



Grundeigentümer-Interessengemeinschaft
City-Nord GmbH

**KERNARBEITSKREIS DER
GRUNDEIGENTÜMER-INTERESSENGEMEINSCHAFT CITY NORD GMBH**

JAHRESBERICHT 2002



JAHRESBERICHT 2002

1 Kernarbeitskreis der Grundeigentümer der City Nord

1.1 Teilnehmer

Die Interessengemeinschaft der Grundeigentümer wurde im Jahr 2002 von einem Kernarbeitskreis vertreten, der sich aus Mitarbeitern folgender Unternehmen zusammensetzte:

- Hamburg-Mannheimer Versicherungs-AG
- HEW AG
- NORMMETALL Verband der Metall- und Elektroindustrie e.V.
- Prof. Dr. Greve Bau- und Boden AG
- SIGNAL IDUNA Gruppe
- Tchibo Holding

Sprecher des Kernarbeitskreises 2002 war Herr Emmerich, Hamburg-Mannheimer. Als Nachfolger und Sprecher der Interessengemeinschaft für das Jahr 2003 wurde einstimmig Herr Stegen, SIGNAL IDUNA Gruppe Gruppe, gewählt.

1.2 Sitzungen

1.2.1 Kernarbeitskreissitzung

Der Kernarbeitskreis tagte regelmäßig, um über die anstehenden Maßnahmen zu beraten und zu entscheiden. Vorrangiges Thema war der freiraumplanerische/städtebauliche Wettbewerb in Zusammenarbeit mit der Stadtentwicklungsbehörde (siehe Punkt 3.1) sowie das Thema Denkmalschutz (siehe Punkt 3.3).

Die Kernarbeitskreissitzungen fanden statt am

21./22.01.02	SIGNAL IDUNA Gruppe, Soltau
04.02.02	HEW
02.04.02	Haus der Wirtschaft
21.05.02	Haus der Wirtschaft
17.06.02	SIGNAL IDUNA Gruppe
08.07.02	Hamburg Mannheimer
21.08.02	SIGNAL IDUNA Gruppe
09.09.02	RWE/Dea
07.10.02	Hamburg Mannheimer
18.10.02	SIGNAL IDUNA Gruppe
01.11.02	Haus der Wirtschaft
02.12.02	Haus der Wirtschaft

1.2.2. Plenarsitzung

Die Plenarsitzung, zu der sämtliche Eigentümer eingeladen werden, fand am 09.09.2002 statt. Hier wurden die Eigentümer über die geplanten und durchgeführten Maßnahmen informiert.



JAHRESBERICHT 2002

Es wurde über das Ergebnis des Architektenwettbewerbes berichtet (siehe Punkt 3.1). Die Eigentümer wurden eingeladen nach der Sitzung die ausgestellten Entwürfe zu begutachten und erklärt zu bekommen.

Der aktuelle Pressebericht wurde verteilt (inkl. CD mit Fernsehbeiträgen).

Den anwesenden Eigentümern wurde ein detaillierter Finanzbericht inkl. Ausweisung der Mittelverwertung vorgestellt.

Als Sprecher für das Jahr 2003 wurde Herr Stegen vorgeschlagen und einstimmig gewählt.

2 Finanzielle Beteiligung der Grundeigentümer

Im Jahr 2002 konnte eine erfreuliche Steigerung bei der freiwilligen finanziellen Beteiligung verzeichnet werden!

Vornehmlich durch die Diskussion um die Unterschützstellung der City Nord wurden die Eigentümer auf die Notwendigkeit und die Vorteile des Zusammenschlusses aufmerksam.

Folgende Unternehmen haben sich mit einer Gesamtsumme von 108.000 Euro (2001: 92.000 Euro) beteiligt:

- DCM Verwaltungs-GmbH
- Edeka AG
- Esso
- Fumaris
- Hamburg-Mannheimer
- Hamburgische Landesbank
- HEW Hamburgische Electricitäts-Werke AG
- Nordmetall Verband der Metall- und Elektroindustrie e.V.
- RWE/Dea
- Siemens Kapitalanlagengesellschaft
- SIGNAL IDUNA Gruppe
- Tchibo Holding

3 Durchgeführte Maßnahmen

3.1 Wettbewerb

Der freiraumplanerische/städtebauliche Ideenwettbewerb wurde, wie geplant, durchgeführt. Am 15.01.2002 wurde die Auslobung, die unter Mitwirkung der Interessengemeinschaft erstellt wurde, veröffentlicht. Das erste Rückfragekolloquium am 04.02.2002, abgehalten im Veranstaltungssaal der HEW, bot den interessierten Planern die Möglichkeit, Fragen zum Wettbewerb zu stellen. Unter Leitung von Oberbaudirektor Walter wurde das Preisgericht vorgestellt, die Zielsetzung des Wettbewerbes unterstrichen und die Fragen der Architekten beantwortet.



JAHRESBERICHT 2002

In der ersten Stufe reichten 82 internationale Büros/-gemeinschaften ihre Arbeiten fristgerecht bis zum 15.03.2002 ein. Die Vorprüfung erfolgte bis zur 1. Preisgerichtssitzung am 29.04.2002.

Wolfgang Emmerich, Jörn Stegen mit ihren Vertretern Klaus Knieschke und Thomas Schmidt vertraten im Sachpreisgericht die Interessen der Eigentümer. Frau Janzhoff, IPB, prüfte im Vorfeld als Sachverständigenberatung die Entwürfe hinsichtlich der Imageaufwertung für die City Nord.

In der 1. Preisgerichtssitzung wurden unter Vorsitz von Prof. Sörensen 25 Büros/-gemeinschaften ausgewählt, die aufgefordert wurden in einer 2. Stufe ihre Arbeiten vertiefend und detaillierter zu bearbeiten.

Das 2. Rückfragenkolloquium am 04.06.2002 im Haus der Wirtschaft wurde – wiederum unter Leitung von Oberbaudirektor Walter – für die Klärung der offenen Fragen genutzt.

Der Abgabetermin der 2. Stufe (30.07.2002) wurde von allen 25 Büros eingehalten, so dass die Vorprüfung bis zur 2. Preisgerichtssitzung am 23.08.2002 abgeschlossen werden konnte. Die Jury wählte aus den eingereichten Arbeiten 4 erste Preise sowie 2 Ankäufe aus.

Die Arbeiten wurden im Anschluss zunächst in der Architektenkammer, anschließend als Wanderausstellung in den Häusern der City Nord gezeigt. Die Ausstellungsdaten im Einzelnen:

09.09. – 20.09.02	im Hause	Hamburg Mannheimer
23.09. – 04.10.02		HEW
07.10. – 18.10.02		SIGNAL IDUNA Gruppe
21.10. – 01.11.02		Lotto Toto
04.11. – 15.11.02		Tchibo
18.11. – 02.12.02	im	Bezirk Nord

Die prämierten Entwürfe sind im Internet (www.city-nord.net) zu sehen.

Die Grundeigentümer-Interessengemeinschaft City Nord GmbH hat sich – wie geplant mit einer Summe in Höhe von 51.000 Euro an den Preisgeldern für die Gewinner beteiligt.

Es ist geplant gemeinsam mit der Freien und Hansestadt Hamburg (Baubehörde - Amt für Landschaftsplanung und Landesplanungsamt) die Gespräche weiter fortzuführen, um die Erkenntnisse aus dem Wettbewerb für die Aufwertung und Verbesserung des Images der City Nord zu nutzen (siehe hierzu auch Punkt 3.2 – Beauftragung Wenzel Consulting).



3.2 Beauftragung Wenzel Consulting

Bevor es von Seiten der Eigentümer zu einer vertiefenden Weiterbeauftragung der Preisträger des Wettbewerbes kommt, hält die Interessengemeinschaft es für sinnvoll, ein Schritt zurück zu gehen und zunächst theoretische Grundlagen zu schaffen.

Das Unternehmen Wenzel Consulting hat der Interessengemeinschaft ein Angebot gemacht, in dem es um eine theoretische Bearbeitung der City Nord zum Thema Freizeitmarktpotentiale geht. Vor dem Hintergrund der Erkenntnisse aus dem Wettbewerb, dass die City Nord einen hohen Freizeitnutzwert birgt, halten die Eigentümer eine Untersuchung als Grundlage für die Weiterbearbeitung der Entwürfe für sinnvoll und notwendig. Vorteilhaft für die nächste Planungsphase ist eine Bedarfs- und Potentialanalyse, um Daten für eine effiziente und wirtschaftlich realisierbare Lösung zu finden. Die Interessengemeinschaft macht in diesem Zusammenhang deutlich, dass sie nicht als Betreiber auftreten wird, sondern sich in einer Moderatoren-Rolle im Zusammenhang einer möglichen Betreibersuche sieht.

Wenzel Consulting wurde für die erste Planungsphase beauftragt.

3.3 Abwehr Denkmalschutz

Ein Presseartikel vom 29.01.2002 im Hamburger Abendblatt berichtet von dem Vorhaben der Kulturbehörde, dass einzelne Gebäude bzw. das Gesamtensemble der City Nord unter Denkmalschutz gestellt werden soll.

Die Eigentümer sind sich einig, dass eine Unterschutzstellung schwerwiegende Konsequenzen nach sich ziehen würde, die dem Standort letztendlich nur schaden würde. Die Flexibilität der Gebäude muss gewahrt bleiben, um auf die Bedürfnisse der Eigentümer und Nutzer schnell und unbürokratisch reagieren zu können.

Ein gemeinsamer Termin am 20.02.2002 mit den Eigentümern und Vertretern des Denkmalschutzamtes sollte die jeweiligen Positionen darstellen und zum gegenseitigen Verständnis beitragen. Dies konnte leider nicht herbeigeführt werden.

Ein Schreiben mit der Darstellung der Situation und dem Hinweis auf die Konsequenzen wurde an die Senatoren für Kultur, Wirtschaft, Finanzen und Bau verschickt. Einzige Reaktion erfolgte vom Bausektor, der keinen aktuellen Handlungsbedarf in dieser Sache sieht und auf die Möglichkeit der Anhörung nach Aufforderung des Denkmalschutzamtes verweist.

Die Eigentümer stehen einer abwartenden Haltung kritisch gegenüber und haben beschlossen, sich juristisch beraten zu lassen, um nicht in einer defensiven Haltung abzuwarten, sondern sich offensiv

JAHRESBERICHT 2002

mit dem Thema zu befassen. Ein erster Beratungstermin mit RA Dr. Oberthür wurde für den 13. Dezember festgelegt.

Das Denkmalschutzamt hat einen gemeinsamen Termin mit den Eigentümern, der Behörde, dem Bezirk und dem Oberbaudirektor für den 20. Januar 2003 einberufen.

Da die Unterschutzstellung des Gesamtensembles abgewehrt werden konnte, geht es nun um die Unterschutzstellung der Einzelgebäude. Hier kann die Interessengemeinschaft nur noch ideell unterstützend wirken und Dinge anstoßen. Entscheidungen bezüglich der Unterschutzstellung können jeweils nur in den betroffenen Unternehmen getroffen werden.

3.4 Pressearbeit

Die Pressearbeit konnte im Jahr 2002 intensiviert werden.

Ein von der Interessengemeinschaft initiiertes Gespräch mit dem Hamburger Abendblatt (15.07.2002) ebnete den Boden für eine zukünftig konstruktive Zusammenarbeit mit der Tageszeitung und gab Anlass zur Hoffnung, dass die City Nord nicht mehr ausschließlich durch Negativschlagzeilen vertreten ist.

Folgende Berichte erschienen im Jahr 2002:

29.01.2002	Hamburger Abendblatt „Geplant: City Nord wird Denkmal“
02.02.2002	Hamburger Abendblatt „City Nord: Experten-Ansturm“
04.02.2002	N3 Hamburg Journal Denkmalschutz und Wettbewerb
15.02.2002	Immobilienzeitung „Verjüngungskur für einen besonderen, doch sehr fernen Planeten“
19.03.2002	Hamburger Abendblatt „Auch IBM verlässt City Nord – Was wird aus der Bürostadt?“
19.03.2002	Hamburger Abendblatt City Nord im Gespräch
20.03.2002	Die Welt “City Nord: Investitionen trotz Abwanderung“
03/2002	Stadtteilzeitung Goldbekhaus “Mehr Kultur in der City Nord“
17.07.2002	Hamburger Abendblatt “City Nord: Bausenator greift ein“
23.07.2002	Hamburger Abendblatt “Baut endlich vier Spuren zur City Nord“



JAHRESBERICHT 2002

28.07.2002	Welt am Sonntag "Neuer Denkhorizont für die City Nord"
07.08.2002	Hamburger Wochenblatt "Tut was gegen den Dauerstau"
26.08.2002	N3 Hamburg Journal Wettbewerbsergebnis
27.08.2002	Hamburger Abendblatt "Gärten und Gebäude – Ideen für die City Nord"
27.08.2002	Die Welt City Nord soll in einen Stadtpark verwandelt werden

3.5 Teilnahme am Kongreß Immobilienstandort Hamburg

Die City Nord wurde zur 7. IIR Konferenz „Immobilienstandort Hamburg“ eingeladen. Unter dem Titel „Standorte im Überblick: Monostrukturen versus Urbanität – City Nord, St. Pauli, Bahrenfeld, Altona, St. Georg“ wurde über die unterschiedlichen Anforderungen und Bedarfe, über die verschiedenen Nutzungsmixe und zukünftige Entwicklungspotentiale diskutiert.

Hier wurde deutlich, dass der Standort City Nord bei Entwicklern, Investoren, Maklern, Stadtplanern, etc. einen hohen Stellenwert hat, über den es Wert ist zu sprechen und für den es sich lohnt, neue Lösungsansätze zu finden.

3.6 Behördenkontakte

Die Kontakte zur Baubehörde wurden – bestärkt durch die Zusammenarbeit mit dem Architektenwettbewerb – intensiviert.

Vorrangig erfolgte der Austausch mit dem Amt für Landschaftsplanung, aber auch zum Landesplanungsamt besteht ein gutes und konstruktives Verhältnis.

Ausgebaut wurde die Zusammenarbeit mit dem Grünflächenamt des Bezirkes. Das Privat-Public-Partnership-Konzept wurde von Eigentümer- und Behördenseite begrüßt, so dass einer Kooperation mit dem Amt erfolgreich angestoßen werden konnte.

3.7 Stadtparkverein

Die Interessengemeinschaft ist im vergangenen Jahr Mitglied des Stadtpark Vereins geworden.

In diesem Jahr wurde beschlossen, sich bei der Ausstellung über den Hamburger Stadtpark zu beteiligen. Die Ausstellung über den Hamburger Stadtpark bringt einer breiten Öffentlichkeit das einmalige Landschaftsgebiet näher. Sämtliche Facetten des Parks - als Naturerlebnisraum, als herausragendes Landschaftsplanungskon-

JAHRESBERICHT 2002

zept, als Kunst- und Kulturstätte, als Freizeitgebiet – werden präsentiert.

Die Ausstellung wurde am 15.10.2002 von Senatsdirektor Prof. Dr. Plagemann im Hause Hamburg Mannheimer eröffnet und wurde/wird anschließend als Wanderausstellung in folgenden Häusern der City Nord gezeigt:

28.10. – 08.11.02	HEW
11.11. – 22.11.02	SIGNAL IDUNA Gruppe
25.11. – 06.12.02	ESSO
09.12. – 20.12.02	TCHIBO
06. 01. – 17. 01.03	RWE-DEA
20. 01. – 31. 01.03	EDEKA
03. 02. – 14. 03.03	Haus der Wirtschaft

3.8 Internet

Zur Optimierung der City Nord Internetseite wurde die Agentur pmia mit dem Relaunch beauftragt. Die Neukonzeption sieht einen professionellen Auftritt (mit flash-Animation) mit einer übersichtlichen Benutzeroberfläche vor. Die Inhalte wurden überarbeitet, die Projekte wurden aktualisiert. Darüber hinaus konnten die Daten der Ausstellung, die im Rahmen des Architektursommers 2000 präsentiert wurden, auffindig gemacht werden. Diese werden für das Internet aufbereitet und eingestellt.

Zukünftig werden sämtliche Schriftstücke, die die Interessengemeinschaft betreffen mit einer entsprechenden Zugangsberechtigung über das Internet abrufbar sein. Ebenso stehen die Protokolle (mit Zugangsberechtigung) aktuell über das Internet zur Verfügung.

Die Adresse lautet nach wie vor www.city-nord.net.

3.9 Private-Public-Partnership

Das im vergangenen Jahr angedachte PPP-Konzept wurde 2002 erfolgreich realisiert. Folgende Maßnahmen wurden durchgeführt:

Die Interessengemeinschaft hat mehrheitlich entschieden, dass jeweils 750 € für den Jahrring und den Überseering zum Zwecke der Grünpflege eingesetzt werden sollen. Mit diesen Mitteln werden die Seitenstreifen von überwucherndem Grün freigelegt. Die Arbeiten hierzu wurden bereits begonnen.

Darüber hinaus wurden die Eigentümer aufgefordert, zu prüfen, ob eine Grünflächenpflege über die eigenen Grundstücksgrenzen hinaus möglich ist. Einige Eigentümer betreiben diese zusätzliche Grünpflege bereits.

Ein dritter Schritt zur Verbesserung des optischen Eindruckes der Grünflächen in der City Nord hat die Interessengemeinschaft einen



JAHRESBERICHT 2002

Antrag in die Bezirksversammlung eingebracht mit der Bitte das Langgras in der Zentralen Grünzone auf Kurzgras umzustellen. Diesem Antrag wurde in der Bezirksversammlung im November stattgegeben.

3.10 Imagebroschüre

Es wurde beschlossen, für die City Nord eine Imagebroschüre zu erstellen. Aufgrund der zahlreichen Anfragen von Maklern, Investoren, potentiellen Mietern oder auch der Presse, wurde beschlossen mittels einer Broschüre eine Informations-Grundversorgung über die City Nord zu ermöglichen. Inhalt der Broschüre soll sein, einen historischen Überblick zu geben (Entwicklungsgeschichte), die einzelnen Häuser vorzustellen, die Arbeit der Interessengemeinschaft zu präsentieren, den Wettbewerb zu dokumentieren und einen Ausblick für die zukünftige Entwicklung zu geben.

Es wurde ein Auftrag an eine Agentur zur Erstellung des Layouts vergeben. Die Inhalte werden in enger Abstimmung mit der Interessengemeinschaft formuliert.

3.11 Baumaßnahmen in der City Nord

Die Aufstockung des Hauses der Wirtschaft erfolgt planmäßig. Es werden 2 Etagen aufgestockt, die bereits an weitere Arbeitgeberverbände vermietet sind. Bezug ist für Ende Mai/Anfang Juni 2003 geplant.

Die Siemens Kapitalanlagengesellschaft liegt mit ihrem Neubau ebenfalls im Zeitplan. Das Gebäude ist zu 100% an Hansenet vermietet, die Anfang Mai 2003 einziehen werden.

Das ehemalige LVA-Gebäude ist verkauft. Das Unternehmen Quantum AG ist neuer Eigentümer und plant einen Abriss und Neubau. Für die nächste Plenarsitzung ist die Vorstellung der Pläne vorgesehen.

Das Gebäude Überseering 8 (ehemaliges Dabelsteingebäude) wird von der Hanseatic Gruppe umgebaut und saniert. Herr Stepper stellte das Projekt auf der letzten Plenarsitzung vor. Fertigstellung ist für Herbst/Winter 2003 geplant.

4 Ziele für 2003

Für das kommende Jahr sind die weiterführenden Maßnahmen zur Standortverbesserung nach dem Wettbewerb ein wesentlicher Baustein der Aktivitäten der Interessengemeinschaft. Die Erkenntnisse der Studie von Wenzel Consulting werden mit den von der Stadt initiierten Maßnahmen der Weiterbearbeitung der Wettbewerbsteilnehmer gebündelt.



JAHRESBERICHT 2002

Die intensiven Gespräche mit der Stadt werden fortgeführt – geplant sind Vor-Ort-Gespräche mit Oberbaudirektor Walter und dem Ersten Bürgermeister von Beust.

Weiter werden die bereits begonnenen Maßnahmen, wie Pressearbeit, Darstellung des Standortes in der Öffentlichkeit, Publikationen, Veranstaltungen, etc. weiter verfolgt und mit Engagement vorangetrieben.

Auch im Jahre 2002 hat sich bewiesen, dass sich der Zusammenschluß der Eigentümer bewährt hat und das gemeinsame, geschlossene Vorgehen für die Durchsetzung der Interessen der Eigentümer erfolgversprechend ist. Bei der Durchführung des Wettbewerbes wurden die Eigentümerinteressen durch das Mitspracherecht in der Formulierung des Auslobungstextes und durch die Besetzung des Preisgerichtes mit vier Kernarbeitskreismitgliedern berücksichtigt.

In der Frage des Denkmalschutzes konnte durch das starke Auftreten der Eigentümer dem Denkmalschutzamt gegenüber zumindest eine Unterschutzstellung des Gesamtensembles abgewendet werden. Auch hier profitierten die Eigentümer durch das gemeinsame Vorgehen.

Wir bedanken uns für die ideelle und finanzielle Unterstützung aller, die sich für den Standort City Nord einsetzten und die davon überzeugt sind, dass es sich lohnt, für diesen außerordentlichen Standort City Nord zu kämpfen.

Aufgestellt im Dezember 2002

Wolfgang Emmerich