

# city nord Jahresbericht 2025





## Vorwort

Wer in diesem Jahr die City Nord besuchte, konnte von der erhöhten Fußgängerebene, die wie ein langer Balkon entlang der Baustelle führt, einen seltenen Blick in den Bau der **neuen U-Bahnhaltstelle »City Nord (Stadtpark)«** werfen. Zwei Brücken führen direkt über die Baugrube und bieten eindrucksvolle Perspektiven auf das Großprojekt.

Über 60 geführte Rundgänge machten das aktuell größte Verkehrsbauprojekt Deutschlands für Besucher greifbar. Unser Infopavillon »Nordlicht« war dabei Ausgangspunkt und entwickelte sich schnell zu einem beliebten Anlaufpunkt. Auch die **Geschichts- und Architekturführungen** stießen auf große Nachfrage und ließen den Pavillon an warmen Tagen fast täglich zum Treffpunkt werden.

Während das Interesse an den Entwicklungen in der City Nord ungebrochen ist, zeigt sich auf dem Büromarkt ein gegenteiliger Trend: **Die Nachfrage an Büroflächen sinkt, die Leerstände steigen – auch in der City Nord.** Mit über elf Prozent erreicht der Wert das höchste Niveau seit Mitte der 1990er Jahre.

Damals führten Umstrukturierungen großer Unternehmen zu Leerständen, die sich später durch einen Bau- und Entwicklungsschub wieder reduzierten. Heute prägen neue Arbeitsformen wie Homeoffice und Desksharing den Markt. Die Digitalisierung, der demografische Wandel und die Einführung von AI werden auch zukünftig den Flächenbedarf vieler Unternehmen weiter senken.

**Die City Nord reagiert seit Jahren:**  
Ehemals monofunktionale Gebäude wurden zu Multi-Tenant-Immobilien umgebaut, veraltete Strukturen ersetzt und neue Nutzungen integriert. So entstanden neben modernen Büroflächen auch ein Boardinghouse und ein Hotel.

Für die Zukunft braucht es eine noch stärkere Mischung aus Wohnen, Freizeit und Kultur. Das Ipanema-Quartier mit seinen über 500 Wohnungen ist ein erster Schritt in diese Richtung. Weitere Entwicklungen dieser Art sollen folgen. Aber auch mit kleinen, gezielten Maßnahmen wollen wir einzelne Orte aufwerten.

Ein solches Projekt ist die Gestaltung der erhöhten Fußgängerebene. Um hierfür innovative Ideen zu gewinnen, wurde gemeinsam mit der HafenCity Universität ein studentischer Realisierungswettbewerb ausgelobt. Welche Konzepte dabei entstanden sind, erfahren Sie im Folgenden.

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 Im Wandel: Projekte, Perspektiven und Zukunft 5
  - 1.1 Die interessanteste Baugrube der Stadt 5
  - 1.2 50 Jahre U-Bahn Sengelmannstraße und alles wird neu 6
  - 1.3 Baustart für neuen Hauptsitz des Bezirksamtes Hamburg-Nord im Arne Jacobsen Haus 9
  - 1.4 Berenberg verlegt Sitz in die City Nord 10
  - 1.5 Marktveränderungen und Perspektiven 11

### 2 Kultur und Mensch 15

- 2.1 Über den Straßen entsteht Neues 15
- 2.2 City Nord erleben – Führungen und Rundgänge 23
- 2.3 City Nord Lauf 24

### 3 Dialog, Austausch und Zusammenarbeit 25

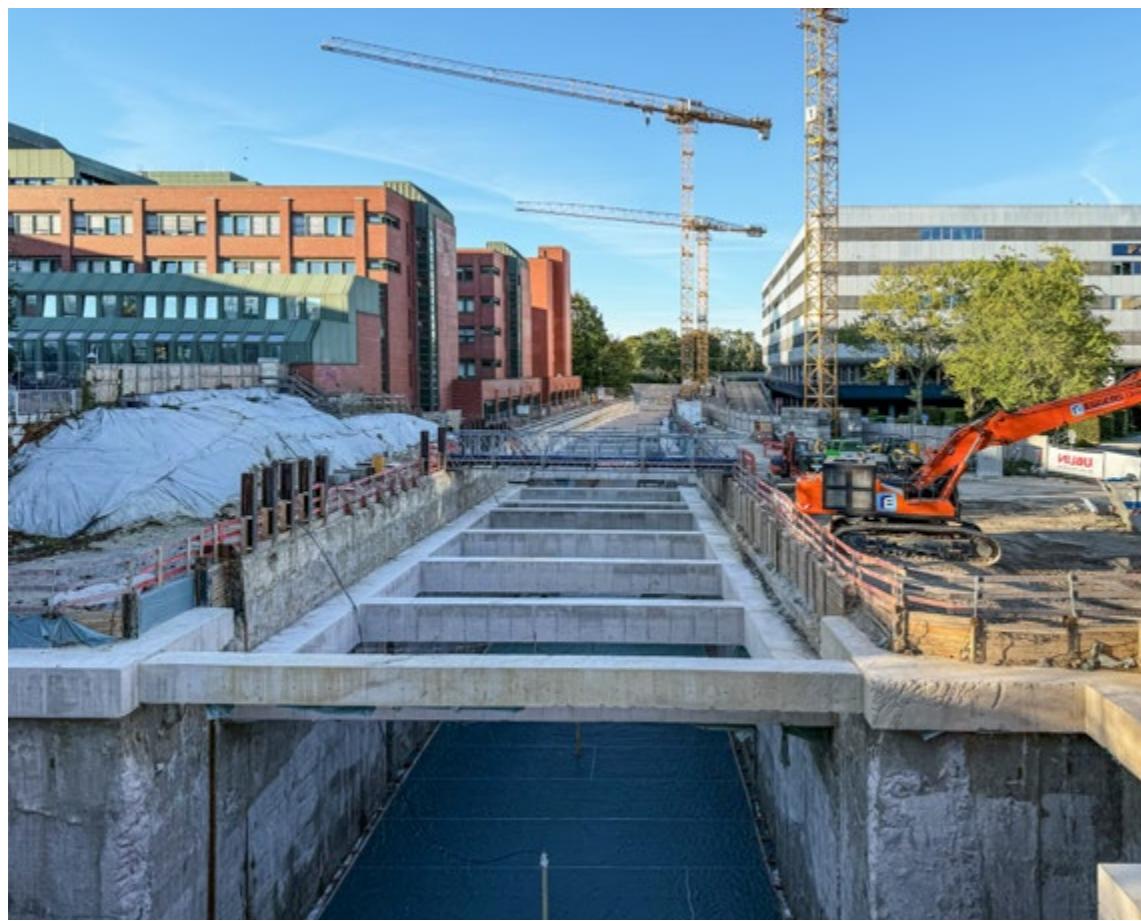
### 4 Ausblick 27

### Anhang 28

- Der Kernarbeitskreis der GIG City Nord 28
- I Teilnehmer 28
- II Sitzungen 28
  - II-a Kernarbeitskreissitzungen 28
  - II-b Plenarsitzung 28
- III Finanzielle Unterstützung der Unternehmen 28



## 1 Im Wandel: Projekte, Perspektiven, Zukunft



Die City Nord befindet sich in einer Phase tiefgreifender Veränderung. Großprojekte wie der Bau der U5, der vollständige Neubau der U-Bahnhaltestelle Sengelmannstraße und die Revitalisierung des denkmalgeschützten Arne-Jacobsen-Hauses prägen derzeit das Bild des Quartiers. Gleichzeitig unterstreichen Unternehmensentscheidungen wie der Umzug der Privatbank Berenberg in die City Nord die anhaltende Attraktivität des modernen, gut angebundenen Bürostandortes.

Parallel dazu steht der Standort vor strukturellen Herausforderungen. Der Wandel der Arbeitswelt, sinkende Büroflächennachfrage und steigende Leerstände machen deutlich, dass die City Nord langfristig mehr sein muss als eine klassische Bürostadt. Vor diesem Hintergrund gewinnt die Frage nach einer

stärkeren funktionalen Durchmischung mit Wohnen, Freizeit und öffentlichen Nutzungen zunehmend an Bedeutung. Die folgenden Kapitel geben einen Überblick über die aktuellen Bauvorhaben, Marktbewegungen und Perspektiven für eine zukunftsfähige Entwicklung der City Nord.

### 1.1 Die interessanteste Baugrube der Stadt

Der Überseering West zeigt sich derzeit auf nahezu 900 Metern Länge als durchgehende Baugrube. Die U5-Baustelle in der City Nord ist dabei zu einem echten Publikumsmagneten geworden und hat inzwischen sogar einen eigenen Eintrag bei Google Maps – barrierefrei und kinderfreundlich, wie es dort heißt. Von den umliegenden Fußgängerbrücken beobachten täglich Interessierte das Baugeschehen. Zusätzlich bot das Team der HOCHBAHN U5 GmbH in diesem Jahr rund 60 Führungen an.

Im März startete der Rohbau der unterirdischen U5-Haltestelle »City Nord (Stadtpark)«. Seitdem wächst 14 Meter unter Straßenniveau die Betonsohle Stück für Stück von Süden nach Norden. Markante Querstrebungen zwischen den Schlitzwänden

stabilisieren die Baugrube. In den künftigen Schalterhallen wurde zunächst nur bis zur halben Tiefe ausgehoben, um eine zweite Lage dieser Aussteifungen einzubauen. Erst danach wurde bis zur endgültigen Tiefe gebaggert. Bereits im Juli waren zwei Drittel der Sohle fertiggestellt.

Im August begann im nördlich anschließenden Bereich der zukünftigen Kehr- und Abstellanlage der Rohbau mit den ersten Sohlblöcken. Parallel dazu wurden in der Haltestelle selbst bereits Zwischendecken, innenliegende Wände sowie erste Decken über den Betriebsräumen betoniert.

Im November konnten einige der fertiggestellten Decken bereits wieder mit Sand verfüllt werden. Auf der späteren Bahnsteigebene laufen inzwischen die Arbeiten an den Aufzugsbauwerken.



## 1.2 50 Jahre U-Bahn Sengelmannstraße und alles wird neu

Fast 50 Jahre lang diente der südliche Bahnsteig der U-Bahnhaltestelle Sengelmannstraße den Fahrgästen der U1. Der nördliche Bahnsteig wurde nie in Betrieb genommen. Ursprünglich sollte er von der Linie U4 angefahren werden, deren Planung jedoch in den 1970er Jahren verworfen wurde. Heute erinnert nur noch der Eingangsbereich auf der Seite der City Nord mit dem charakteristischen runden blauen Dach an dieses Stück Hamburger Nahverkehrsgeschichte. Die alten Bahnsteige selbst sind gänzlich verschwunden.

Mit der Inbetriebnahme des hellen und modernen nördlichen Bahnsteigs am 17. Februar wurde deutlich, wie sehr die alte Haltestelle aus der Zeit gefallen war. Für die Anwohner dahinter dürfte der U-Bahnverkehr aufgrund der Dachkonstruktion seither deutlich leiser sein.

Mit der Eröffnung verlagerten sich die Arbeiten auf den bisherigen Südbahnsteig. »Unter rollendem Rad«, also während der U1-Betrieb hinter Schutzwänden weiterläuft, wurde zunächst das Gleisbett nördlich und südlich der Station entfernt und anschließend die Bahnsteige zurückgebaut. Sitzbänke, Vitrinen, Beschilderung und Beleuchtung verschwanden Stück für Stück. Ende März stand nur noch der Teil des Bahnsteigs, der in Korrespondenz zum Eingangsbereich von einem blauen Dach überspannt wurde.

Im Sommer waren die Abrissarbeiten vollständig abgeschlossen und ab August begann der Neubau. Im Oktober und November folgten die Rohbauarbeiten am neuen Bahnsteig: Die Gründung für das zukünftige Dach ist bereits erstellt, der Boden ausgetauscht, und in der Schalterhalle sind die neuen Technikräume so weit fertiggestellt, dass der Innenausbau beginnen kann.

Mit dem Neubau erhält die Haltestelle »Sengelmannstraße« ein völlig neues Gesicht: offen, großzügig und in ihrer Architektur auf beide Bahnsteige abgestimmt.





### 1.3 Baustart für neuen Hauptsitz des Bezirksamtes Hamburg-Nord im Arne Jacobsen Haus

Mit einem symbolischen Hammerschlag haben Finanz- und Bezirkssenator Dr. Andreas Dressel, Bezirksamtsleiterin Dr. Bettina Schomburg, die Leiterin des Denkmalschutzamts Dr. Anna Joss und MATRIX-Geschäftsführer Martin E. Schaer am 1. September die Bauarbeiten für den neuen Hauptsitz des Bezirksamtes Hamburg-Nord im Arne Jacobsen Haus eröffnet. Damit beginnt die umfassende Revitalisierung eines der bedeutendsten Bauwerke der Hamburger Nachkriegsmoderne. Der Einzug ist für Herbst 2027 vorgesehen.

Das Bezirksamt Hamburg-Nord wird künftig rund 24.000 Quadratmeter der Räumlichkeiten des denkmalgeschützten Gebäudes nutzen. Geplant sind rund 620 Backoffice-Arbeitsplätze, 120 Beratungsplätze sowie Flächen für Sitzungssäle, Trauzimmer, Konferenzbereiche und Serviceeinrichtungen. Damit werden erstmals alle Fachbereiche unter einem Dach vereint. »Seit 1954 befindet sich der Stammstiz des Bezirksamtes in der Kümmellstraße. Die Kapazitäten sind erschöpft, einige Bereiche mussten ausgelagert werden. Das neue Haus bringt alle Standorte zusammen und wird so zur zentralen Anlaufstelle für die Bürgerinnen und Bürger«, betonte Bezirksamtsleiterin Schomburg.

Die Revitalisierung des denkmalgeschützten Arne-Jacobsen-Hauses, das ursprünglich als Zentrale der HEW errichtet wurde, wird von ZÜBLIN, einer Tochtergesellschaft der STRABAG, als Generalübernehmer durchgeführt. Auftraggeber ist die AJH GmbH.

Ziel ist es, die gestalterische Qualität des Klassikers zu bewahren und gleichzeitig eine effiziente, nachhaltige und flexible Arbeitsumgebung zu schaffen, ohne den architektonischen Charakter der Entwürfe der namhaften Architekten Arne Jacobsen und Otto Weitling zu verlieren. Ein zentraler Bestandteil der Sanierung ist die stark beschädigte Glasfassade, die weitgehend originalgetreu erneuert wird. Dabei werden moderne Anforderungen wie Wärme- und Sonnenschutz, Brand- und Schallschutz berücksichtigt.

In dem Gebäude finden auf einer Fläche von insgesamt rund 50.000 Quadratmetern Schadstoffsanierungen, kleinere Rohbauanpassungen und ein hochwertiger Ausbau statt. Ausgewählte Elemente bleiben erhalten oder werden originalgetreu rekonstruiert.

Das Projekt steht für nachhaltiges Bauen. Durch ressourcenschonende Verfahren und effiziente Gebäudetechnik sollen die CO<sub>2</sub>-Emissionen deutlich gesenkt werden. Für Hamburg hat die Revitalisierung zudem eine funktionale Bedeutung, da das Bezirksamt Hamburg-Nord vollständig in das Arne Jacobsen Haus ziehen wird. Künftig werden hier rund 880 Beschäftigte unter einem Dach arbeiten. Bürger finden somit in der City Nord einen zentralen Standort für alle Belange.

Beim offiziellen Baustart betonten Finanz- und Bezirkssenator Andreas Dressel sowie Bezirksamtsleiterin Bettina Schomburg die doppelte Chance des Projekts: Ein architektonisches Wahrzeichen wird fit für die Zukunft gemacht und gleichzeitig entsteht ein moderner Verwaltungsstandort, der durch eine hohe Aufenthalts- und Servicequalität überzeugt.

#### 1.4 Berenberg verlegt Sitz in die City Nord

Nach rund 50 Jahren verließ die Hamburger Privatbank Berenberg ihren Standort an der Binnenalster und ist seit Ende September in ihrem neuen Gebäude in der City Nord zu finden. Dort hat sie über 20.000 Quadratmeter auf zwölf Etagen angemietet – genug Platz für die inzwischen rund 800 Beschäftigten, die zuvor auf mehrere Standorte verteilt waren.

Mit dem Umzug ersetzte die Bank fast die gesamte Ausstattung und stellte auf Laptops um. Jeder Mitarbeiter behält aber weiterhin einen festen Arbeitsplatz – auf Desksharing verzichtete das Institut bewusst.

Für die Mitarbeiter eröffnete die Bank erstmals ein eigenes Mitarbeiterrestaurant. Vor dem Umzugsstart durften die Teams das neue Gebäude einen Tag lang testen.

Neben der Zentrale hat Berenberg eine historische Villa am Alsterufer gemietet. Diese wird ab 2026 für Kundengespräche und Veranstaltungen genutzt.

Damit reiht sich Berenberg in eine Reihe von Banken in Deutschland ein, die in neue Büros umziehen, darunter Dekabank, Citigroup, Commerzbank, ING Deutschland und DKB.

#### 1.5 Marktveränderungen und Perspektiven

Die Nachfrage nach Büroflächen in Deutschland sinkt – und diese Entwicklung ist auch in der City Nord deutlich spürbar. Mit aktuell über 11 % verzeichnet der Standort den höchsten Leerstand seit den 1990er Jahren. Damals waren es vor allem Umstrukturierungen großer Unternehmen, die zu temporären Leerständen führten, welche in den 2000er und 2010er Jahren durch einen starken Bau- und Entwicklungsschub wieder abgebaut werden konnten.

Heute befindet sich der Büromarkt in einem grundlegend anderen, strukturellen Anpassungsprozess. Seit der Pandemie haben sich Arbeitsweisen und Erwartungen der Unternehmen dauerhaft verändert. Büroflächen dienen nicht mehr primär als Orte permanenter Anwesenheit, sondern zunehmend als Räume für Zusammenarbeit, Unternehmenskultur und Kommunikation. Neue Arbeitsformen wie Homeoffice, Hybridmodelle und Desksharing prägen den Markt. Dadurch sinkt die durchschnittlich benötigte Fläche pro Beschäftigten. Zudem werden zahlreiche Tätigkeiten, die vormals Präsenz erforderten, gegenwärtig digital ausgeführt.<sup>1</sup>

Modellanalysen zeigen, dass diese Entwicklung zu einem nachhaltigen, wenn auch nicht vollständigen Rückgang der Flächennachfrage führt. Das ifo-Institut beziffert den langfristigen Effekt auf rund 12 % weniger Nachfrage gegenüber dem vor der Pandemie erwarteten Trend, wobei größere Städte und Branchen mit hohem Homeoffice-Potenzial besonders betroffen sind.<sup>2</sup> Bereits 2017 hatte das Fraunhofer-Institut diese Entwicklung antizipiert, damals allerdings mit einer Verfestigung erst in den 2030er Jahren gerechnet. Die Pandemie wirkte hier wie ein »Brandbeschleuniger«.<sup>3</sup>

Die strukturelle Anpassung lässt sich aus zwei Perspektiven erklären: Zum einen reduziert das vermehrte Arbeiten von zu Hause die durchschnittliche Belegungsdichte; zum anderen verändert sich die Flächenstruktur des Marktes. Es entsteht eine zunehmende Differenzierung zwischen hochwertigem, zentral gelegenem Bestand, der knapp und gefragt bleibt, und veralteten, peripheren Flächen, bei denen ein struktureller Leerstand zunimmt. Studien unter anderem von DIW und Savills zeigen, dass Homeoffice und hybride Arbeitsmodelle zwar nicht überall gleich

<sup>1</sup> IW-Report 62 / 2023 (10. 12. 2023): *Büroarbeit im Wandel. Analyse der Arbeitsbedingungen von Bürobeschäftigten*. Andrea Hammermann / Oliver Stettes. Hrsg. Institut der Deutschen Wirtschaft Köln e.V.

<sup>2</sup> ifo institut / Colliers (09 / 2024). *Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotential*. Simon Krause, ifo Institut / Andreas Trumpp, Colliers / Dr. Tobias Dichtl, Colliers / Susanne Kiese, Colliers / Alexander Rutsch, Colliers, S. 2-10

<sup>3</sup> Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (4. 2. 2022). *Back to the Office*. Hrsg. Euroboden Architekturkultur, Engel & Völkers Commercial Berlin, S. 21





stark umgesetzt werden, insgesamt jedoch den Flächenbedarf in den betroffenen Segmenten deutlich reduzieren. Gleichzeitig steigt die Nachfrage nach Büros, die energieeffizient, flexibel nutzbar und gut angebunden sind.

Aus volks- und immobilienwirtschaftlicher Sicht resultiert daraus ein zweigeteilter Markt: Prime-Flächen – also Neubauten oder hochwertig revitalisierte, ESG-zertifizierte Gebäude in zentralen Lagen – bleiben robust. Sie ziehen weiterhin Mieter an und können teilweise sogar Mietsteigerungen verzeichnen, da Unternehmen gezielt in repräsentative Räume investieren, die Austausch und Identifikation fördern. Demgegenüber steht ein wachsender struktureller Leerstand in sekundären und peripheren Lagen, der nicht allein durch natürliche Marktfluktuation abgebaut werden kann. Daraus ergibt sich ein erheblicher Sanierungs- und Umnutzungsbedarf, etwa hin zu Wohnen, Hotel-, Bildungs- oder Leichtindustrie-Nutzungen. Instrumente der Stadt- und Flächenplanung sowie staatliche Förderprogramme für energetische Sanierung sind daher entscheidend, um wirtschaftlich tragfähige Umnutzungen zu ermöglichen.<sup>4</sup>

Hamburg folgt diesem nationalen Muster grundsätzlich, weist jedoch deutliche räumliche und qualitative Unterschiede auf. Vor der Pandemie lag die Leerstandsquote traditionell auf niedrigem Niveau; seit 2021/2022 ist jedoch ein kontinuierlicher Anstieg zu beobachten, der sich 2024/2025 fortgesetzt hat. Marktberichte dokumentieren insbesondere eine Zunahme kurzfristig verfügbarer Büroflächen: Angermann meldet für das 3. Quartal 2025 eine Leerstandsquote von 5,8 % und rund 847.000 m<sup>2</sup> sofort verfügbare Fläche, wobei die Verfügbarkeit über zwölf Quartale hinweg gestiegen ist.<sup>5</sup>

Gleichzeitig bleibt die Nachfrage nach hochwertigen Flächen bestehen und der Vermietungsmarkt insgesamt aktiv, allerdings agieren Vermieter deutlich selektiver – vor allem bei großvolumigen Abschlüssen in Prime-Lagen.<sup>6</sup>

<sup>4</sup> ifo institut/Colliers (09/2024). *Homeoffice und die Zukunft der Büros: Flexibilisierung, Reduzierung und Umnutzungspotential*. Simon Krause, ifo Institut / Andreas Trumpp, Colliers / Dr. Tobias Dichtl, Colliers / Susanne Kiese, Colliers / Alexander Rutsch, Colliers, S.11–16

<sup>5</sup> Angermann Q3 2025: *Research Büromarkt Hamburg*. Angermann Real Estate Advisory AG, Hamburg.

<sup>6</sup> Angermann, Colliers, Grossmann & Berger, Büromarktanalysen 2025

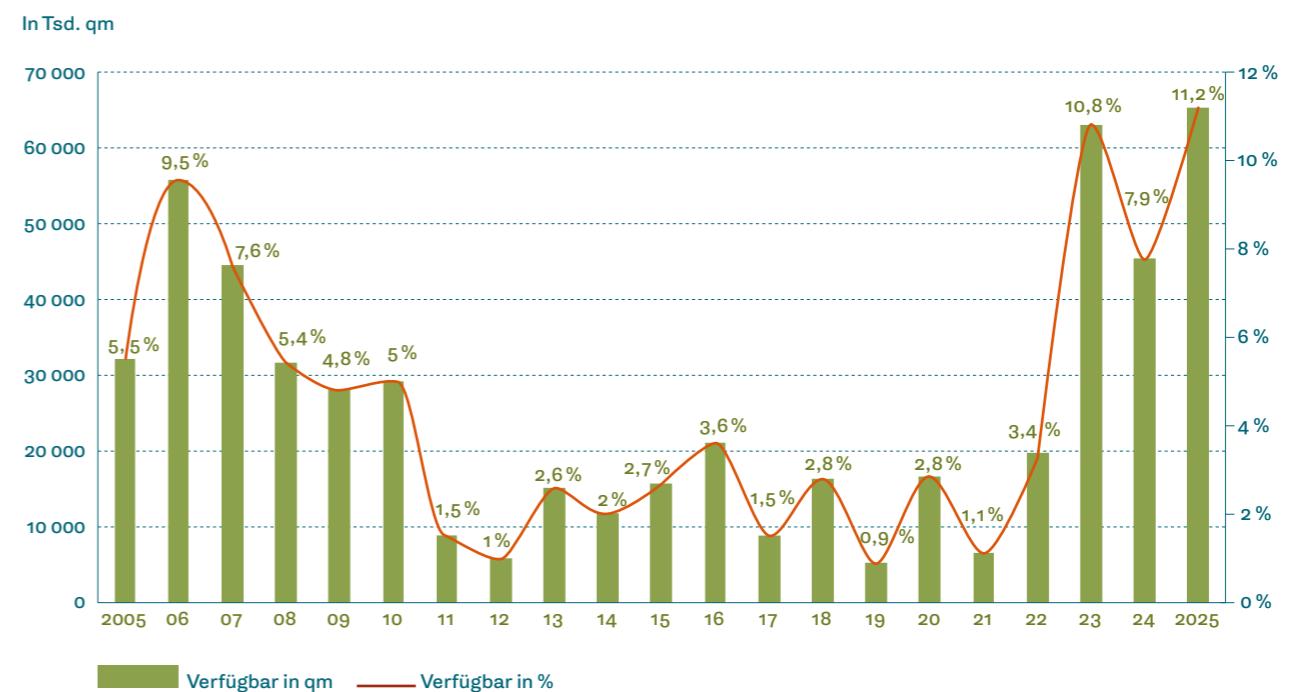
Auch hier zeigt sich die Spaltung des Marktes: Moderne, zentral gelegene Gebäude sind gefragt, während ältere, energieineffiziente Immobilien in Randlagen zunehmend schwer zu vermarkten sind. Hinzu kommt die aktuell schwache Konjunktur, die viele Unternehmen zu Kostensenkungen, Rekapitalisierungen und Flächenkonsolidierungen zwingt. Geplante Expansionen werden verschoben, Reserveflächen untervermietet – auch das ist in der City Nord zu beobachten.

Die City Nord wird insgesamt positiv bewertet, ebenso ihre bauliche Substanz, die in den vergangenen Jahren vielerorts modernisiert wurde. Investitionen in Gebäudetechnik, energetische Standards und flexible Grundrisse haben das Quartier aufgewertet. Dennoch ist das absolute Angebot an Büroflächen zu groß, um langfristig vollständig nachgefragt zu werden. Vor diesem Hintergrund stellt sich die grundsätzliche Frage, ob die City Nord in ihrer traditionellen Monostruktur als reine Bürostadt zukunftsfähig ist.

Erste Schritte in Richtung funktionaler Öffnung wurden bereits unternommen: Ehemals monofunktionale Gebäude wurden zu Multi-Tenant-Immobilien umgebaut und neue Nutzungen integriert. Neben modernen Büroflächen entstanden unter anderem ein Boardinghouse und ein Hotel. Klar ist jedoch, dass dies nicht ausreicht. Für eine nachhaltige Stabilisierung des Quartiers bedarf es einer stärkeren Mischung aus Wohnen, Freizeit und Kultur. Empirische Untersuchungen zeigen, dass eine solche Nutzungs durchmischung die wirtschaftliche Tragfähigkeit von Büroimmobilien erhöht und das Risiko von Leerständen deutlich reduziert.<sup>7</sup> Für das Fraunhofer Institut steht die Durchmischung diverser Nutzungsformen sogar als entscheidender Erfolgsfaktor im Vordergrund.<sup>8</sup>

<sup>7</sup> Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (10/2024): *Wohn- und Wirtschaftsimmobilien in Deutschland 2024*. Eva Katharina Korinke, Nicole Brack. S. 30–34

<sup>8</sup> Fraunhofer Institut für Arbeitswirtschaft und Organisation (4. 2. 2022). *Back to the Office*. Hrsg.: Euroboden, Architekturkultur, Engel & Völkers Commercial, Berlin, S. 62



Die weiterhin ausgeprägte Monostruktur der City Nord wird tatsächlich kritisch gesehen – nicht zuletzt vor dem Hintergrund veränderter Lebens- und Arbeitskonzepte. Die heute insbesondere von jüngeren Generationen bevorzugte Work-Life-Blending-Philosophie steht im Gegensatz zur klassischen Trennung von Arbeit und Privatleben. Die zunehmende Durchlässigkeit zwischen beiden Bereichen ermöglicht mehr Selbstbestimmung, bessere Vereinbarkeit privater und beruflicher Anforderungen und wirkt sich positiv auf Zufriedenheit und Produktivität aus. Quartiere, die Arbeiten, Wohnen und Freizeit kombinieren, entsprechen dieser Lebensrealität deutlich besser.<sup>9</sup>

Einen wichtigen Impuls für ein echtes Durchmischungskonzept liefert das Ipanema-Quartier mit über 500 neu errichteten Wohnungen und einem vergleichsweise geringeren Büroanteil. Ein ähnlicher Ansatz sollte auch für das Areal der Postbank am Überseering 26

verfolgt werden. Das dortige, bereits 2019 – also vor der Pandemie – geplante Bauvorhaben sieht ein aus heutiger Sicht nicht mehr zeitgemäßes Missverhältnis zwischen viel Bürofläche und vergleichsweise wenig Wohnen vor und stagniert entsprechend. Gleches gilt für das Projekt im Zentrum am Überseering 17. Gerade diese zentrale Lage am City-Nord-Park erscheint prädestiniert für einen deutlich höheren Wohnanteil.

In beiden Fällen sollte die flächenpolitische Steuerung der Stadt gezielt Umnutzungen erleichtern und rechtliche sowie bauliche Hürden abbauen, um nicht mehr marktgerechte Büroflächen in dringend benötigten Wohnraum oder andere zukunftsfähige Nutzungen zu überführen. Nur durch eine konsequente Weiterentwicklung hin zu einem vielfältigen, lebendigen Stadtquartier kann die City Nord aus unserer Sicht langfristig stabilisiert und als urbaner Standort gesichert werden.

9 Randstadt Deutschland GmbH (2022):  
New Work Studie.



Baufeld auf dem ehemaligen Postamt-Areal am Überseering 17.

## 2 Kultur und Mensch

Die City Nord – ein lebendiger Stadtraum voller Geschichte, Architektur und urbaner Lebensqualität? Mit dem Gestaltungsprojekt der erhobenen Fußgängerebene eröffnet sich ein völlig neuer Blick auf die Bürostadt: Hochgelegene Plattformen und Brücken werden zu Aufenthalts- und Begegnungsorten.

Mit ihren innovativen Entwürfen wie »Raumfragmente«, »Das Band« oder »Folly-Nord« zeigen Studierende der HafenCity Universität Hamburg, wie kreativ, flexibel und nachhaltig der Stadtraum genutzt werden kann und setzen neue Maßstäbe für urbane Aufenthaltsqualität in einem denkmalgeschützten Umfeld. Wir stellen die Sieger unseres studentischen Realisierungswettbewerbes vor.

Neben architektonischen Highlights bietet die City Nord spannende Führungen für alle, die mehr über Geschichte, Architektur und aktuelle Entwicklungen erfahren möchten. Besonders beliebt sind die Rundgänge entlang der U5-Baustelle, die Einblicke hinter die Kulissen des Großprojekts gewähren. Aber auch klassische Geschichts- und Architekturführungen stoßen auf großes Interesse und lassen die City Nord in neuem Licht erscheinen.

Wer die City Nord aktiv erleben möchte, kommt beim traditionellen City Nord Lauf auf seine Kosten. Der Lauf vermittelt die besondere Atmosphäre der City Nord und hat eine feste Fangemeinde von über 350 Teilnehmern.

### 2.1 Über den Straßen entsteht Neues

Die Fußgängerebene im Westen der City Nord ist bislang vor allem eines: funktional. Sie hebt den Fuß- und Radverkehr über den Straßenraum, ermöglicht direkte Wege zu den Bürohäusern und erspart das Warten an Ampeln. So war es von Anfang an gedacht – effizient und funktional. Doch ein Ort, an dem man gern verweilt, ist diese Ebene bisher nicht.

Dass eine erhöhte Verkehrsebene weit mehr sein kann als reine Infrastruktur, zeigt ein berühmtes Beispiel: die High Line in New York. Aus einer ehemaligen Bahntrasse entstand dort ein lebendiger, international gefeierter Stadtraum. Der Vergleich mag groß erscheinen, doch er war Inspiration genug, um auch in der City Nord neu zu denken: Was wäre, wenn aus der Ebene +1 mehr würde als ein Durchgangsort?

Genau hier setzt das Projekt an. Ziel ist es, die bislang nüchterne Fußgängerebene in einen attraktiven, identitätsstiftenden Ort zu verwandeln – innovativ, überraschend und passgenau für die City Nord. Den Auftakt bildet der großzügige Bereich vor dem Bürogebäude Überseering 35, der ehemaligen Shell-Zentrale.

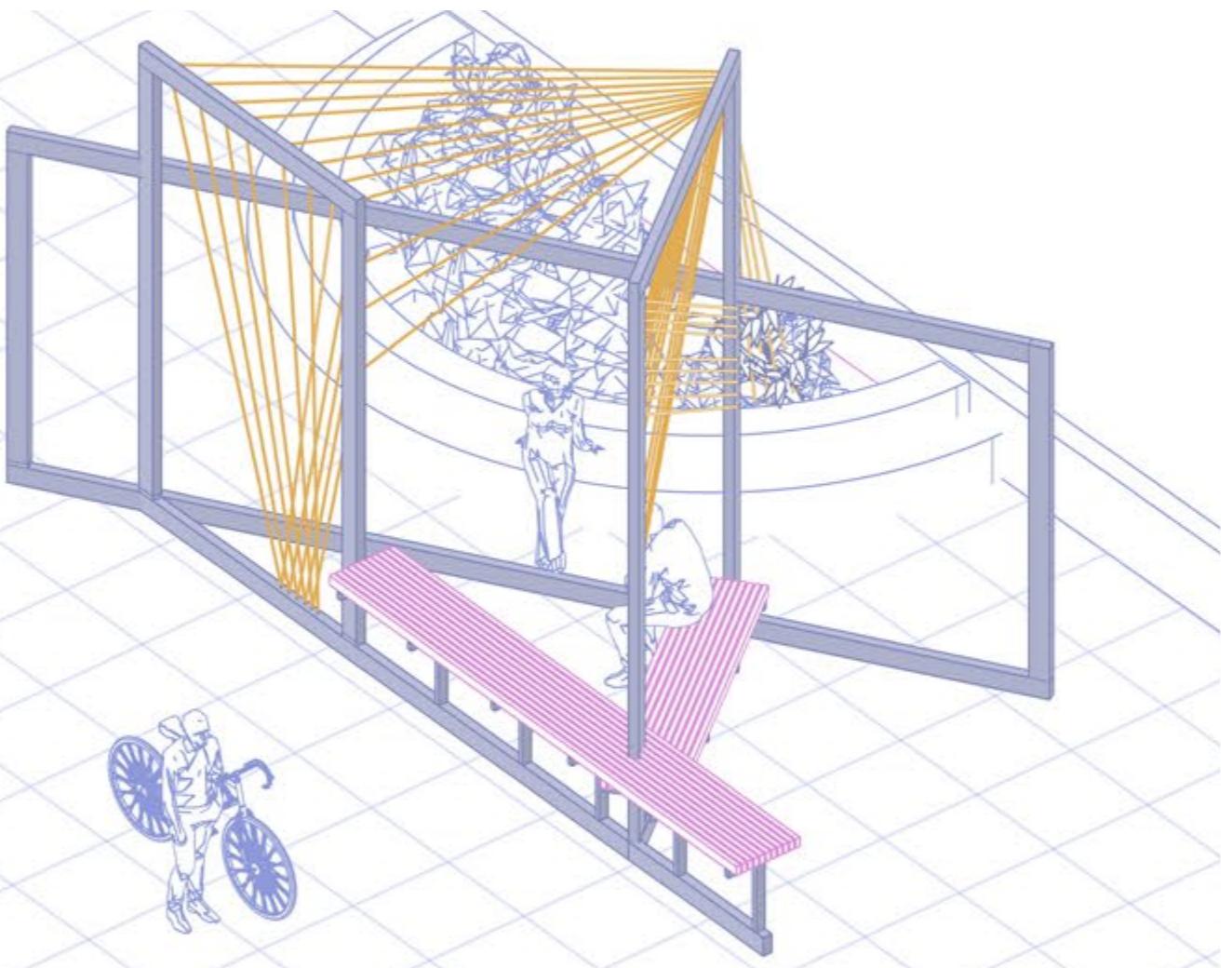
Gemeinsam mit der HafenCity Universität Hamburg lobten wir in diesem Sommersemester den studentischen Realisierungswettbewerb »C.N.+1« aus. In diesem Seminar entwickelten Master-Studierende Gestaltungsideen, die Räume zum Entspannen, Begegnen und Informieren schaffen und sich zugleich sensibel in das denkmalgeschützte Ensemble einfügen. Die Konstruktionen sollten hierfür leicht und reversible sein – zirkuläres Bauen spielt eine zentrale Rolle. Das Besondere: Der Siegerentwurf hat reale Chancen, tatsächlich umgesetzt zu werden.

Der Wettbewerb ist eingebettet in einen größeren Wandel. Die City Nord strebt an, sich schrittweise von ihrem traditionellen Leitbild als reine »Bürostadt im Grünen« zu verabschieden. Neue Arbeitsformen, veränderte Lebensstile und die wachsende Verzahnung von Wohnen und Arbeiten stellen neue Anforderungen an das Quartier. Projekte wie das Wohnquartier »Ipanema« zeigen bereits, wohin die Entwicklung geht.

Mit mehr Wohnen verändern sich auch die Erwartungen an den öffentlichen Raum – an Aufenthaltsqualität, Nutzungsvielfalt und Atmosphäre.

Dabei ist die City Nord zwar reich an Grünflächen, bietet bislang jedoch nur wenige Orte, die zum Verweilen einladen. Die hochgelegenen Plattformen und Brücken, die seit jeher der Erschließung der Bürohäuser dienen, sind reine Verkehrsflächen geblieben. Seit 2013 stehen sie als Teil der denkmalgeschützten Gesamtanlage City Nord unter Schutz – eine Herausforderung, aber auch eine Chance für behutsame, qualitätsvolle Eingriffe.

Der Wettbewerb war zweiphasig angelegt: Zunächst wurden Ideenkonzepte entwickelt und der Jury vorgestellt, die Empfehlungen für die Weiterbearbeitung aussprach. In der zweiten Phase ging es um die Ausarbeitung realisierbarer Entwürfe, bevor die Jury eine endgültige Entscheidung traf. Am 3. Juli fand schließlich die finale Jurysitzung statt. Wir stellen die ersten drei Siegesentwürfe vor:



Platz 1 »Raumfragmente« von Svea Asmussen + Eva Otto

Der Entwurf »Raumfragmente« überzeugt mit einer skulpturalen, raumbildenden Installation, die sich sensibel in die Besonderheiten der Fläche einfügt und zugleich eigenständige gestalterische Impulse setzt. Die Fläche wurde genau analysiert: vorhandene Wege, Blickbeziehungen und Nutzungen wurden erkannt, respektiert und klug weitergedacht. Dabei gelingt es dem Entwurf, die bestehende Dynamik nicht zu unterbrechen, sondern gezielt zu verlangsamen und durch ergänzende Raumangebote zu bereichern.

Zentrales Element sind orthogonal verschrankte Stahlrahmen, die sich in unterschiedlichen Höhen und Tiefen über die Fläche spannen. Sie wirken gleichermaßen nach innen und außen, definieren neue Räume und bleiben dabei durchlässig und offen. Raumbildende Stahlseile spannen sich zwischen den Rahmen und erzeugen geschützte Zonen, bieten Sichtbezüge und lassen vielfältige Aufenthaltsmöglichkeiten entstehen. Die Sitz- und Tischelemente innerhalb der Rahmen laden zum Verweilen, Austauschen oder Beobachten ein.

Die Idee, die Stahlseile zugleich als Rankhilfen für Begrünung zu nutzen, verbindet Gestaltung mit ökologischer Aufwertung.

Der Entwurf greift dabei nicht störend in den Bestand ein, sondern nutzt bewusst bestehende Nischen und Pflanztröge. Die neuen Elemente stehen nicht im Weg, sondern umrahmen vorhandene Strukturen, aktivieren sie und bieten Orientierungspunkte. Die Rahmen funktionieren dabei auch als »Bilderrahmen«, die gezielt Ausblicke ins Umfeld inszenieren.

Besonders wirkungsvoll ist das Farbkonzept: lebendige Rahmenfarben kontrastieren mit naturbelassenen Holzelementen zum Sitzen und Stehen. Die Konstruktion basiert auf verschaubten Stahlrahmen, die durch Dreiecksverbindungen in sich ausgesteift und standfest verankert sind. Sie können auch leicht wieder rückgebaut werden.

Die Wirkung der Raumfragmente ist künstlerisch und architektonisch gleichermaßen: Sie dekonstruieren das klassische »Haus« zu linearen Rahmenstrukturen, die eine offene Interpretation von Innen und Außen ermöglichen. Sie schaffen neue Perspektiven, lineare Bezüge und lassen vielfältige Nutzungen von allen Seiten zu.

## Platz 2 »Buntes Band« von Michèle Armbrecht

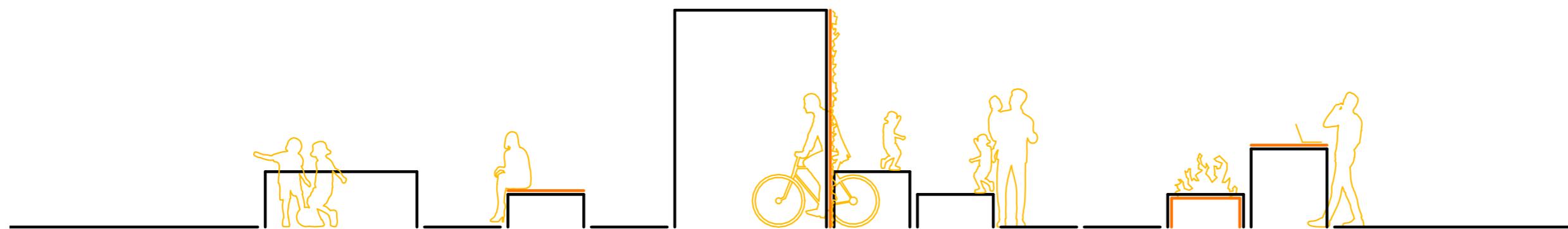
»Buntes Band« überzeugt als durchdachtes, modulares Gestaltungselement, das sich konsequent aus den Formen und Prinzipien der City Nord ableitet und zugleich eine eigenständige, zeitgemäße Interpretation bietet. Es fungiert als vielseitiger Aufenthalts-, Interaktions- und Naturraum. Differenzierte Funktionszonen – im Norden stärker auf Interaktion, im Süden auf Natur ausgerichtet – sowie bewusst gesetzte Lücken schaffen ein offenes Raumgefüge. Bestehende Sitzgruppen werden integriert, neue Wege definiert und eine flexible Ordnung im Raum etabliert.

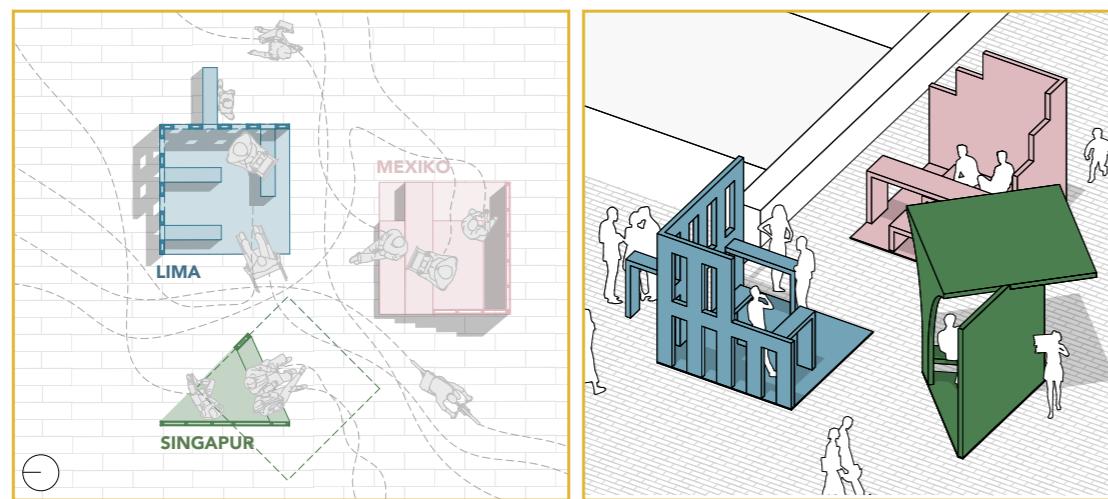
Besonders hervorzuheben ist die modulare Struktur: Unterschiedlich geformte Module wie Basiselemente, Würfel und Rechtecke lassen sich kombinieren, drehen und erweitern. Höhenstaffelungen auf Bank-, Tisch- und Stehtischniveau ermöglichen vielfältige Nutzungszenarien. Materialien wie pulverbeschichteter Stahl, Lärchenholz und integrierte Begrünung sowie die moderne Interpretation von Orange-, Gelb- und Blautönen greifen die Entstehungszeit der City Nord atmosphärisch auf, ohne nostalgisch zu wirken.

Auch technisch ist der Entwurf sorgfältig ausgearbeitet. Verschweißte und verschraubte Module sorgen für Stabilität, Pflanzkästen dienen der Beschwerung und integrieren Solar-spots zur dezenten Beleuchtung. Ergänzende Elemente wie Mülleimer, Insektenhotel, Tiertränke und interaktive Angebote wie Leitergolf oder Klangbank unterstreichen die funktionale Vielfalt. Nachhaltigkeit zeigt sich in langlebigen, austauschbaren, wasserabführenden und pflegeleichten Materialien.

Gestalterisch bleibt das »Bunte Band« reduziert und klar. Es greift geometrische Formen des Bestands auf, ohne den Raum zu überladen. Statt einer durchgehenden Linie entstehen gut proportionierte Stränge, die auch eine Erweiterung auf andere Bereiche der City Nord ermöglichen.

Insgesamt ist das »Bunte Band« ein hochwertiger Beitrag zur Weiterentwicklung des Stadtraums: funktional flexibel, formal präzise, nachhaltig gedacht und sensibel in den denkmalgeschützten Kontext eingebettet. Im Wettbewerb erreichte der Entwurf einen sehr starken zweiten Platz – nur knapp hinter dem Sieger.





### Platz 3 »Folly-Nord« von Enver Can Kabaran + Indra Westmann

Der Entwurf greift die Straßennamen der City Nord auf und entwickelt daraus ein spielerisches, narratives Konzept: Jede benannte Stadt wird durch ein individuelles »Folly«<sup>10</sup> repräsentiert. Architektonische oder geometrische Motive der Städte werden humorvoll, farbenfroh und gestalterisch frei als Kleinstarchitekturen umgesetzt. Die 14 Follies entlang der Nord-Süd-Achse auf Ebene +1 laden zur Entdeckung und Interaktion ein.

Die Objekte sind nicht nur skulptural, sondern bieten konkrete Nutzungsmöglichkeiten – von Sitz- und Stehmöglichkeiten über Sportangebote bis hin zu Schaukel- und Aufenthaltsfunktionen. Die Vielfalt schafft Aufenthaltsqualität, thematische Ordnung und Orientierung im Raum.

Knallige Farben, klare Geometrien und eine ironische Note beleben das Umfeld, kontrastieren die bestehende Architektur und bringen Leichtigkeit in das sonst funktionale Areal. QR-Codes erklären die gestalterische Ableitung und erzeugen neugierige Interaktion, ohne die räumliche Wirkung zu stören. Die humorvolle Komponente spricht Kinder wie Erwachsene an.

Insgesamt ist es ein starkes, ungewöhnliches Konzept, das die City Nord mit Witz, Farbe und internationalem Bezug neu interpretiert. Für eine dauerhafte Umsetzung wären Materialwahl und räumliche Präzision noch zu optimieren, als temporäre Installation ist das Konzept jedoch besonders gelungen.

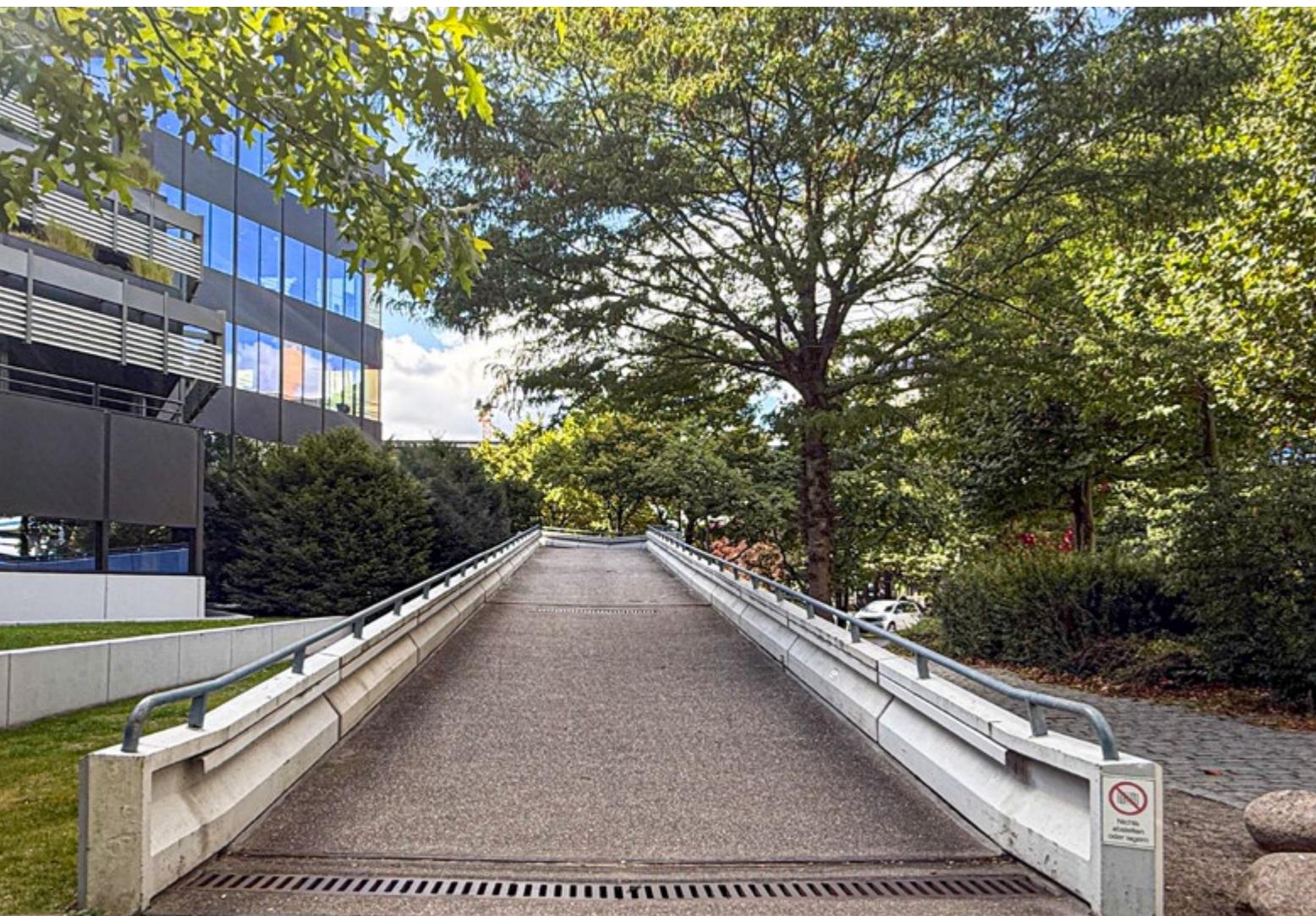


<sup>10</sup> Ein **Folly** (aus dem Englischen, wörtlich »Torheit« oder »Spielerei«) bezeichnet in der Architektur ein kleines, meist dekoratives Bauwerk, das ursprünglich keinen praktischen Zweck erfüllen musste. Es entstand vor allem in Landschaftsgärten des 18. und 19. Jahrhunderts als **spielerisches, oft humorvolles oder skurriles Element**, das die Fantasie anregt und einen Ort auflockert.

## Jury

FACHPREISRICHTER
<b>Prof. Lothar Eckhardt</b> – HCU
<b>Tina Bremer M. A. Architektur</b> – HCU-Lehrbeauftragte
<b>Jannes Wurps</b> – Geschäftsführer blrm Architekt*innen GmbH
<b>Hans-Peter Boltres</b> – Dezernent Wirtschaft, Bauen und Umwelt des Bezirksamts Hamburg-Nord
<b>Christoph Bartsch</b> – Städtebauliche Denkmalpflege, Denkmalschutzamt

SACHPREISRICHTER
<b>Ralf Heuss</b> – Leiter Facility Management Hamburg der ERGO (Eigentümerin des Areals) und Geschäftsführer der GIG City Nord GmbH
<b>Uwe Mohrmann</b> (in Vertretung für Ralf Heuss im späteren Verlauf der Jurysitzung) – ehem. Geschäftsführer der GIG City Nord GmbH
<b>Rafael Neubauer</b> – Senior Projektentwickler, Becken Development GmbH
<b>Martin Schaer</b> – Geschäftsführer MATRIX Development GmbH
<b>Sylvia Soggia</b> – Projektmanagement GIG City Nord GmbH



## 2.2 City Nord erleben – Führungen und Rundgänge

Die City Nord zieht dieses Jahr besonders viele Neugierige an – an erster Stelle stehen die Führungen entlang der U5-Baustelle. Über 60 Rundgänge bot das Hochbahn-Team an, Startpunkt war der 2024 eröffnete Info-pavillon »Nordlicht«. Die Teilnehmenden konnten einen spannenden Blick hinter die Kulissen werfen und hautnah miterleben, wie die neue U5-Strecke entsteht.

Auch unsere Geschichts- und Architekturführungen waren stark nachgefragt: Rund 20 Rundgänge gaben Einblicke in die bewegte Geschichte und das besondere architektonische Erbe der Bürostadt.

Das große Interesse freut uns sehr – und so wird es auch im kommenden Jahr wieder zahlreiche Gelegenheiten geben, die City Nord auf geführten Touren neu zu entdecken.

## 2.3 City Nord Lauf

Knapp 400 Läuferinnen und Läufer gingen beim diesjährigen traditionellen City Nord Lauf an den Start – mehr als im Vorjahr! Über Rampen, Brücken und schmale Wege führt die Strecke durch die markante Kulisse der City Nord und macht den Lauf zu einem besonderen Erlebnis.

Für jede Altersgruppe und Fitness gibt es das passende Angebot: 500 Meter für die Kleinsten, 3,4 Kilometer für Einsteiger oder Sprinter und 10 Kilometer für alle, die es sportlich anspruchsvoll mögen.

Veranstaltet wird das Event vom Betriebssportverband Hamburg e.V. in Kooperation mit der GIG City Nord und ERGO Sports.

Der nächste City Nord Lauf startet am 20. Mai 2026 und feiert dann ein kleines Jubiläum: 20 Jahre!



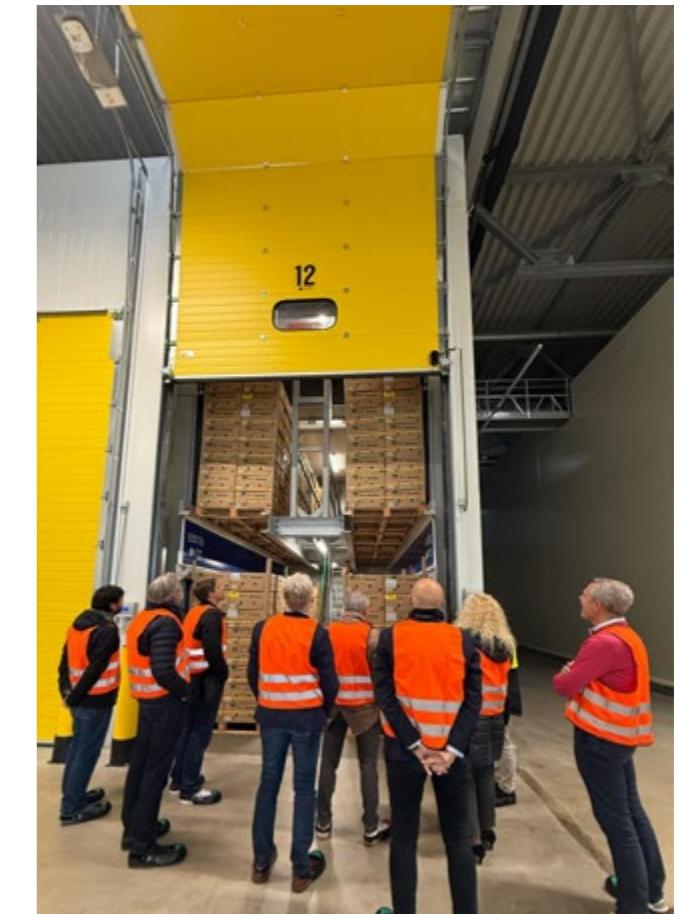
## 3 Dialog, Austausch und Zusammenarbeit

Persönlicher Austausch liegt uns am Herzen – deshalb haben wir auch in diesem Jahr zu unserer **Jahreshauptversammlung** in die City Nord eingeladen, um gemeinsam wichtige Themen zu diskutieren und den Dialog zu stärken.

Auf fachlicher Ebene setzen wir auf die **Verwaltungsleiterrunde**, in der Vertreter namhafter Hamburger Großunternehmen zusammenkommen. In diesem Jahr durften wir die Runde in der neuen Beiersdorf-Zentrale sowie bei EDEKA im Fruchtkontor im Hafen begrüßen – inspirierende Einblicke inklusive.

Auch die enge und konstruktive Zusammenarbeit mit Hamburger Behörden ist für uns zentral. Ein gelungenes Beispiel dafür ist der studentische Realisierungswettbewerb »C. N. +1«, der gemeinsam mit der HafenCity Universität, dem Denkmalschutzamt und dem Bezirksamt Hamburg-Nord umgesetzt wurde.

Darüber hinaus engagieren wir uns weiterhin aktiv im Verein Initiative Hamburger Architektur Sommer e.V. und freuen uns darauf, uns 2026 mit der neu gestalteten »Ebene +1« einzubringen.





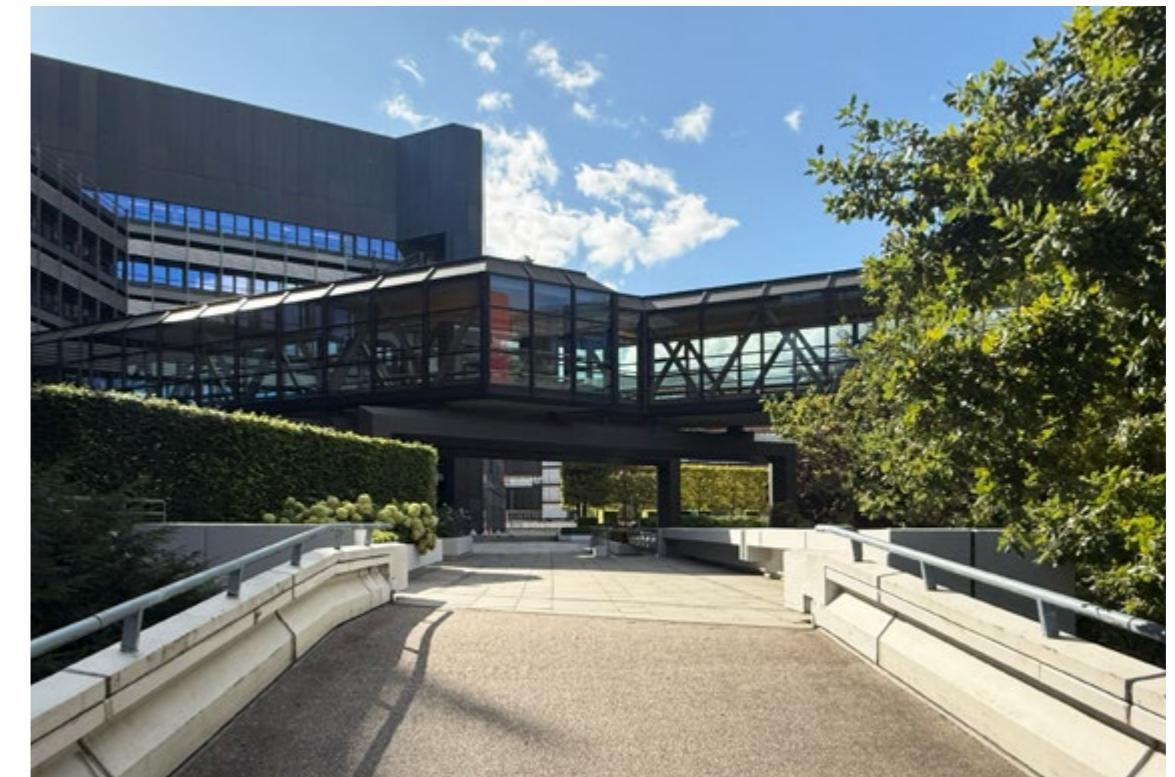
## 4 Ausblick

Der Tunnelbau für die neue U5 schreitet voran, und langsam zeichnet sich buchstäblich Licht am Ende des Tunnels ab. Die Vorfreude auf die Linie, die 2027 in den technischen Testbetrieb geht, wächst von Tag zu Tag.

Besonders spannend: Im kommenden Jahr wollen wir eine unserer Veranstaltungen nahezu über der Baustelle stattfinden lassen – wenn alles nach Plan läuft, zur feierlichen Eröffnung der neugestalteten »Ebene +1« vor dem Bürohaus am Überseering 35.

Gleichzeitig behalten wir die gesamte Entwicklung der City Nord fest im Blick. Die Herausforderungen auf dem Immobilienmarkt wirken auch hier spürbar – ein Grund mehr, aktiv und zuversichtlich in die Zukunft zu schauen.

Im kommenden Jahr werden wir weiter intensiv daran arbeiten, die Weichen für die nächsten zehn Jahre zu stellen: Wie kann die Bürostadt ihre Attraktivität erhalten und gleichzeitig neue Qualitäten für Arbeiten, Leben und Begegnung schaffen? Es geht darum, die City Nord weiterzudenken – lebendig, vielseitig und zukunftsfähig.



## Der Kernarbeitskreis der GIG City Nord

### I Teilnehmer

Im Jahr 2025 setzte sich der Kernarbeitskreis der GIG City Nord GmbH aus Vertretern folgender Unternehmen zusammen:

Becken Development GmbH  
Berenberg  
DEUTSCHE IMMOBILIEN Entwicklungs GmbH  
ERGO Group AG  
MAGNA Real Estate AG  
MATRIX Immobilien GmbH  
NORDMETALL Verband  
der Metall- und Elektroindustrie e. V.  
One Group GmbH  
Peter Mörle Holding  
Polaris Immobilienmanagement GmbH  
SICORE Real Assets GmbH  
(SIGNAL IDUNA Gruppe)  
Tchibo GmbH

### II Sitzungen

#### II-a Arbeitskreissitzungen

2025 fanden Arbeitskreissitzungen an diesen Terminen statt:

- 22.01. Videokonferenz
- 24.02. Videokonferenz
- 26.03. Haus der Wirtschaft,  
Kapstadtring 10, 22297 Hamburg
- 07.05. Videokonferenz
- 25.07. Videokonferenz
- 24.09. Tchibo, Pickhuben 5, 20457 Hamburg



### GIG City Nord GmbH

#### Geschäftsführer und Vertreter der Gesellschaft

**Martina Averbeck**  
SICORE Real Assets GmbH  
Kapstadtring 8  
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: Alle Abbildungen  
bis auf folgende: Michael Schmidt: S. 4 oben;  
Svea Asmussen, Eva Otto: S. 16; Sylvia Soggia  
(Foto), Mathias Schickedanz (Visualisierung):  
S. 17; Michèle Ambrecht: S. 18–19; Envar Can,  
Indra Westmann: S. 20–21; Uwe Mohrmann: S. 23

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



