

Zeitschrift:	Collage : Zeitschrift für Raumentwicklung = périodique du développement territorial = periodico di sviluppo territoriale
Herausgeber:	Fédération suisse des urbanistes = Fachverband Schweizer Raumplaner
Band:	- (2010)
Heft:	4
Artikel:	HafenCity à Hambourg : le défi du renouvellement urbain relevé avec brio
Autor:	Delcourt, Pierre Yves
DOI:	https://doi.org/10.5169/seals-956925

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist die Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften auf E-Periodica. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Zeitschriften und ist nicht verantwortlich für deren Inhalte. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern beziehungsweise den externen Rechteinhabern. Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen sowie auf Social Media-Kanälen oder Webseiten ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. [Mehr erfahren](#)

Conditions d'utilisation

L'ETH Library est le fournisseur des revues numérisées. Elle ne détient aucun droit d'auteur sur les revues et n'est pas responsable de leur contenu. En règle générale, les droits sont détenus par les éditeurs ou les détenteurs de droits externes. La reproduction d'images dans des publications imprimées ou en ligne ainsi que sur des canaux de médias sociaux ou des sites web n'est autorisée qu'avec l'accord préalable des détenteurs des droits. [En savoir plus](#)

Terms of use

The ETH Library is the provider of the digitised journals. It does not own any copyrights to the journals and is not responsible for their content. The rights usually lie with the publishers or the external rights holders. Publishing images in print and online publications, as well as on social media channels or websites, is only permitted with the prior consent of the rights holders. [Find out more](#)

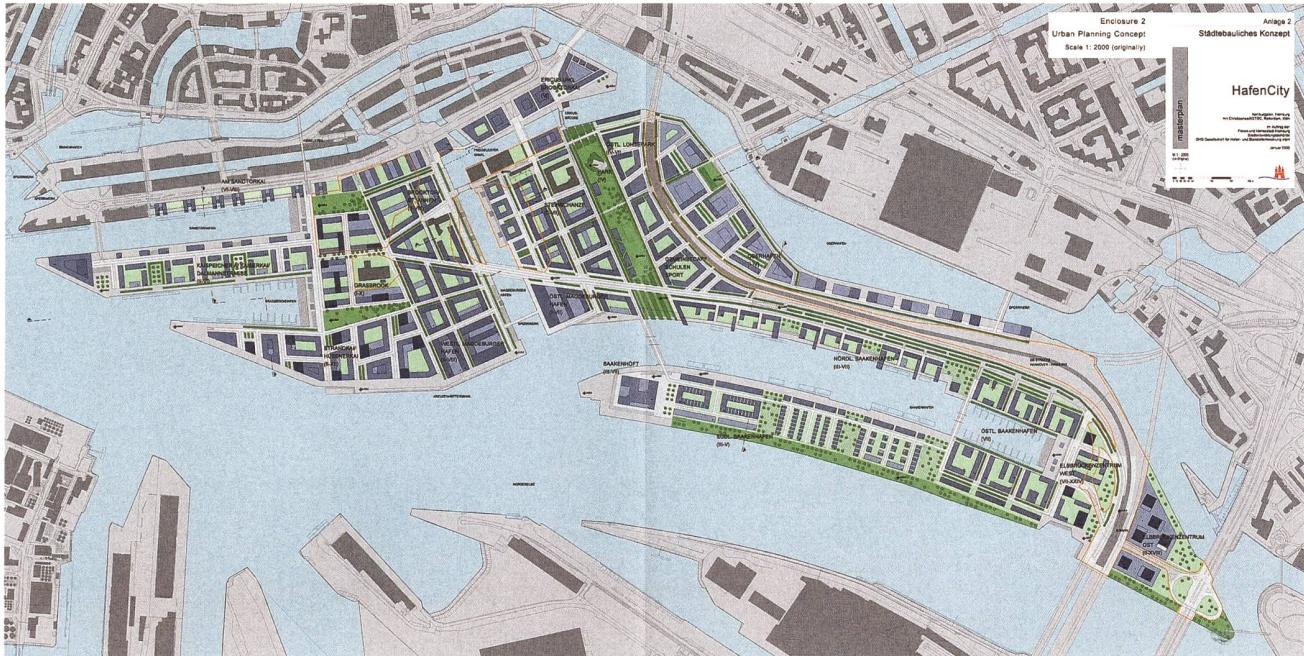
Download PDF: 31.12.2025

ETH-Bibliothek Zürich, E-Periodica, <https://www.e-periodica.ch>

FORUM HafenCity à Hambourg: le défi du renouvellement urbain relevé avec brio

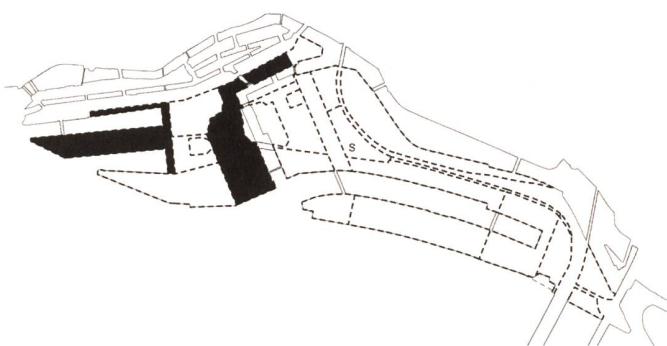
PIERRE YVES DELCOURT

Membre du comité de la FSU
et de la FSU – Section romande



[ILL. 1] Masterplan de HafenCity, carte «concept d'urbanisme» (Source: HafenCity Hamburg – der Masterplan).

A partir de 2011, la Confédération va libérer progressivement les crédits visant à cofinancer les projets d'infrastructures tels qu'itinéraires cyclables, axes forts de transport public et requalifications routières dans 26 agglomérations. Ainsi, celles-ci pourront aller de l'avant dans la concrétisation des projets urbains qui promettent un saut qualitatif dans l'aménagement de leur territoire. S'engageant pour la qualité urbaine dans le cadre de ces transformations, la Section romande de la FSU a organisé un voyage d'étude à Hambourg du 10 au 14 juin 2009. La célèbre cité hanséatique connaît depuis quelques années une transformation extraordinaire, notamment grâce à un projet urbain de grande qualité: HafenCity. Observations et réflexions.



[ILL. 2] Phase de développement
à l'horizon 2005 (source: HafenCity
Hamburg – der Masterplan)

HafenCity est le nom d'un projet urbain qui tire profit d'une friche portuaire adossée au centre-ville et s'étendant sur 157 ha. Au tournant du XXI^e siècle, afin de saisir cette extraordinaire opportunité, les responsables politiques ont décidé de lancer un concours international pour la réalisation d'un masterplan. Celui-ci est le fruit des réflexions de l'équipe lauréate KCAP/ASTOC, enrichies des débats publics et des processus de décision politique. Il propose de renforcer la vitalité du centre-ville par une offre résidentielle importante, par la création de nombreuses places de travail et par une offre attractive

d'équipements culturels, d'espaces de chalandise, de loisir et de détente. Il propose des principes directeurs d'urbanisme à l'horizon de 25 ans qui sont progressivement concrétisés dans les planifications localisées et dans les processus de mise en œuvre.

Un document de planification souple

Sur la base d'un document de planification souple comme le masterplan, il est possible de faire évoluer, voire d'affiner l'esprit et le contenu du projet urbain sans alourdir les procédures. Ainsi par exemple, la documentation de 2005 indiquait que la desserte en axe fort de transport public n'était pas possible. En effet, la faisabilité d'un métro, d'un S-Bahn ou d'un tramway n'était pas démontrée à cause de problèmes techniques et d'un rapport coût/utilité insuffisant. Depuis, il a été décidé de réaliser une nouvelle ligne de métro avec deux stations desservant HafenCity. Dans le même temps, le concept qui prévoyait en 2005 quelque 1.5 millions m² constructibles en affichait en 2008 entre 1.8 et 2.0 millions. Durant la même période, le nombre d'emplois prévu est passé de 20 000 à 40 000. Cette augmentation de densité a probablement amélioré le bilan économique de l'opération et favorisé le financement de la ligne de métro.

L'évolution du projet urbain au fil du temps constitue un processus normal, sinon souhaitable, dans une société démocratique. Les aléas de l'actualité politique, sociale, économique ou environnementale, la participation de nombreux experts et celle du public contribuent à l'évolution d'un projet. Afin de permettre l'évolution dynamique des projets urbains, le masterplan constituerait une alternative salutaire à certains de nos outils de planification trop rigides.

Une maîtrise foncière et un partenariat public-privé au bénéfice du projet

La flexibilité du masterplan donne aussi une marge de négociation avec les investisseurs, respectivement les promoteurs immobiliers. Dans le cas de HafenCity, cette marge de négociation est encadrée par la société HafenCity Hamburg GmbH (maître d'ouvrage du projet), l'administration publique et les organes politiques de la Ville. Il semble indéniable que la maîtrise foncière ait permis à la Ville d'imposer des règles du jeu. En effet, sur 123ha de terrain à bâtir (hors plans d'eau), 88ha appartiennent à la Ville de Hambourg et 30ha à la Deutsche Bahn AG. En Suisse bien souvent, l'absence de politique foncière de la part des collectivités publiques compromet la concrétisation de planifications ou ne permet pas de garantir la qualité des projets et conduit à abandonner certaines options d'urbanisme qui présentent un intérêt public majeur.

A Hambourg, les autorités publiques ont mis en place des règles du jeu originales pour accompagner et maîtriser la réalisation du projet. Ainsi, les entreprises voulant utiliser au moins 50 % des surfaces constructibles pour leurs propres besoins doivent soumettre une demande d'autorisation à la société municipale, HafenCity Hamburg GmbH. Toutes les autorisations d'urbanisme sont délivrées par décision de la Commission d'urbanisme de la Ville de Hambourg.

HafenCity Hamburg GmbH et l'investisseur sont en dialogue permanent durant le processus de planification. Les conditions spécifiques relatives à l'aménagement d'une parcelle et à la construction d'un immeuble sont négociées entre les deux partenaires. L'avantage pour l'investisseur est qu'il n'acquiert la parcelle qu'après la conclusion de ce processus de planification. Cela lui laisse le temps de boucler son plan financier et/ou de trouver de nouveaux usagers finaux tout

en optimisant la qualité de son produit. De son côté, la Ville s'assure une participation tout au long du processus de planification. Si l'investisseur ne se conforme pas à ses obligations, la Ville peut reprendre la parcelle. Ainsi, les deux partenaires minimisent leurs risques.

Une réalisation par étapes

Le calendrier «step-by-step» du projet [ILL.2] prévoit la construction de nouveaux quartiers pouvant fonctionner de manière autonome (le nombre de logements ne devrait pas être inférieur à 800 dans chaque quartier) et pouvant être connectés à la ville sans subir les perturbations liées aux chantiers adjacents. Le planning prend également en compte les besoins/limites du marché immobilier. Il est convenu que les surfaces commerciales seront réalisées en bloc, ce qui permettra de créer une offre interrégionale attractive. Les phases de réalisation s'étendent sur 25 ans, sauf en ce qui concerne quelques parcelles qui sont actuellement occupées et dont les propriétaires n'envisagent pas une délocalisation de leurs activités à court terme. Les phases de construction sont assez souples pour pouvoir s'adapter aux circonstances (notamment la demande du marché). Au total, six phases ont été définies. Elles s'étendent toutes sur une période de cinq ans. La définition de phases de réalisation permet non seulement de maîtriser les nuisances des chantiers de construction et de s'adapter aux nécessités du marché immobilier mais également de rassurer les riverains, voire la population dans son ensemble, qui voient parfois avec inquiétude les changements occasionnés par le projet urbain.

Une grande attention à la forme et à la qualité urbaines

Le masterplan a proposé un parti formel très structuré qui réaffirme la primauté de la rue et des îlots bâtis [ILL.1]. Les alignements simples, la continuité du bâti, la relative homogénéité des hauteurs offre une impression de calme. En revanche, les premières réalisations présentent une grande diversité: de multiples ruptures formelles, des contrastes stylistiques, une grande variété de matériaux et de couleurs ainsi que quelques équipements emblématiques judicieusement localisés [ILL.4]. L'espace public est mis en avant dans le projet. L'importance des surfaces, la qualité des aménagements et des matériaux, la diversité des usages (jeux, animations, spectacles, promenade, délassement, etc.), sont autant de dimensions auxquelles les responsables de HafenCity ont porté un soin particulier [ILL.3].

La réussite d'un projet de requalification urbaine se mesure notamment par la qualité de la forme urbaine, celle de l'architecture et des espaces publics. En Suisse, c'est un aspect que les projets d'agglomération de première génération ont peu mis en valeur ou dans des termes très généraux. Les agglomérations gagneront sans doute le pari du développement urbain vers l'intérieur non seulement en améliorant les conditions de déplacement mais aussi en offrant des nouveaux morceaux de ville de grande qualité.

Conclusion

Dans sa première phase de réalisation, le projet HafenCity de Hambourg illustre avec brio comment la requalification d'une friche industrielle située au cœur d'une agglomération peut contribuer au développement urbain vers l'intérieur. Plusieurs conditions de réussite relevées au cours du voyage d'étude de la FSU – Section romande sont connues. Deux points forcent toutefois l'admiration: les responsables du projet urbain ont réussi à créer des conditions qui ne préexistaient pas et ils ont



[ILL.3]

[ILL.3] Siège social d'Unilever et Tour Marco Polo (Source: HafenCity Hamburg – Projects: insights to current developments).



[ILL.4]

[ILL.4] Elbphilharmonie
(Source: HafenCity Hamburg –
Vom Werden einer Stadt,
HafenCityHamburg GmbH, 2009)

su en tirer le meilleur profit dans un processus relativement court entre planification et mise en œuvre. Ainsi, ils ont exploité la maîtrise foncière pour établir des règles de partenariat avantageuses tant pour les collectivités que pour les investisseurs; ils ont utilisé les marges de souplesse du masterplan pour faire évoluer l'esprit et le contenu du projet au gré de la conjoncture et des contraintes de réalisation tout en respectant ses lignes fortes; ils ont réussi à imposer et à maintenir tout au long du processus de mise en œuvre une exigence élevée en matière de qualité architecturale et urbanistique. Cette habileté, c'est aujourd'hui le challenge des porteurs des 26 projets d'agglomération soutenus par la Confédération mais aussi celui des experts qui, comme les membres de la FSU, suivent et participent à la mise en œuvre des projets.

RÉFÉRENCES

- HafenCity Hamburg – Projects: insights to current developments, HafenCity Hamburg GmbH, octobre 2008
- HafenCity Hamburg – Vom Werden einer Stadt, HafenCity Hamburg GmbH, 2009
- HafenCity Hamburg – der Masterplan, HafenCity Hamburg GmbH, 2006

Inserat

FORUM
für Wissen
2010

Landschaftsqualität

Konzepte, Indikatoren und Datengrundlagen

23. November 2010, WSL, Birmensdorf

Die Schweiz hat auf kleinstem Raum eine äusserst vielfältige Landschaft. Diese stellt ein wichtiges Kapital für den Tourismus, die Alltagserholung aber auch für den Schutz der Biodiversität dar. Die Multifunktionalität der Landschaft zu erhalten und deren Qualität zu erhöhen, sind deshalb erklärte Ziele der Gemeinden, Kantone und des Bundes. Doch was ist Landschaftsqualität und wie lässt sie sich messen?

Anhand ausgewählter praxisnaher Untersuchungen wird an der Tagung das Thema Landschaftsqualität aus landschaftsökologischer, sozialwissenschaftlicher und planerischer Sicht diskutiert.

Programm und Anmeldung:
www.wsl.ch/forum



Eidg. Forschungsanstalt für Wald, Schnee und Landschaft WSL
Zürcherstrasse 111, Birmensdorf



Inserat

Gemeinden Region Baden-Wettingen
BADEN
REGIO

Infolge Wahl der bisherigen Planungsleiterin zur Kantonsplanerin Bern suchen wir auf Anfang 2011 eine starke kooperationsfähige Persönlichkeit mit abgeschlossener Ausbildung, Erfahrung und fachlicher Qualifikation als

Raumplanerin oder Raumplaner

- Umgänglich im Kontakt mit Behörden, Verwaltung und Privaten
- der beharrlichen Verfolgung des Oberzieles der Nachhaltigkeit verpflichtet
- gewandt in sprachlichem und schriftlichem Ausdruck

Erwartet werden die Fähigkeiten

- zu vernetztem Denken
- zur interdisziplinären Zusammenarbeit
- zur selbständigen Bearbeitung raumplanerischer Probleme nach den von der Geschäftsleitung festgelegten Zielen
- zur Begleitung von Projektaufträgen beigezogener Fachexperten
- zu initiativem Aufgreifen neuer Problemstellungen und Aufgaben
- zur Führung von und zur Mitwirkung in Arbeitsgruppen

Die Tätigkeit wird im privatrechtlichen Auftragsverhältnis ausgeübt. Eigene Mitarbeiter und eigene Büroinfrastruktur sind von Vorteil. Die Honorierung erfolgt gemäss den jeweils gültigen KBOB-Ansätzen. Der geschätzte Aufwand beträgt ca. 40 % eines Jahrespensums.

Bewerbungen von Firmen haben den Projektleiter zu bezeichnen und dessen persönlichen Leistungsausweis zu erbringen.

Für weitere Informationen wird auf www.baden-regio.ch verwiesen. Zusätzliche Auskünfte erteilt der Präsident, Dr. Markus Dieth, Gemeindeammann, Wettingen, Tel. 056 473 72 00.

Bewerbungen, versehen mit den üblichen Unterlagen, sind **bis 31. August 2010** zu richten an Baden Regio, Postfach 100, 5442 Fislisbach.