

**Zeitschrift:** Werk, Bauen + Wohnen

**Herausgeber:** Bund Schweizer Architekten

**Band:** 79 (1992)

**Heft:** 9: Postindustrielle Schauplätze in Europa

**Artikel:** Macht und Machenschaften : Entscheiden über  
Stadterneuerungsprojekte : das Beispiel der Hamburger "Speicherstadt"

**Autor:** Kähler, Gert

**DOI:** <https://doi.org/10.5169/seals-60116>

#### **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:** 20.02.2026

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

# Macht und Machenschaften

## Entscheiden über Stadterneuerungsprojekte. Das Beispiel der Hamburger «Speicherstadt».

Wer den Überblick darüber gewinnen will, wer wie und warum über städtebauliche Projekte entscheidet, wird sich im Dickicht von behördlichen Strängen, wirtschaftlichen Verfilzungen und personellen Verflechtungen verfangen. Durchschaubar wird das Ganze immer weniger. Dennoch lässt sich – anhand des Resultates – rekonstruieren, welche Mächte und Interessen Stadtentwicklungen bestimmen. Der folgende Fall verweist darauf, dass die Macher ihre grossen, streitbaren Eingriffe nicht nur der öffentlichen Diskussion entziehen, sondern auch dem öffentlichen Interesse die «wirtschaftliche» Legitimation absprechen wollen, was schliesslich zu einem Planungsprozess führt, bei dem auch Architekten eine Alibi- oder gar keine Rolle spielen.

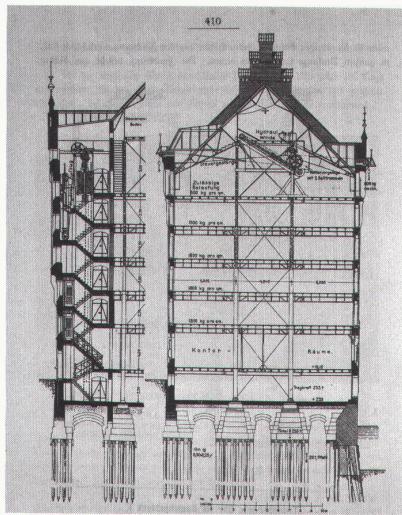
## Décisions ayant trait aux projets de rénovation urbaine. L'exemple des entrepôts de Hambourg.

Celui qui veut se faire une idée sur le qui, le comment et le pourquoi des décisions concernant les projets d'urbanisme se perdra dans le dédale des filières administratives, la jungle économique et l'enchevêtrement des intérêts personnels. L'ensemble est de moins en moins transparent. Pourtant, sur la base des résultats, on peut reconstruire quels sont les pouvoirs et les intérêts déterminant le développement de la ville. Le présent exemple montre que les faiseurs ne veulent pas seulement soustraire au débat public leurs grandes interventions contestées, mais qu'ils refusent aussi toute «légitimation» économique à la cause collective, ce qui conduit finalement à un processus de planification où les architectes n'ont plus qu'un rôle d'alibi ou l'ont même perdu totalement.

## Decisions on Projects for Urban Innovation. The Example of the Hamburg “Speicherstadt”.

Anyone who wishes to gain a clear picture of the who, how and why of decisions on urban projects is bound to get caught up in the jungle of official, economic and personal entanglements. Nevertheless, it is just possible to find out – on the basis of results – which powers and interest determined the development of a city. The following case refers to the fact that the doers are not only anxious to keep their huge, contentious operations out of the area of public discussion, they also deny the economic legitimacy of public interest, and this results in a planning process in which even architects play either a mere alibi role or none at all.

Ein typisches Lagerhaus in der «Speicherstadt», Querschnitte  
Un bâtiment typique dans l'ensemble des entrepôts, coupes transversales  
A typical warehouse in the “Speicherstadt”, cross-sections





Stadt und Identität – thematisiert heute ein ver zweifeltes Missverständnis zwischen Investoren internationaler Konzerne und den stadteigenen Politikern auf der einen, den Bürgern der Stadt auf der anderen Seite. Zwar brauchen beide Seiten sich gegenseitig, aber beide sprechen eine so unterschiedliche Sprache, dass eine Verständigung nur zufällig möglich erscheint. Das hängt ursächlich damit zusammen, dass Investoren nicht von Realitäten reden, sondern von *Bildern* von Realitäten; sie leben in einer Welt von Markenzeichen, und entsprechend wird gehandelt.

Die Vorbemerkung scheint mir nötig angesichts einer am Beispiel Hamburgs gezeigten Entwicklung, die zu einer immer grösseren Nivellierung von Unterschieden zwischen Städten führen wird – sie «verlieren ihr Gesicht» –, obwohl das gar nicht in der Absicht der Handelnden liegen kann.

Einen grossen Teil der Attraktivität Hamburgs macht auch heute noch der Hafen aus; ein wichtiger Teil darin ist die sogenannte «Speicherstadt»: das grösste zusammenhängende Lagerhausgebiet Europas, genutzt heute vor allem für wertvolle Güter, die über längere Zeit gelagert und während dieser Zeit sorgfältig gepflegt werden müssen: Gewürze, Tee, aber auch orientalische Teppiche. Das gesamte Gebiet gehört zum Freihafen, befindet sich also im «Zollausland», so dass der Umschlag ohne lästige Formalitäten in die verschiedenen Bestimmungsorte erfolgen kann.

Die Speicherstadt wurde 1888 gebaut, nachdem Hamburg den Anschluss an den Deutschen Bund geschlossen hatte. Ihr Architekt war Franz Andreas Meyer, dessen Lebenswerk diese Speicherstadt war: in der Tat eine Stadt für sich, von Kanälen umschlossen, mit Burgen des Wilhelminismus besetzt, das Mittelalter als heile Welt beschwörend, eine, wie die Zeitgenossen schrieben, «in ihrer Grossartigkeit, Schönheit und Zweckmässigkeit unerreichte» Anlage. Und eine Anlage, die auch heute noch funktionsfähig ist; hier bestehen rund 500 Betriebe mit etwa 2000 Arbeitsplätzen: eine kleinteilige Struktur, die nicht zuletzt deswegen erfolgreich ist, weil die Mieten der Häuser unvergleichlich niedrig sind. Man kann sagen, dass der Staat, dem die Speicherstadt gehört, durch den Verzicht auf Miet einnahmen die Speicherstadt subventioniert – ein Verzicht, der eines der wenigen einmaligen Denkmäler am Leben hält, an denen Hamburg nicht eben reich ist: ein

Denkmal, das wie vor hundert Jahren erfolgreich genutzt wird.

Der Staat wird das aber nicht mehr lange tun, weil ihm Kommerzüberlegungen Vorrang vor der Identität der Stadt haben. Das ist zu beweisen, und deshalb ist eine zehnjährige Planungsgeschichte in Stichworten aufzurollen, die die Veränderungen in den Köpfen von Politikern nachzeichnet, deren Weitblick sich auf die Dauer einer Wahlperiode beschränkt.

1. 1984 bekam das Hamburger Architekturbüro von Gerkan, Marg & Partner den Auftrag für ein Gestaltungsgutachten für die Speicherstadt (von der Wirtschaftsbehörde!), weil ein Fährterminal verlegt und die grösste Kaffeebörse der Welt Erweiterungsflächen brauchte. Beides sollte am Rande der Speicherstadt zur Verfügung gestellt werden. Nicht im Auftrag enthalten, aber als Idee der Gutachter eingebracht, wurden auch Teile der im Krieg zerstörten Bereiche der Speicherstadt mit Neubauten geschlossen.

2. 1988 wurde ein zweites Gutachten von den gleichen Architekten erbeten, da sich die Vorgaben für Gutachten 1 geändert hatten; der Fährterminal wurde an anderer Stelle gebaut. Jetzt ging es um Neubauplanungen auf den freien Flächen der Speicherstadt, vor allem an ihrer Spitze («Kehrwiederspitze»).

3. Im gleichen Jahr verkündete der damalige Erste Bürgermeister von Dohnanyi, die Speicherstadt würde verkauft, um attraktive Büro- und Wohnmöglichkeiten in Hafennähe zu schaffen.

Das war zwar rechtlich gar nicht möglich, weil die Speicherstadt im Freihafenbereich liegt und nur Hafennutzungen zulässig wären; zudem liegt das Gebiet im Aussendeichbereich. Für Nicht-Hamburger: hier bekommt man mehrmals im Jahr nasse Füsse, wenn die Flut zu hoch steigt.

Die Folge der Senatsvorschläge war eine Protestwelle in einer in Hamburg seltenen Einmütigkeit, weil man ein «Stück Hamburg» in Gefahr sah; die Politiker zogen den Vorschlag zurück; stattdessen kam – jetzt erst! – ein Verfahren in Gang, die Speicherstadt als Ganzes unter Denkmalschutz zu stellen.

4. Eine Folge war der Auftrag für ein weiteres Gutachten, wieder durch dieselben Architekten, diesmal im Auftrag der Baubehörde, das die grundsätzliche Tauglichkeit der Speicherbauten für andere Nutzungen (Wohnungen, Büros) untersuchen sollte. Ergebnis: es

geht. Allgemeiner Konsens bei allen Gutachten und in der Öffentlichkeit war immer: die Speicherstadt soll so weit wie möglich strukturell und baulich erhalten bleiben.

5. Jetzt tauchte zum ersten Mal einer dieser sagenumwobenen Investoren auf, der mit dem Geldbeutel und dem Arbeitsplatzargument winkt und damit in der Lage ist, Politiker zu beeindrucken. Dieser hier liess sich – immer noch von den Architekten gmp – ein (inzwischen viertes) Gutachten anfertigen, dessen Kern die Bebauung der Kehrwiederspitze war: ein Entwurf, der die Speicherstadt zu Ende dachte, soweit es sich um ihre bauliche Substanz handelt: in gleicher Breite und Höhe wurden die neuen Gebäude auf den Pfahlgründungen der zerstörten alten geplant. Ergänzend zu der vorwiegenden Büronutzung wurden Galerien, Einzelhandel, Gastronomie, sogar ein Museum integriert.

Alles in allem war das ein baubarer Entwurf. Der Erste Bürgermeister, inzwischen Henning Voscherau, war begeistert und erteilte den Investoren sein (mündliches) Jawort.

Allerdings hatten schon 1989 die in der Speicherstadt ansässigen Firmen die Befürchtung geäusser, dass jede Bebauung durch Grossinvestoren die Speicherstadt selbst unter wirtschaftlichen Druck setzen würde, so dass dort die Mieten steigen und ein Verdrängungsprozess der kleinen Firmen eingeleitet würde. Und der damalige Wirtschaftssenator Rahlfs hatte öffentlich schon 1988 von einer Umnutzung der Speicherstadt geschwärmt «in der Weise, dass neben Beibehaltung bisheriger Unternehmen hier ein wenig mehr Gastronomie, ein wenig mehr Gewerbe, Büroflächen anderer Art, hafengebundene wie nichthafengebundene, sind, und dass man hier auch wohnen kann». Das heisst im Klartext: Aufgabe des Freihafenstatuts für die Speicherstadt, da sonst keine Wohnnutzungen zulässig wären.

Und der Erste Bürgermeister schob in einem Interview 1991 nach: «Es liegt auf der Hand, dass dort (in der Speicherstadt) nicht auf Dauer ein Naturschutzpark für Gewerbe mieter weit unter Marktpreis bestehen bleiben kann. Zu verschenken hat Vater Staat das Geld der Steuerzahler nicht.»

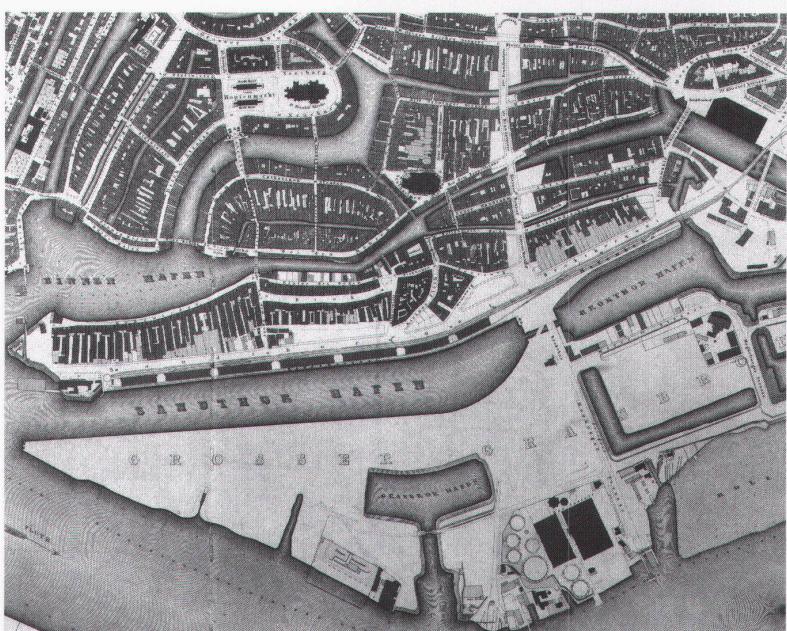
Also: Wenn wir die Speicherstadt schon nicht verkaufen können, dann möchten wir wenigstens mehr Profit rausschlagen, indem wir die freien Flächen verkaufen. Die entstehenden Neubauten mit ihren hohen

Mieten verstärken dann den wirtschaftlichen Druck auf die Speicherstadt; dort werden die Mieten steigen, die kleinteilige Nutzung zerbricht, und in die drohende Industriebrache hinein kommen wir mit attraktiven Büros und schicken Wohnungen in alten Speichern. So das – unausgesprochene – Konzept der Stadt.

6. Überraschend schrieb nun, nachdem eigentlich alles zwischen Investor, Stadt und Architekt geklärt schien, die Stadt Hamburg einen «offenen Ideen- und Realisierungswettbewerb Sandtörhöft/Kehrwiederspitze» aus, zu dem auch internationale Architekten geladen wurden. 32 Arbeiten wurden eingereicht, es gab vier (!) erste Preise und damit eine zweite Bearbeitungsstufe. Zwischen der ersten und zweiten Bearbeitungsphase und der Bewertung durch das – gleiche! – Preisgericht verschoben sich die architektonischen Gewichte: was bis einschliesslich der ersten Wettbewerbsphase noch Konsens war, nämlich die architektonische Anpassung an die bestehenden Bauten der Speicherstadt, das wurde jetzt aufgegeben; in der zweiten Phase wurde der «selbstbewusste Gegenpol zum alten» honoriert. Warum dieser Sinneswandel eintrat, ist Gegenstand von Spekulation: passte den Investoren (überraschend war jetzt noch ein zweiter hinzugekommen, obwohl doch der erste schon meinte, den Zuschlag in der Tasche zu haben) das konventionellere Konzept nicht. War «Anpassung» nicht spektakulär genug? Mangelte es an Ausnutzung? Wollte man einfach bestimmte Architekten nicht haben? Oder waren die neuen Entwürfe einfach besser?

Jedenfalls konnte sich das Preisgericht nicht eini-

Situationsplan um 1900  
Plan de situation vers 1900  
General plan of the site around 1900



gen und liess aus den noch vier Bewerbern noch zwei als gleichrangig bestehen mit der Auflage, ihre (unvereinbaren) Bebauungskonzepte zu einem zu vereinigen – der «Schwarze Peter» lag bei den Architekten.

Im Preisgerichtsprotokoll stand nebenbei, dass als Ergebnis des Wettbewerbes die Bruttogeschoßfläche der neuen Bebauung nicht über 80 000 m<sup>2</sup> liegen sollte. Beide Festlegungen hielten nicht lange.

7. Denn jetzt bekam der neu hinzugekommene Investor den Zuschlag – warum, weiss man nicht – und richtete einen eigenen Gutachterwettbewerb (Nummer sieben!) aus, zu dem neben den beiden letzten Preisträgern noch fünf Büros aus den USA, Grossbritannien und Österreich hinzugezogen wurden. Die neue Planung sollte «auf der Grundlage des Wettbewerbes» erfolgen, des vorherigen; aber warum dann noch

ein weiterer? Jedenfalls wurden als Ergebnis dieser Stufe das Hamburger Büro Kleffel, Köhnholdt, Gundersmann und die amerikanische Firma Kohn, Pedersen, Fox beauftragt – für ein Bauvolumen, das inzwischen knapp über 100 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßfläche liegt und vor allem aus Büroflächen besteht. (Inzwischen will der Investor weitere Architekten hinzuziehen, die dort zum ersten Mal planen dürfen. Eine Ohrfeige an das gesamte Planungsverfahren!)

Es ist also auf subtile Weise etwas erfolgt, was in der Strategie der Stadt lag, nachdem man mit dem Vorschlag auf die Nase gefallen war, die Speicherstadt zu verkaufen: Die öffentliche Diskussion hat sich vom Thema «Speicherstadt» verlagert (die steht inzwischen unter Denkmalschutz; aber wer schützt die Nutzungen, die Bestandteil der Architektur sind?); man redet, wenn überhaupt, nur noch von der Neubebauung.

Im Unterschied zu anderen Fällen kann man die Strategie der Stadt sehr genau verfolgen. Es ist nämlich ein «Strategiepapier» des ehemaligen Senatspressesprechers, nachmaligen «Political Consultant» und heutigen Senators Dr. Thomas Mirow bekannt geworden, in dem er das mögliche Verfahren zur Vermeidung einer öffentlichen Diskussion beschreibt; die Stadt hat sich – zufällig? – exakt daran gehalten. Darin heisst es, die zu ergreifenden Massnahmen bei der Durchsetzung der Ziele müssten anstreben, «das Entstehen einer nachhaltigen politischen Kontroverse zu vermeiden, die beispielsweise frühere, harte Auseinandersetzungen um die generelle Zukunft der Speicherstadt wieder aufnähme...». Zu deutsch: Es soll Gras über die Sache wachsen. «Der Senat (hat) das Projekt *nach aussen hin* zurückgestellt (Hervorhebung G.K.) (...). Die Chancen für eine Realisierung der vom Senat ins Auge gefassten Perspektiven sind auf diese Weise gestiegen. Viel spricht dafür, dass man die Grundsatzdiskussion gar nicht wieder aufnimmt, die reale Entwicklung hingegen zu dem ursprünglich angestrebten Ziel führt» – also im stillen weitermachen, als ob nichts geschehen wäre. Mirow geht so weit, drei namentlich genannte Redakteure von Fernsehen und Presse «besonders» zu betreuen, «die in einem solchen Zusammenhang eine besondere Bedeutung haben». Was das wohl heissen mag?

Tatsächlich wird in der Öffentlichkeit nicht mehr über die Zukunft der Speicherstadt geredet, sondern über die neue Bebauung: Auf der Kehrwiederspitze baut eine Investorengruppe für eine Summe von etwa



Abbildungen aus: Hans Meyer-Veden (Fotos) und Manfred Sack: Die Hamburger Speicherstadt, 1990, Ernst & Sohn, Berlin

800 Mio. DM Büros, Läden, Gastronomie und ein Apartment-Hotel. Das klingt gut, das hört sich nach einer lebendigen Mischung von Funktionen an. Wenn man sich aber die tatsächlichen Flächenanteile ansieht, dann muss man feststellen, dass es sich bei den Nicht-Büro-Nutzungen nur um die Deckung des täglichen Bedarfs für die dort Arbeitenden handelt. Was dort gebaut wird, stellt eine Monostruktur von Verwaltungsgebäuden dar, die keinen einzigen Besucher in die Speicherstadt locken wird.

Die verlockende Vision des Senats, die Speicherstadt zum Wohnort und attraktiven städtischen Gebilde zu machen, ist ohnehin schönfärberisch oder dumm. Das Gebiet hat die Längenausdehnung der Hamburger Innenstadt, aber bei weitem nicht deren Nutzungsattractivität; es ist zudem schlecht an den öffentlichen Nahverkehr angebunden: Wer soll dort flanieren?

Tatsächlich liegt das auch nicht in der Absicht der Stadt. Der Investor wäre nämlich durchaus bereit gewesen, andere Nutzungen in sein Konzept aufzunehmen – vom Museum bis zum Kindergarten. Er hätte dann allerdings für diese Teile einen niedrigeren Grundstückspreis erwartet und erwarten können – dazu war die Stadt nicht bereit. Sie will nicht ein neues urbanes Gebiet erschliessen; sie will Kohle machen.

100 000 m<sup>2</sup> Bruttogeschoßflächen zu Mieten zwischen 40 und 50 DM unmittelbar neben der Speicherstadt mit ihren Mieten um 4 DM – muss man da noch lange spekulieren, wie die Zukunft der Speicherstadt aussehen wird? Es wird so kommen, wie es der Hamburger Senat geplant hat: Ein Verdrängungsprozess wird einsetzen, der die alten Nutzungen aus der Speicherstadt vertreibt; wenn die alten Lager- und Veredelungsbetriebe weg sind, muss saniert werden. Das heisst zunächst: Aufhebung des Freihafenstatus. Die Speicher werden zu Büros und Wohnungen der Yuppies umgenutzt, die die hohen Mieten tragen können.

Die fahren mit den schnellen Autos ins Hamburger Passagerviertel, wenn sie Stadtluft schnuppern wollen. Attraktiv wird dieses Gebiet nie werden, auch nicht im Sinne der vermarkteten Kommerzurbanität. Schon deswegen nicht, weil aus Gründen des Hochwasserschutzes die Schaufenster erst im ersten Obergeschoss Transparenz vorgaukeln können.

Zweifellos gibt es Gründe, über die Zukunft der Speicherstadt und ihrer freien Grundstücke nachzudenken. Kein Mensch kann die heutige Nutzung garantieren.

Anderseits handelt es sich nicht um ein Beispiel aus der Reihe «Industriebrachen», hier sind keine Londoner Docklands zu sanieren; das Gebiet ist intakt.

Deswegen ist es ein Skandal, wie hier ohne öffentliche Diskussion ein Stück Hamburger Identität verschleudert wird.

Die zukünftige Bebauung der Kehrwiederspitze – und deshalb musste die lange Planungsgeschichte so ausführlich resümiert werden – ist auch ein Schulbeispiel dafür, dass die Architekten an diesen Prozessen nur noch als Dekorateure mitarbeiten können. Es liegt schlicht nicht in ihrer Macht, städtebauliche Entscheidungen zu beeinflussen – schon gar nicht, wenn ein kapitalkräftiger Interessent im Hintergrund steht. Und städtebauliche Entscheidungen werden vorwiegend erst dann getroffen, wenn das der Fall ist...

Von der Ohnmacht der Kritiker möchte man schon gar nicht reden.

Als Resümee bleibt Trauer über ein Hamburger Planungsspiel: Die Stadt hat eine gewisse Tradition in der absichtlichen Zerstörung der eigenen baulichen Vergangenheit, wenn ein Profit winkt (für den Bau der Speicherstadt wurden seinerzeit auch 20000 Menschen vertrieben). Diskutiert wurde immer nur über die Ausnutzung, nie über die Nutzung.

G.K.

Die beiden Pläne im Massstab 1:2500 (hier im Massstab 1:12500 wiedergegeben) zeigen Untersuchungsschritte mit dem Ziel, den Sandtorhafen nicht, wie es die Stadt vorhatte, zuzuschütten, sondern zu erhalten und dennoch die Planungsziele zu erreichen. Beide Gutachten von 1986 und 1989 sahen neben den verlangten Nutzungsumwandlungen auch «Architektur» an der Kehrwiederspitze und dem Sandtorhöft vor. Les deux plans à l'échelle de 1:2500 (reproduits ici à 1:12500) illustrent les démarches ayant pour but de ne pas combler le bassin du «Sandtor» comme la Ville le projetait, mais de la conserver tout en maintenant la stratégie de planification. Outre les reconversions fonctionnelles exigées, les deux études de 1986 et 1989 créaient de «l'architecture» au droit de la «Kehrwiederspitze» et du «Sandtorhöft».

Both the plans on a scale of 1:2500 (reproduced here on a scale of 1:12,500) show stages of investigation with the aim not of filling in the Sandtor harbour but of maintaining it and nevertheless of achieving the planning objectives. Both reports, from 1986 and 1989, provided – apart from the required changes of function – for «architecture» on the Sandtorhöft and the Kehrwiederspitze.

Architekten: von Gerkan, Marg+Partner, Hamburg

