark« zu definieren. Dieses Konzept baut auf der bestehenden grünen Identität auf, reflektiert aber auch aktuelle Themen wie Nachhaltigkeit und veränderte Arbeits- und Lebensmodelle. Das Leitbild dient als Impulsgeber, der durch konkrete Maßnahmen und Projekte mit Leben gefüllt werden muss.

Das kommende Jahr wird genutzt, um die gewonnenen Erkenntnisse weiter zu vertiefen, konkrete Maßnahmen zu planen und erste sichtbare Ergebnisse zu erzielen. Ein besonderer Fokus liegt dabei auf den bereits vorhandenen »guten Orten« in der City Nord. Diese sollen gezielt aufgewertet und stärker in den Fokus der öffentlichen Wahrnehmung gerückt werden.

### 3 Kultur und Mensch

Der Infopavillon »Nordlicht« ist für uns das neue Highlight in der City Nord. Hier treffen sich Menschen, hier wird informiert und ausgetauscht. Und so wurde das »Nordlicht« passend zum »Tag des offenen Denkmals« eingeweiht.

Ein besonderes Datum wurde in der Hauptverwaltung der ERGO gefeiert: 50 Jahre in der City Nord. Mit einem großartigen Programm für die Mitarbeiter und ihre Familien wurde das Jubiläum gefeiert.

Außerdem freuten wir uns, dass die Hamburger Stiftung Baukultur ihr »Forum Baukultur« zum Thema Baustelle in der City Nord veranstaltete.

#### 3.1 Infopavillon »Nordlicht«: Ein Ort der Information und Begegnung

Am 3. September wurde die City Nord um ein architektonisches Highlight reicher: Der neue Infopavillon »Nordlicht« öffnete feierlich seine Türen. Mit Informationen zur Geschichte und Entwicklung des einzigartigen Quartiers dient der Pavillon künftig als zentraler Anlaufpunkt für Besucherinnen und Besucher – ideal gelegen nahe der U-Bahn-Station Sengelmannstraße.

Vor 60 Jahren legte die City Nord mit ihrer visionären Planung den Grundstein für ein städtebauliches Unikat, das bis heute europaweit Aufmerksamkeit erregt. Seit 2013 steht das Ensemble unter Denkmalschutz und zieht zahlreiche Architektur- und Geschichtsbegeisterte an. Nun schafft der Infopavillon erstmals einen festen Ort für Führungen, Ausstellungen und Begegnungen.

Initiiert und finanziert wurde der Bau von der GIG City Nord GmbH. Der Historie der City Nord folgend – zu ihrer Entstehungszeit waren Architektenwettbewerbe für den Bau von Firmenzentralen vorgeschrieben – lobte die GIG in Kooperation mit der HafenCity Universität Hamburg für das Wintersemester

2020/21 einen zweiphasigen studentischen Realisierungswettbewerb (Idee und Umsetzung) unter der Leitung von Prof. Lothar Eckhardt aus. Die Bachelor-Studenten Hendrik Koch und David Sauer überzeugten mit ihrem Entwurf, der Funktionalität und ästhetische Klarheit vereint.

Von links: Hans-Peter Boltres (Bezirksamt Hamburg-Nord, Christoph Bartsch (Denkmalschutzamt), Martina Averbeck (GIG), Prof. Lothar Eckhardt und dahinter Sylvia Soggia (GIG).







Die Realisierung des Projekts erforderte umfangreiche Vorbereitungen, von Vermessungen über Baumgutachten bis hin zur Abstimmung mit dem Denkmalschutzamt. Der Bau, **umgesetzt von der Firma ÖHS – Ökologischer Holzbau Sellstedt**, dauerte ein gutes halbes Jahr. Das Ergebnis: ein Pavillon, der den Geist der City Nord aufgreift und dabei ein markantes Zeichen für nachhaltige Stadtentwicklung setzt.

»Der Pavillon besticht durch seine klare Form und fügt sich wunderbar in das Ensemble der City Nord ein«, so Hans-Peter Boltres, Dezernent des Bezirksamtes Hamburg-Nord, bei der Eröffnung. »Es ist schön zu sehen, dass ein studentischer Entwurf, der normalerweise nur auf dem Papier existiert, in dieser Qualität und so nah am Entwurf realisiert wird.«

Prof. Lothar Eckhardt (HCU) ergänzt: »15 Gruppen hatten sich am Wettbewerb beteiligt und sehr unterschiedliche Entwürfe eingereicht. Nach einem schwierigen Entscheidungsprozess gewann schließlich der Entwurf, der in seiner Funktionalität überzeugte und sich als realisierbar erwies.«

Bei dem Pavillon handelt es sich um einen nachhaltigen und ökologischen Holzbau, der ohne großen Verlust an anderer Stelle wieder aufgebaut werden könnte. Die erste Ausstellung widmet sich der Geschichte der City Nord und war bereits zum »Tag des offenen Denkmals« ein Besuchermagnet.

#### Zeittafel

2020/21 Zweiphasiger studentischer Realisierungswettbewerb an der HCU  
 25. 1. 2021 Finale Jurysitzung. 1. Sieger: Hendrik Koch und David Sauer  
 28. 12. 2021 Erteilung einer befristeten Baugenehmigung

Herbst 2022 Beginn der vorbereitenden Baumaßnahmen bezüglich Baumschutz  
 14. August 2023 Baubeginn  
 März 2024 Fertigstellung  
 Januar–August 2024 Erstellung der Ausstellung  
 3. September 2024 Eröffnung





Große Feier mit Mitarbeitern und ihren Familien in der ERGO-Zentrale.  
Oben Mitte: Martin Brown, Chief Financial Officer und Sprecher der Vorstände.



Zum Tag des offenen Denkmals öffneten der Infopavillon sowie mehrere Unternehmensgebäude in der City Nord ihre Türen für die Öffentlichkeit.

### 3.2 ERGO feiert 50 Jahre Standort City Nord

Die damalige Hamburg-Mannheimer hatte in der City Nord einen großflächigen Neubau für 2.500 Mitarbeiter geplant. Dabei wurden Großraumbüros von einer Dimension errichtet, die zu diesem Zeitpunkt als innovativ zu bezeichnen sind.

Der Umzug vom Alsterufer in die Bürostadt begann am 8. November 1974. An diesem Tag erfolgte die Verlegung der Beitrags- und Korrespondenzabteilungen sowie der Rechnungs- und Änderungsbüros als erste Einheiten in das neue Verwaltungsgebäude am Überseering 45. Für den Umzug wurden 35.000 Kartons gepackt.

Die Hauptverwaltung stellte zu jener Zeit eines der größten und modernsten Bürogebäude Europas dar. 50 Jahre später hat das Gebäude mit seiner gesamten Haustechnik und Bürolandschaft den Sprung in die Gegenwart geschafft, wobei die Belange des Denkmalschutzes berücksichtigt wurden.

Das 50-jährige Bestehen des Hauses wurde gemeinsam mit den Mitarbeitern und ihren Familien am 21. September gebührend gefeiert. In Hausführungen konnten Interessierte Bereiche des Gebäudes kennenlernen, die normalerweise nicht für jeden zugänglich sind. Dazu zählten die Katakomben im Untergeschoss, in denen eine beeindruckende Haustechnik untergebracht ist, sowie die Bienenvölker auf der Dachterrasse. Eine Ausstellung präsentierte die Entstehungszeit sowie die ersten Jahre des Gebäudes.

### 3.3 Tag des offenen Denkmals – Tag der offenen Tür

Vor genau 60 Jahren erfolgte der erste Spatenstich für den Bau der ersten drei Häuser in der City Nord. Ein guter Anlass, mal einen tiefen Blick in die Bürostadt zu werfen.

Den »Tag des offenen Denkmals« (7.–8. September) haben wir mit einem »Tag der offenen Tür« vereint, um in unsere denkmalgeschützten, aber auch neueren Bauten einen Einblick zu gewähren. Im Rahmen von Führungen konnten zahlreiche Gebäude besichtigt werden, darunter ERGO, Haus der Wirtschaft, Tchibo, numa Fore und das Holiday Inn. Zum ersten Mal überhaupt war das Fernkältewerk für Besucher zugänglich.

Zu besichtigen gab es nicht nur Büroräume mit den verschiedensten Arbeitswelten, sondern auch Schwimmbäder, Sporthallen, Kegelbahnen und die Haustechnik. Des Weiteren bestand die Möglichkeit, an einer Führung durch die gesamte City Nord teilzunehmen. Das Interesse war groß: Fast alle Führungen – übrigens alle kostenfrei – waren ausgebucht.





Über 100 Personen nahmen am Baukultur-Forum in der City Nord teil.

### 3.4 Baukultur Forum »Baustelle – Stadtumbau«

Die Hamburger Stiftung Baukultur (HSBK) hatte am 30. Mai zum diesjährigen Baukultur-Forum mit dem Thema »Baustelle – Stadtumbau« in die City Nord geladen. Über 100 Teilnehmer trafen sich im Bürohaus am Überseering 35, der ehemaligen Shell-Zentrale, um sich auszutauschen. Vor dem Gebäude bot sich eine exzellente Möglichkeit, die U5-Großbaustelle zu beobachten.

Als Impulsgeber aus der Planung waren zahlreiche Vertreter der Politik, Verwaltung und Bauwirtschaft zugegen. Unter den Teilnehmern befanden sich Jens Kerstan, Senator für Umwelt, Klima, Energie und Agrarwirtschaft, Kirsten Pfaue von der Behörde für Verkehr und Mobilität, Kirsten Fust von den Energiewerken Hamburg sowie Henning Liebig von der Projekt- und Realisierungsgesellschaft (ReGe Hamburg).

Es wurde festgestellt, dass Baustellen an sich positive Signale für Neuerungen in der Stadt sind, jedoch vorhandene Potenziale ungenutzt bleiben. Ein Vorschlag für Verbesserungen war die Einführung eines digitalen Kalenders für Baustellen. Es wurde der Wunsch nach mehr Informationen direkt an den Baustellen geäußert, die einfach und klar bekannt geben, was hier warum gebaut wird. Regelmäßige Führungen könnten durchgeführt oder auch »Fertigfeste« nach dem Ende der Bauarbeiten veranstaltet werden. Des Weiteren wurde nach den Möglichkeiten der Beteiligung von Anwohnern bei der Verschönerung bzw. Gestaltung von Baustellenumgebungen gefragt.

## 4 City Nord Lauf

Der diesjährige City Nord Lauf war ein voller Erfolg! Rund 350 Läufer gingen an den Start – ein deutliches Plus im Vergleich zum Vorjahr. Der Lauf zieht sowohl erfahrene Athleten als auch Lauf-Neulinge an und überzeugt mit einer ganz besonderen Streckenführung: Über Rampen, Brücken und schmale Wege geht es durch die beeindruckende Kulisse der City Nord.

Die Veranstalter – der Betriebssportverband Hamburg e. V. (Leichtathletik-Ausschuss) in Zusammenarbeit mit der GIG City Nord – bieten verschiedene Distanzen für jedes Alter und Leistungsniveau an: Die 3,4 Kilometer-Strecke eignet sich ideal für Freizeitläufer und Einsteiger. Wer eine sportliche Herausforderung sucht, kann sich auf die 10 Kilometer wagen. Für die jüngsten Laufbegeisterten gibt es eine 500 Meter lange Runde – ein Highlight für die Kleinen und ihre stolzen Familien.

Ausrichter der Veranstaltung ist ERGO sports. Der nächste City Nord Lauf findet am 21. Mai 2025 statt.





## 5 Kooperationen, Gremien, Netzwerke

Bei besonderen Anlässen legen wir großen Wert auf den persönlichen Austausch vor Ort. Daher haben wir auch in diesem Jahr zu unserer Jahreshauptversammlung in die City Nord eingeladen, um gemeinsam wichtige Themen zu besprechen und den Dialog zu fördern.

Ein weiteres Highlight unserer Präsenzveranstaltungen ist die »Verwaltungsleiterrunde«.

Hierbei handelt es sich um einen vertrauensvollen, fachlichen Austausch, bei dem Vertreter namhafter Hamburger Großunternehmen aus dem Bereich Facility Management zusammenkommen. In diesem Jahr hatten wir das Vergnügen, uns bei der Hanseatic Bank sowie im neuen Vattenfall-Haus in der Hafencity zu treffen.

Die gute und konstruktive Zusammenarbeit mit den Hamburger Behörden ist für uns nach wie vor von großer Bedeutung. Ein gelungenes

Beispiel für diese Kooperation war die Eröffnung des Infopavillons »Nordlicht« in diesem Jahr. Dieses Projekt wurde unter anderem gemeinsam mit der Hafencity Universität, dem Denkmalschutzamt und dem Bezirksamt Hamburg-Nord realisiert.

Darüber hinaus unterstützen wir weiterhin als aktives Mitglied den Verein Initiative Hamburger Architektur Sommer e.V. Schon jetzt freuen wir uns auf unsere Beteiligung an der nächsten Veranstaltung im Jahr 2026.



## 6 Ausblick

Die Entwicklung der City Nord behalten wir stets aufmerksam im Blick. Uns ist bewusst, dass die aktuellen Herausforderungen des Immobilienmarktes auch hier spürbar sind. Umso wichtiger ist es, mit Tatkraft und Zuversicht in die Zukunft zu blicken.

Im kommenden Jahr werden wir uns weiterhin intensiv mit der Frage auseinandersetzen, wie sich die Bürostadt in den nächsten zehn Jahren weiterentwickeln muss, um ihre Attraktivität als Standort zu sichern und gleichzeitig neue Qualitäten zu erschließen.

Unser Ziel ist es, nicht nur zu analysieren, sondern auch aktiv zu gestalten. Als erstes konkretes Projekt können wir uns die Aufwertung der Ebene +1 im Westen der City Nord vorstellen. Diese erhöhte Fußgängerebene wurde ursprünglich rein funktional angelegt, bietet aber viel ungenutztes Potenzial für eine verbesserte Aufenthaltsqualität. Für die Planung einer Neuausrichtung und Weiterentwicklung dieses

Raums streben wir die Zusammenarbeit mit der Hafencity Universität und den zuständigen Behörden an. Mit diesem Ansatz und auch weiteren Ideen wollen wir die City Nord zu einem lebenswerten, vielfältigen und zukunftsorientierten Standort entwickeln, der den Anforderungen von morgen gerecht wird und dabei seine besondere Identität bewahrt.





## Der Kernarbeitskreis der GIG City Nord

### I Teilnehmer

Im Jahr 2024 setzte sich der Kernarbeitskreis der GIG City Nord GmbH aus Vertretern folgender Unternehmen zusammen:

Becken Development GmbH  
DEUTSCHE IMMOBILIEN Entwicklungs GmbH  
ERGO Group AG  
MATRIX Immobilien GmbH  
NORDMETALL Verband der Metall- und Elektroindustrie e. V.  
One Group GmbH  
Polaris Immobilienmanagement GmbH  
SIGNAL IDUNA Gruppe /  
HANSAINVEST Real Assets GmbH  
Tchibo GmbH

### II Sitzungen

#### II-a Kernarbeitskreissitzungen

24. 01. Videokonferenz  
12. 06. Videokonferenz  
03. 09. Videokonferenz  
16. 10. Tchibo, Pickhuben 5, 20457 Hamburg

#### II-b Arbeitskreis »Zukunft City Nord«

31. 01. Videokonferenz  
13. 03. Tchibo, Überseering 18, 22297  
22. 04. ERGO, Überseering 45, 22297  
22. 05. Tchibo, Überseering 18, 22297  
11. 07. Bezirksamt Hamburg-Nord,  
Kümmellstraße 7, 20249 Hamburg  
05. 09. ERGO, Überseering 45, 22297

#### II-c Plenarsitzung

Am 5. November fand im Haus ERGO am Überseering 45, 22297 Hamburg, die Plenarsitzung für Interessierte, Eigentümer und Vertreter von Unternehmen und Behörden statt.

### III Finanzielle Unterstützung der Unternehmen

Im Jahr 2024 förderten folgende Unternehmen die GIG bzw. den Arbeitskreis »Zukunft City Nord«:

Allianz Deutschland AG  
Amundi c/o Sienna Real Estate Germany GmbH  
Becken Holding GmbH  
DEUTSCHE IMMOBILIEN Entwicklungs GmbH  
EDEKA AG  
ERGO Lebensversicherung AG  
Haus der Wirtschaft Service GmbH  
Leonardo Hotel Hamburg City Nord  
MAGNA Real Estate AG  
MATRIX Immobilien GmbH  
maxingvest ag  
NORDMETALL Verband der Metall- und Elektroindustrie e. V.  
One Group GmbH  
Polaris Immobilienmanagement GmbH  
Sienna Real Estate Germany GmbH  
SIGNAL IDUNA Gruppe /  
HANSAINVEST Real Assets GmbH

## GIG City Nord GmbH

### Geschäftsführer und Vertreter der Gesellschaft

#### Martina Averbek

HANSAINVEST Real Assets GmbH  
Kapstadtring 8  
22297 Hamburg

#### Michael Fallmann

Tchibo GmbH  
Überseering 18  
22297 Hamburg

#### Ralf Heuss

ERGO Group AG  
Überseering 45  
22297 Hamburg

#### Björn Pieper

Haus der Wirtschaft Service GmbH  
Kapstadtring 10  
22297 Hamburg

### Ansprechpartnerin

#### Sylvia Soggia

SOGGIA  
Quartiers- und Projektmanagement  
Presse- und Öffentlichkeitsarbeit  
Mobil 0175 521 83 41  
info@soggia.de | www.soggia.de



### Impressum

**Herausgeber** GIG City Nord GmbH

**Sitz der Gesellschaft** Haus der Wirtschaft,  
Kapstadtring 10, 22297 Hamburg

**Autorin** Sylvia Soggia

**Gestaltung** Manja Hellpap, typografie.berlin

**Bildnachweis** Sylvia Soggia: Titel, U1, 2, 3, 4, 6,  
7, 8, 9, 10 unten, 11, 16, 17, 19 l., 20, 21, 22, 23, 24,  
U4; HOCHBAHN: 10 oben; REALACE: 12;  
ChatGPT: 14; Michael Schmidt: 15;  
Jörg Brockstedt: 18, 19 r.

Zugunsten der besseren Lesbarkeit verzichten wir auf die gleichzeitige Verwendung der männlichen, weiblichen und diversen Sprachformen. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.



