# Holsten Areal mit Ecken und Kanten

Die Holsten-Brauerei in Hamburg zieht nach 138 Jahren um und lässt in Altona ein acht Hektar großes Areal zurück. Nachdem das Büro André Poitiers 2010 bereits den Masterplan für das benachbarte Quartier Neue Mitte Altona geliefert hat, gewann es nun auch den Wettbewerb für die innerstädtische Fläche an der Holstenstraße.

Text Jana Mielke

Hamburg wächst. Bis 2030 rechnet die Hansestadt mit circa 100.000 neu zugezogenen Bewohnern – eine Prognose, die den Bau neuen Wohnraums unumgänglich macht. 10.000 Wohnungen sollen jährlich dazukommen, so der Plan der Stadt, allein 1500 im Rahmen des Wettbewerbs "Holsten Areal" im Stadtteil Altona-Nord. Nach

dem Umzug der Holsten-Brauerei nach Hamburg-Harburg hat die Gerchgroup aus Düsseldorf das Wettbewerbsareal erworben. Geplant ist ein gemischt genutztes Quartier, das durch Gewerbeflächen, soziale und kulturelle Einrichtungen und öffentliche Grün- und Freiflächen ergänzt wird. Es könnte zum Bindeglied zwischen dem westlich neu entstehenden Quartier Mitte Altona und Altona-Nord werden. Gemeinsam zählen sie zu den größten Stadtentwicklungsprojekten in Hamburg. Nicht unumstritten ist jedoch, wie dies realisiert werden soll.

Das Projekt Mitte Altona geriet in starke Kritik, sogar aus den eigenen Reihen. So bemängelt das Bezirksamt Altona eine viel zu hohe Bebauungsdichte. Die geplante Höhenentwicklung von fünf bis acht Geschossen sei zusammen mit der Bruttogeschossfläche deutlich zu hoch. Demzufolge würde die Wohnqualität stark unter der Besonnungs- und Belichtungssituation leiden; eine Kritik, die sich im benachbarten Holsten-Areal nicht wiederholen soll.

Mit einem zweistufigen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Wettbewerb wurden nun die konzeptionellen Ansätze für das Quartier entwickelt. Insgesamt waren 12 Architekturbüros eingeladen, ihre Vorstellungen für das Areal aufzuzeigen; fünf Büros konnten sich mit ihren Ideen

André Poitiers' Masterplan der Neuen Mitte Altona von 2010. Das Holsten-Areal grenzt an die nordöstliche Kante an.

Lageplan im Maßstab 1:15.000





1. Preis André Poitiers mit arbos Freiraumplanung begrünen zum Teil die Dächer und spielen innerhalb der Blöcke mit den Geschossen.







2. Preis Trojan+Trojan mit WGF Objekt Hirschmann nähern sich morphologisch dem neuen Stadteil Altona-Mitte und gleichzeitig den Baugebieten des 19. Jahrhunderts.





3. Preis Haas Cook Zemmrich Studio 2050 mit Ramboll/Studio Dreiseitl Landschaftsarchitekten legten ihren Fokus auf die Zwischenräume: Gassen, Wege, Straßen und Plätze.





4. Preis Astoc mit Kunst und Herbert sowie Treibhaus Landschaftsarchitektur legen im Zentrum eine fast keilförmige Grünfläche an, die zum verwinkelten Quartiersplatz überleitet.





**5. Preis** Der Entwurf von Henning Larsen Architects zusammen mit Man Made Land aus Berlin sticht heraus: Das Quartierszentrum wird von Punkthäusern bestimmt.

für die zweite Phase qualifizieren. Die Aufgabenstellung bediente sich den altbekannten Anforderungen eines zukunftsweisenden Quartiers: möglichst urban, kompakt und grün. Weitere formulierte Ziele sind die Integration in die umliegenden Quartiere und die Gestaltung von Identifikationspunkten. Dazu gehört auch der Erhalt von historischen Gebäuden, wie das Sudhaus und der Julius-Turm. Geplante und bestehende Grünräume sollen miteinander verbunden, gleichzeitig vor allem eine verträgliche Dichte entwickelt werden. Ferner sollte eine "angemessene" Orientierung an den vorhandenen Baustrukturen berücksichtigt werden, die Höhe von fünf bis sieben Geschossen nicht zu übersteigen. Insge-

samt wird von einer Nutzfläche von 160.000 Quadratmetern gesprochen, abhängig vom Entwurf sogar bis zu 180.000.

Der Siegerentwurf stammt wie auch der Masterplan zu Mitte Altona aus der Feder der Arbeitsgemeinschaft der Hamburger Büros André Poitiers mit Arbos Freiraumplanung. Sie setzen die klassische städtebauliche Haltung der Neuen Mitte Altona fort und schaffen eine Verknüpfung der angrenzenden Quartiere. Dafür wird eine Blockrandbebauung eingesetzt, die mit einer ausdifferenzierten Höhenentwicklung die angrenzenden Typologien vereint. Die Parkanlage aus dem Masterplan André Poitiers' Mitte Altona wird über das Areal nach Osten weitergeführt: Eine

klare Raumabfolge unterschiedlicher Aufenthaltsqualitäten streckt sich von Westen bis hin zum Bahnhof Holstenstraße. Diese Abfolge bindet zugleich die für den Ort identitätsstiftenden historischen Gebäude ein. Im direkten Vergleich mit dem Projekt Altona-Mitte fällt auf, dass auch hier die Abstandsflächen punktuell überschritten werden. Durch weitere hochbauliche Ausformulierungen könnten diese jedoch reduziert werden, so das Büro André Poitiers. Insgesamt sind die Blöcke großzügiger, als im benachbarten Gebiet; die Höfe sind offener.

Die Arbeiten von Trojan + Trojan aus Darmstadt mit WGF Objekt Hirschmann Landschaftsarchitekten aus Nürnberg (2. Preis), Haas Cook

# Nicht offener, zweiphasiger städtebaulich-freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb

- 1. Preis (28.000 Euro) André Poitiers, Hamburg; arbos Freiraumplanung, Hamburg
- 2. Preis (23.000 Euro) Trojan + Trojan, Darmstadt; WGF Objekt Hirschmann Landschaftsarchitekten, Nürnberg
- **3. Preis** (18.000 Euro) Haas Cook Zemmrich Studio 2050, Stuttgart; Ramboll / Studio Dreiseitl Landschaftsarchitekten, Überling
- **4. Preis** (13.000 Euro) Astoc Architects and Planners, Köln; Kunst und Herbert, Hamburg und Treibhaus Landschaftsarchitektur, Hamburg/Berlin
- **5. Preis** (8000 Euro) Henning Larsen Architects, München/ Kopenhagen; Man Made Land, Berlin

# Fachpreisrichter

Uwe Bodemann, Stadtbaurat Hannover (Vorsitz); Jörn Walter, Oberbaudirektor Hamburg; Johannes Gerdelmann, Bezirksamt Altona; Jürgen Böge, Hamburg; Barbara Engel, Karlsruhe; Axel Lohrer, München; Ingrid Spengler, Hamburg

## Auslober

SG Einkaufs- GbR Holsten Quartiere Hamburg

## Wettbewerbsbetreuung

D&K Drost Consult

Zemmrich Studio 2050 mit Ramboll/Studio Dreiseitl Landschaftsarchitekten (3. Preis) und der vierte Preisträger Astoc Architects and Planners aus Köln mit Treibhaus Landschaftsarchitektur folgen Poitiers mit ähnlichen Prinzipien und grei-

fen die städtebauliche Kante und Typologie aus der Neuen Mitte auf. Blockrandbebauung ist das prägende Element, der Anschluss an den Grünraum wird als zentrale Aufgabe wahrgenommen und durch die Fortführung der Parkanlage umgesetzt. Auch sie schaffen weitere Platzabfolgen und generieren einen Ausgleich zu der hohen Dichte

Im Protokoll wird beim zweiten Preisträger "der hohe Anteil an öffentlichen Freiräumen" gelobt. "Das Angebot an unterschiedlichen Freiflächen – Holsten Park, Langer Anger sowie kleiner Platz- und Hofflächen um die Bestandsgebäude – schafft unterschiedliche Adressen und besondere Wohnlagen innerhalb des Quartiers. Der Holsten Park überzeugt nicht."

"Die große Qualität" von Haas Cook Zemmrich Studio 2050 mit Ramboll/Studio Dreiseitl "ist ein starkes Freiflächenthema." Der Zuschnitt der Blöcke, insbesondere die Bebauung am Bahndamm, wird positiv bewertet, an der Haubachstraße aufgrund der fehlenden Durchlässigkeit und der "gewünschten Kraft im Straßenraum" problematisch gesehen.

Zum Entwurf von Astoc Architects and Planners heißt es: "Die Übergänge zu den umgebenden Strukturen werden konsequent aufgenommen, sinnfällig in das Areal weitergeführt und in die städtebauliche Raumfolge eingebunden. Frei-

räume in wechselnden Ausformungen gliedern verkehrsberuhigte Bereiche und klassische Straßen in nachvollziehbarer und atmosphärischer Weise."

Den Versuch, eine etwas größere typologische Vielfalt zu erzeugen, zeigt der Entwurf von Henning Larsen und den Landschaftsarchitekten Man Made Land. Das Konzept sieht neben Blockstrukturen, die sich zum "Herzen" des Areals öffnen, auch freistehende Punkthäuser in der Quartiersmitte vor. Die klassische Struktur der Wohnblöcke wird so zum zentralen Platz geöffnet. "Alles in allem eine sehr ungewöhnliche Arbeit, die polarisiert." Zwar schaffte ihre Ausarbeitung es in die zweite Phase, konnte sich aber bei der Rangfolge nicht durchsetzen und landete auf Platz 5.

Bis zum derzeit noch unklarem Baubeginn gilt es nun, auf die bekannte Kritik einzugehen. Ziel sollte sein, den über 3.000 neuen Bewohnern ein Quartier zu schaffen, das sich durch eine hohe Wohnqualität auszeichnet und gleichzeitig zur weiteren Qualifizierung des Stadtteils Altona-Nord beiträgt. Im Fokus sollte dabei unter anderem auch die Forderungen der Bürgervertretung stehen. Sie appellierten bei der Jurysitzung für eine "geringe Bebauungsdichte", eine gute Anbindung an die benachbarten Quartiere durch Grünflächen, Sichtachsen und Fahrradwegen.

