

CRIAÇÃO DE HABITABILIDADE

ESTUDO DE CASO HAFENCITY

Hamburgo, Alemanha

ENTREVISTA COM

Tanja Karg, *desenvolvimento da utilização comercial e coordenação, HafenCity Hamburgo GmbH*

“Nós damos muita atenção aos nossos plinths em HafenCity. Estratégias suaves são a chave do sucesso, tais como networking, informação e comunicação com e entre todas as partes envolvidas. Regulamentos fixos para propriedade também desempenham um papel fundamental para todo o desenvolvimento.”

FATO 1

746 novos lares

FATO 2

2.700 novos empregos

FATO 3

6.500 m² de espaço comercial no térreo

216



LINHA DO TEMPO

- 1997 O parlamento de Hamburgo aprova o projeto HafenCity
- 2000 *Masterplan* aprovado e adotado pelo Senado de Hamburgo
- 2001 As construções iniciam
- 2003 Primeiro edifício concluído (SAP)
– Começo da construção do Dalmannkai/Sandtorkai
- 2007 Apresentação do HafenCity Ecolabel
– Começo da construção do Überseequartier norte
- 2008 HafenCity se torna um distrito individual da cidade
- 2009 Completado o primeiro bairro, Am Sandtorkai / Dalmannkai
- 2010 Revisão do *Masterplan* para o HafenCity leste completada

CONTEXTO

Hamburgo, a segunda maior cidade da Alemanha e localizada na parte mais setentrional do país, é o lar de 1,8 milhão de habitantes. Situada no rio Elba, Hamburgo se beneficia de seu grande porto e é uma das cidades mais ricas da Europa. Uma porção de terra do porto, localizada no coração de Hamburgo, foi consolidada e deixada vaga por décadas. Em 1997, a cidade designou este sítio de 157 hectares (388 acres) como HafenCity e começou o complexo processo de planejamento da criação de uma nova cidade. Devido à sua localização privilegiada, central em Hamburgo, HafenCity é um polo ideal para uso residencial, comercial, cultural e de negócios. O Am Sandtorkai / Dalmannkai foi o primeiro bairro concluído em HafenCity (2009) e o restante vai ser finalizado em 2025.

DESAFIO

A HafenCity Hamburg GmbH, uma filial 100% da Cidade Livre e Hanseática de Hamburgo, está desenvolvendo o HafenCity a mando de Hamburgo. Essa entidade é responsável pela administração do “fundo especial da cidade e do porto” ao abrigo da legislação pública. As vendas de terra em HafenCity, em sua maioria

de propriedade da cidade de Hamburgo, financiam a maior parte da infraestrutura pública que a HafenCity Hamburg GmbH constrói. Além das responsabilidades sobre planejamento, construção e financiamento, a HafenCity GmbH produz um novo centro e tenciona criar uma comunidade ativa com sucesso de uso comercial e de negócios, bem como instalações residenciais e de lazer. Além desse objetivo, a cidade deve ser sustentável, bem desenhada, e o mais importante, de grão fino e vivo no nível térreo, além do horário de expediente e durante o ano todo.

SOLUÇÃO

A HafenCity Hamburg GmbH criou um sistema *one-of-a-kind* para garantir o sucesso. Desde muito cedo, a HafenCity definiu o desenvolvimento do nível térreo como uma grande prioridade. Com isto em mente, a GmbH estabeleceu uma estratégia única para comprar e desenvolver a terra. Para cada parcela, a GmbH produz um conjunto de critérios que expressa as exigências específicas para o local, particularmente relacionadas também com o nível térreo - o uso da terra, o desenho, etc. Por exemplo, pés-direitos de 5m (16 pés) são necessários nos andares térreos não apenas para acomodar os varejistas, mas também restaurantes, áreas de exposição, museus, teatros, cinemas, escolas e universidades, ou outras empresas. Além disso, o preço para o espaço do térreo é reduzido para atrair novos usos e experimentar. Finalmente, os investidores são obrigados a buscar usuários correspondentes para se certificar de que a mistura de usos traga clientes e visitantes para fluir através do HafenCity sete dias por semana e durante o ano inteiro.

SEGREDOS

Criar um conceito completo. O conjunto de requisitos que a GmbH produz para cada lote disponível não contém apenas exigências detalhadas que os investidores

devem cumprir, a fim de adquirir o lote. Cada conjunto varia de lote para lote e inclui exigências para uso da terra especificamente relacionadas com o andar térreo, com o objetivo de proporcionar novas ideias e inspiração aos investidores. Em conjunto, os requisitos criam um conceito rés-do-chão inteiro.

Ver o objetivo comum como “identidade e urbanidade”. A GmbH fundiu uma mistura de usos de terra sólida de grão fino em cada bairro, garantindo alta frequência de atividade no andar térreo. Em seguida, eles fundaram um conjunto de associações formadas por moradores da comunidade e comerciantes para manter as linhas de comunicação abertas, honestas e funcionando bem. Eles realizaram reuniões regulares da comunidade para garantir a disseminação da informação e para identificar os problemas e encontrar soluções.

Fornecer informações, inspirar e desafiar.

Uma parte fundamental do processo é fornecer informações sobre a evolução do bairro e sobre a assistência técnica às partes interessadas de HafenCity. A GmbH também promove mesas-redondas para os investidores e arquitetos de lotes adjacentes se reunir, inspirar e desafiar a fazer o melhor de cada andar térreo. Para integrar os recém-chegados e *start ups* especialmente nos andares térreos, a GmbH lançou e continua a apoiar as redes sociais na forma de clubes ou associações. Dois funcionários tratam das relações sociais com os moradores e com os comerciantes para os inquilinos do térreo.

LIÇÕES

Defina objetivos. Os requisitos para cada lote ajudaram a GmbH a manter certas metas e objetivos para o uso da terra, desenho e sustentabilidade da esfera pública do andar térreo. Eles exigiram que os investidores cumprissem esses objetivos e colocaram a vara bem alta. Mas o sistema é flexível, muito mais flexível que um plano de desenvolvimento fixo de longo prazo, e o

mercado pode reagir com ideias inovadoras.

Pense fora da caixa. A GmbH forçou os investidores a pensar na utilização do andar térreo; até mesmo os investidores com foco residencial devem pensar sobre o andar térreo desde o início. O processo de aprendizagem, tanto para a GmbH como para os investidores, foi desafiador e demorado, mas ao final obteve sucesso.

Monte uma rede. Associações comunitárias, mesas-redondas para os investidores e incorporadores, e reuniões públicas ajudaram a criar redes, evitar potenciais problemas e tornaram mais fácil resolvê-los. Por exemplo, para criar soluções não convencionais para lidar com o trabalho de construção em andamento, que aborrecia os inquilinos do andar térreo, o grupo criou uma pequena vila de unidades temporárias (tendas) em outra parte do bairro, longe do pó de construção e do barulho.

IMPACTO

Tanja Nagelsmeier, da HafenCity Hamburg GmbH, explicou que eles aprenderam muito com o primeiro bairro do HafenCity e transferiram o conhecimento para os quarteirões seguintes. Integrar equipamentos públicos em andares térreos em grande escala foi um grande sucesso. As condições arquitetônicas em contratos de venda e os planos de zoneamento, o preço reduzido para o espaço do térreo e forçar investidores a procurar os usuários correspondentes lançaram as bases para uma vitalidade crescente. O bairro tem uma boa mistura de usos residenciais e comerciais, e a rede entre comerciantes e moradores também continua forte. Questões relativas ao desenho do andar térreo, à acessibilidade, à configuração dos espaços públicos e aos sistemas de orientação para os clientes foram exaustivamente discutidas, alteradas e feitas ainda mais explícitas.



FAZER

- considerar identidade e urbanidade como premissas básicas
- gerenciar a diversidade de fatores para criar um andar térreo com vitalidade
- encontrar os usuários correspondentes
- proporcionar informação explícita e transparência
- lançar e apoiar redes e comunidades
- aliviar as possíveis tensões com respostas sensíveis
- criar soluções com os principais interlocutores e a comunidade

CONCLUSÃO

Através de aprendizagem, paciência e colaboração, o primeiro bairro de HafenCity foi concluído em 2009. Am Sandtorkai / Dalmannkai é hoje o lar de cerca de 1.500 pessoas e 2.700 novos postos de trabalho. A arquitetura desse bairro é bastante diversificada; 27 incorporadores e 26 escritórios de arquitetura estiveram envolvidos nos 15 edifícios do bairro. O nível do térreo é um espaço público, aberto a todos. Juntamente com os

investidores, incorporadores e arquitetos, a GmbH defendeu um andar térreo bem concebido e bem projetado através de suas demandas específicas para o sítio. Eles definiram objetivos claros e levaram os investidores a pensar fora da sua zona de conforto, o que resultou em um bairro completo com sua própria personalidade e identidade. A continuação da cooperação com todos os parceiros e, especialmente, a rede comunitária, mostram verdadeiro investimento e dedicação com HafenCity, qualidades que persistirão nas próximas fases da cidade.