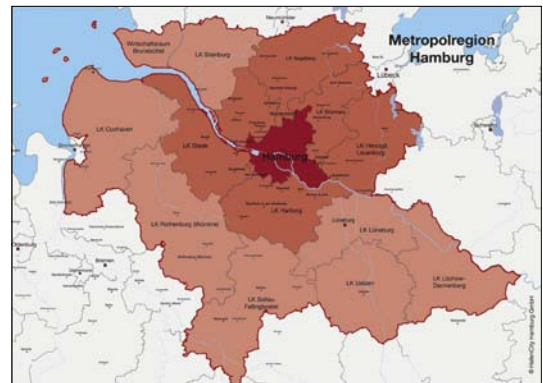


汉堡的港口和河岸区域向港口新城的转变

在许多城市里都存在着将废弃的区域和未能得到最佳利用的地块进行重新利用的机会。西方国家土地价格机制，当然还包括规划主体方案而导致的单一结构的缺憾可以得到“改善”。在海港城市，除了有与其它城市一样的废弃区域之外，特别还有工业化早期和鼎盛时期（十九世纪中期到二十世纪中期）遗留下来的、靠近市中心的楼宇和港口以及河岸区域设施。

像港口以及河岸区域一类地块的废弃，从长远的角度来看是城市发展的一个“正常的过程”，在条件有利的情况下能够较快地得到重新利用。在欧洲，从审核、整理、规划到实施和重新利用通常需要10到15年的时间¹。



大都市地区汉堡（来源：www.hafencity.com）

海港城市的结构转型

从60年代末期开始的海运以及与之相关的港口经济的大规模结构转型，导致了港口业务运营的整体重组和以往港口与城市间紧密的功能与空间一体化关系的松弛。废弃的缘由以及与之相应的重新利用的机遇都来自于全球与本土两方面。全球意义上主要有三个原因：

- 货物周转的集装箱化和新的物流形式。现代化港口设施的特点是寥无人迹；
- 横跨大西洋客运量的回落。乘坐飞机更快、更合算。只有生活条件优越的人才有钱、有闲情逸致乘坐豪华游船；
- 造船业在欧洲和北美的衰退和向以亚洲为主的几个地点的集结。万民欢庆新船下水的日子一去不复返。



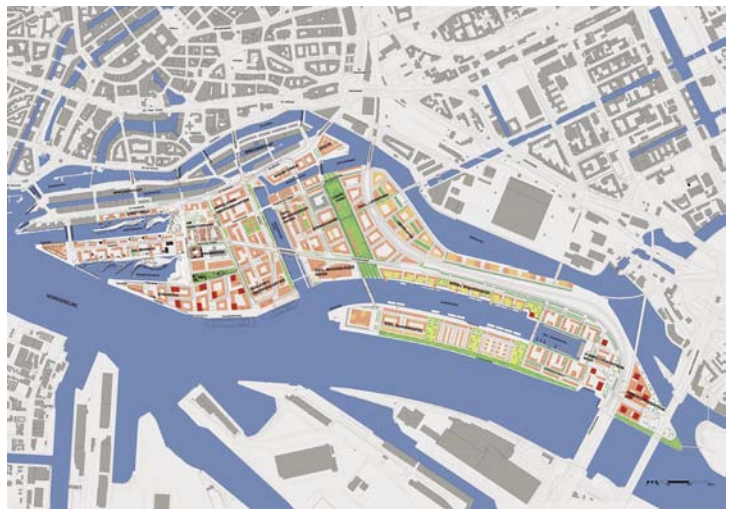
港口和自由港汉堡 - （港口区黄色；自由港区绿色）。
（来源：福克云·马克教授：在格拉斯伯鲁克（Grasbrook）和巴肯港（Baakenhafen）之间作为市区扩建的可信性研究，亚琛工业大学 1996年）

除此之外，许多本地的条件也起着至关重要的作用，如地形、位置的优越性、基础设施、所有权及不同的管理部门。

港口的业务从质的方面有了改变，并且空间上也有了推移。传统的港口设施，窄窄的“突堤码头”、“多功能码头”和码头货仓无法满足新的需求。以往货物赖以避风遮雨的码头仓库与库房已经不

再需要了。许多港口或港口的部分区域不仅已经丧失了其原本货物中转的意义，其作为船舶制造基地的作用也已荡然无存。从六十年代末期开始，许多港口城市遭遇的深层结构转型，可以用以下几个循环周期予以描述：

- 港口的萎缩与迁移；
- 对旧的、往往靠近市中心的港口区域的忽视；
- 旧的、靠近市中心的建筑和港口区域的废弃；
- 重新利用的规划与方案的开发；
- 规划的实施；
- 旧的、靠近市中心的港口区域的重振、增值与重新利用。



汉堡港口新城总规划图（来源：GHS，港口新城，城市建设竞赛。结果。1999年汉堡）

大项目：汉堡港口新城

未来港口新城位于市中心和仓库区以南和易北河北段以北，西接栈桥，东临易北河桥。在汉堡市原港口区域内规划和建设港口新城，是欧洲最重要的城市开发和改建计划之一。

汉堡市的港口区（7425公顷面积）几十年以来一直执行着特别的规划法。经济部作为河道与港口建设主管部门同时负责这里的规划。港口区依照1982年颁发的港口开发法（港口法）属于特别规划的范畴。港口的土地所有权主要归市政府所有，地块通常以三十年为期对外承包租赁，港口地区为私有产权的情况极少。港口法是针对一个具有跨地区地位港口的一部州立特别规划法。港口开发法规定了港口的地域范围及其扩建区域。与港口业务无关的使用目的，如住宅、宾馆、餐饮等，不得进入该地区²。

港口地区的一部分作为自由港区（1620公顷）受特别海关管辖，只得经由海关检查口进出。海关边界的变动必须取得欧盟的批准。港口新城的区域开始几乎完全位于自由港区域以内。为了实施这个项目，港口与自由港区间的分界线进行了多次变动。

1997年在“高度保密”的情况下成立了港口与地域开发公司（GHS，2003更名为汉堡港口新城有限公司），着手购置港口新城区

在马格德堡港口/巴肯港口闲置的楼房和仓库（1995年。Schubert）



内的地产并结束或不再延长租赁协议。该公司开始注册时为市政府自有企业汉堡港务与仓储股份有限公司（HHLA）的子公司，并开始“不动声响”地购置地产。福克云·马克（Volkwin Marg）教授1997年出具的专家鉴定指出了如何将这部分港口区域作为市区扩建的可行性。1997年5月，当时的市长傅什罗（Voscherau）公开了“港口新城”的设想。两周后，市议会也听取了汇报。

这一设想来自市长，并且在没有市政府、议会和公众参与的情况下作了具有决定性和有约束力的安排。市长的这一神秘举动被作为避免商业投机的一着妙棋介绍给了公众。在欧洲的传统规划文化中，这实在是一个“异乎寻常”的举措。

这个项目的合作伙伴从一开始就是HHLA这家汉堡市政府全资拥有的、并且是最大的港务运营企业。HHLA及其子公司GHS目标明确地购入了港口新城区域内企业的股权。这样一来就可以对企业决策施加影响，不再往老地块上投资或者不反对迁移计划。

1997年执政期结束之前，市政府出台了一系列有关港口新城的重要决议。阿尔腾维达港口扩建的融资由港口新城出售地块的收入进行再融资来实现。港口新城的土地销售总计约达到三亿欧元。

城市开发主管机构完成了总体设计方案的基础部分，作为（建筑工程）竞标的依据。共同发标方为GHS/自由汉萨城汉堡和德国铁路房地产公司（DBImm）。1999年初开始招标，175个团队递交了申请。共预选了8个团队进一步筛选。2001年初评委会作出了决定。Hamburgplan/Kees Christianse/ASTOC组合获得了一等奖，成为了总体设计方案的基础。2000年3月，港口新城总体设计方案出炉。

整个规划文件³核心部分是一个结构方案并附有对主题目标的文字说明，另外还有城市规划方案和其它各种专业细节方案。这片直接位于汉堡市中心南面的155公顷的港口面积（包括水域）的全部改建规划与实施过程需时约二十年。这里总共要建成150万平方米建筑面积，包括住宅、文化、休闲、旅游、商贸的综合利用。规划的住宅面积要容纳10 000到12 000居民和20 000人就业的服务行业面积。

5月，港口新城第一施工段的计划草案接受“前期市民参与”。2000年12月，在桑德托尔码头（Santorkai）设立了信息中心。2001年1月，STEB和GHS组织了八家建筑设计事务所对达尔曼码头（Dalmannkai）以及恺撒码头（Kaiserkai）的住宅项目竞标。2001年，SAP培训大楼开工。2001年4月，开始建造长达220米的跨越海关运河、布鲁克港湾和桑德托尔码头道路的大桥。桥梁建造是出于防汛原因的必要性。2001年8月，桑德托尔码头的首批地块被拍卖。

港口新城提供了一个千载难逢的、增强市中心居住功能的机会。具体实施要从西往东进行。根据总体设计方案的实施设想，要有意地形成一些面貌各异的小区。

海外小区（约8公顷）将成为港口新城的核心。除了文化和休闲设施以及游船码头（临时码头上目前每年进出40到60艘游船）之外，还有零售商铺、餐饮、宾馆、服务业和住宅。2005年9月，德国与荷兰组成的财团包括ING、Bouwfonds、Groß & Partner中标。2007年，这个价值8亿欧元的项目就要启动。在港口新城的中心将建成450套住房和供6000至7000人工作的办公楼。一座海洋馆和一座科



海外小区（来源：www.hafencity.com）



港口新城东部模型（2005）
（来源：www.hafencity.com）

学中心也坐落在海外小区。

在达尔曼码头这个狭长的突堤码头上将建成港口新城的第一个住宅区。在120 000平米的建筑面积上综合了住宅、服务业和餐饮。在小区的西部，计划建筑市内住宅，采取开放式建筑构造，房屋采光充足且富有海滨情调。公共的趸船和水岸长堤营造了一番海滨风情。达尔曼码头小区项目应于2007年竣工。

达尔曼码头的西侧是庞大的A号码头货仓。计划是将这个码头货仓改建（建筑师为赫佐格和德穆隆Herzog & de Meuron）成一个新的音乐厅。位于B号码头仓库的航海博物馆为现有的机构（仓库城博物馆）增添了又一个文化亮点。住宅功能的重点还是按计划安排在小区东部（巴肯港）。



港口新城和从东部“跨越易北河”（动画）
（来源：自由汉萨城市汉堡，城市发展和环保局，汉堡，2005年）

根据目前的规划，港口新城将由一条新的地铁线（4号）连接火车总站、市政厅以及市区其它部分。由于许多码头护堤需要改造修缮，遗留废弃物需要清理，并且还有造价昂贵的新建筑都给项目增加了难度和费用。再加上港口新城位于主防洪堤坝的界线以外，还必须采取特别的防洪措施。根据坡上建房的原则，楼宇和交通道路都增高至安全防洪的水平（海拔7.5米）并且楼宇底座可用作地下停车场。一个建筑区域的所有投资商通常都组成一个围海造田的集体。

一个新的循环周期？

对港口与水岸区域的改建成了一项持久的任务。它一方面涉及到更多的、通常离市中心较远的地块，另一方面又将已经重新利用的部分进一步加以第二轮或第三轮改建。港口与水岸区域的振兴是一项延续几代人的任务，涉及的市政部门应在筹划时以当地的建筑文化与航运传统为重。

在许多海港城市地块回收过程中，对“闲置”地块的重新利用和工业化前期与早期靠近市中心的、有航海建筑文物的港口区域的结构改造在许多海港城市早已结束或正在实施。目前，海港工业化及其后期遗留下来的许多地块已经废弃，有些也已得到了重新利用。它们通常离市区较远，没有建筑文物，并且有一定程度的污染，地块大小和分割也比较特别。这些区域的重新利用比起市中心附近区域的振兴要更加困难，这将形成今后几十年对港口城市的巨大挑战。

Dirk SCHUBERT, 汉堡港口城市大学建筑师、城市规划师、博士

¹ 参见 Dirk Schubert (出版人): 《变革中的港口与岸边区域—关于港口城市水岸重新振兴的分析与规划》。柏林, 2002。

² 参见 Dirk Schubert 与 Hans Harms 合著: 《在港口安家, 在水边生活与工作。城市历史—现在—未来—汉堡实例》。汉堡, 1993。

³ GHS, 港口新城工作手册丛书: 《总体设计方案》。汉堡, 2000。