

# BLOCK V



**EINE HAMBURGER IKONE  
IN DER SPEICHERSTADT**

BLOCK V

HHLA



# EINE IKONE IM WANDEL DER ZEIT

Refurbishment für ein besonderes Stück Hamburger  
Baukultur. Geplante Fertigstellung: Ende Q3 2026.





# INHALT

|     |           |    |
|-----|-----------|----|
| 1.0 | EDITORIAL | 09 |
| 2.0 | OBJEKT    | 13 |
| 3.0 | LAGE      | 23 |
| 4.0 | FLÄCHEN   | 35 |
| 5.0 | KONTAKT   | 61 |



10

EDITORIAL



Es war einmal das legendäre **Dreikaiserjahr**. Der dritte Deutsche Kaiser und König von Preußen Wilhelm II. weihte den ersten Abschnitt der **Speicherstadt** ein. Im selben Jahr – 1888 – war er seinem verstorbenen Großvater und Vater auf den Thron nachgefolgt. Höchstpersönlich setzte Wilhelm den Schlussstein der neuen **Brooksbrücke** – einem wichtigen Zugang zum weltgrößten Lagerhausensemble im **Hamburger Hafen**: 260.000 Quadratmeter Fläche, 1,5 Kilometer Länge, 17 Gebäudekomplexe, erbaut auf rund 3,5 Millionen **einheimischen Kiefernholzstämmen**, als erster größerer Gebäudekomplex in Hamburg von innen und außen vollständig elektrisch beleuchtet.

Die denkmalgeschützte Speicherstadt gehört ebenso wie der **Block V** gemeinsam mit dem benachbarten Kontorhausviertel und dem Chilehaus zum **UNESCO-Welterbe**. Zeitlos, typisch Hamburg, mit enormem Potenzial.

Während die Speicherstadt jetzt zur attraktiven Brücke zwischen Innenstadt und HafenCity avanciert, wird der Block V zum lebendigen **Kosmos** für verschiedene Nutzungen ausgebaut und saniert. Moderne Arbeits- und Lebenswelten in einem Quartier, das heute zu den schönsten Sehenswürdigkeiten der Stadt zählt.



# 2.0

OBJEKT

# WILLKOMMEN IM BLOCK V

Den Stürmen getrotzt, bereit für die Zukunft –  
der historisch imposante Block V wird jetzt zum  
exklusiven Standort für moderne Nutzungen.

Ein „gigantisches Schatzkästlein der Hamburger Wirtschaft“ nannte der Kunsthistoriker Herman Hipp die Speicherstadt mit ihren Erkern, Schmuckgiebeln und Sandsteinornamenten. Block V wurde im dritten und letzten Bauabschnitt in 1907 erbaut und zählt zu den Perlen des Schatzkästleins. Charakteristisch sind die Zweifarbigkeit der Fassaden aus rotem und weißem Ziegelmauerwerk sowie die vielfältigen Zierelemente in der Fassadengliederung – ganz im Stil des Bauingenieurs Franz Andreas Meyer, der die Oberaufsicht über das Großprojekt Speicherstadt hatte und Anhänger der neugotischen Hannoverschen Schule war. Ausgeführt wurde der Block V aber von den Architekten Bernhard Hanssen und Emil Meerwein, die gemeinsam zahlreiche bekannte Gebäude in Hamburg geplant und gebaut hatten, darunter auch der Kaispeicher B sowie, unter Beteiligung von Hanssen, das Hamburger Rathaus.





Der Block V trotz seit über 100 Jahren Stürmen, Fluten und einem Krieg. Jetzt wird seine neogotische Ästhetik behutsam saniert und das enorme Raumpotenzial ressourcenschonend ausgebaut. Modernität, Komfort und Nachhaltigkeit ziehen ein - und neue Nutzer, die dem Block V neues Leben in maritimer Atmosphäre einhauchen. Nach dem Retrofit gibt es hier Platz für einzigartige Büroflächen, imposante Showrooms oder atmosphärische Ateliers.

Das Erdgeschoss bietet sich an, um die gastronomische Vielfalt des Quartiers zu bereichern. Die großen Fenster bieten einen fantastischen Ausblick auf das Holländischbrookfleet. Auch im VI. Boden besteht die Möglichkeit für die Einrichtung eines Cafés, einer Bar oder eines Restaurants - den weitläufigen Blick über Elbe, Hafen und die Dächer Hamburgs gibt es hier inklusive.

Das an den Block V anschließende „Fleetschlösschen“ bildet einen stadträumlichen Fixpunkt an prominenter Stelle zwischen Speicherstadt und HafenCity.

Der Zoll besaß dort eine Dienststelle, später nutzte die Feuerwehr es als Brandwache, dann diente es Hafenarbeitern als Kaffeeklappe. Seit einigen Jahren befinden sich hier im Erdgeschoss ein Restaurant und ein Teegeschäft sowie Büros in den oberen Etagen.



Der Block V ist die Perle im UNESCO-Welterbe Speicherstadt, einem der bedeutendsten Bauensembles der Backsteinarchitektur. Unter Wahrung der historischen Bausubstanz, des Erscheinungsbildes und der prägenden Strukturen, wird das Gebäude jetzt zu einem attraktiven, lebendigen, citynahen Standort für flexible Nutzungen ausgebaut.

# DIE KEYFACTS DES BLOCK V

Modernisierung und Umbau  
auf allen Etagen

|                                       |   |
|---------------------------------------|---|
| Adresse:                              | Brooktorkai 11–16, 20457 Hamburg  |
| Baujahr:                              | 1905–1907   |
| Fertigstellung:                       | Geplant Q3 2026   |
| Bruttogeschossfläche:                 | ≈ 18.500 m <sup>2</sup>   |
| Mietfläche:                           | ≈ 12.200 m <sup>2</sup>   |
| Arbeitsplätze (je nach Bürostruktur): | bis zu 900 Plätze   |
| Gesamthöhe:                           | 27,00 m   |
| Parkplätze:                           | Parkplätze können nach Bedarf im nahegelegenen Speicherstadt-Parkhaus angemietet werden (Am Sandtorkai 6–8). Unsere Mieter erhalten vergünstigte Konditionen. |

Die Flächen im Block V werden als „veredelter Grundausbau“ übergeben. Neben der Sanierung der historischen Mauerwerkswände und anderer Elemente wie den Kappendecken nutzen wir vorhandene Ressourcen. Wir haben einen Großteil der alten Holzdielen gerettet und aufgearbeitet und verlegen sie wieder in einem Teil der Büroflächen – authentischer und klimafreundlicher geht es fast nicht mehr. Damit der Komfort nicht zu kurz kommt, werden die Flächen technisch aufgerüstet. Besondere Merkmale sind die energieeffizienten Heiz- und Kühldecken, die Volllüftung und hochwertige Pantryküchen. Einzelne Räume unterteilen wir nach Ihrem Bedarf mit Glas-trennwänden. Dadurch bleibt der weitläufige Charakter der Speicherböden erhalten. Weitere Ausbauwünsche stimmen wir gerne mit Ihnen ab.



Viel Raum bietet Block V auch für gastronomische Angebote, die zum Verweilen und Kommunizieren einladen.



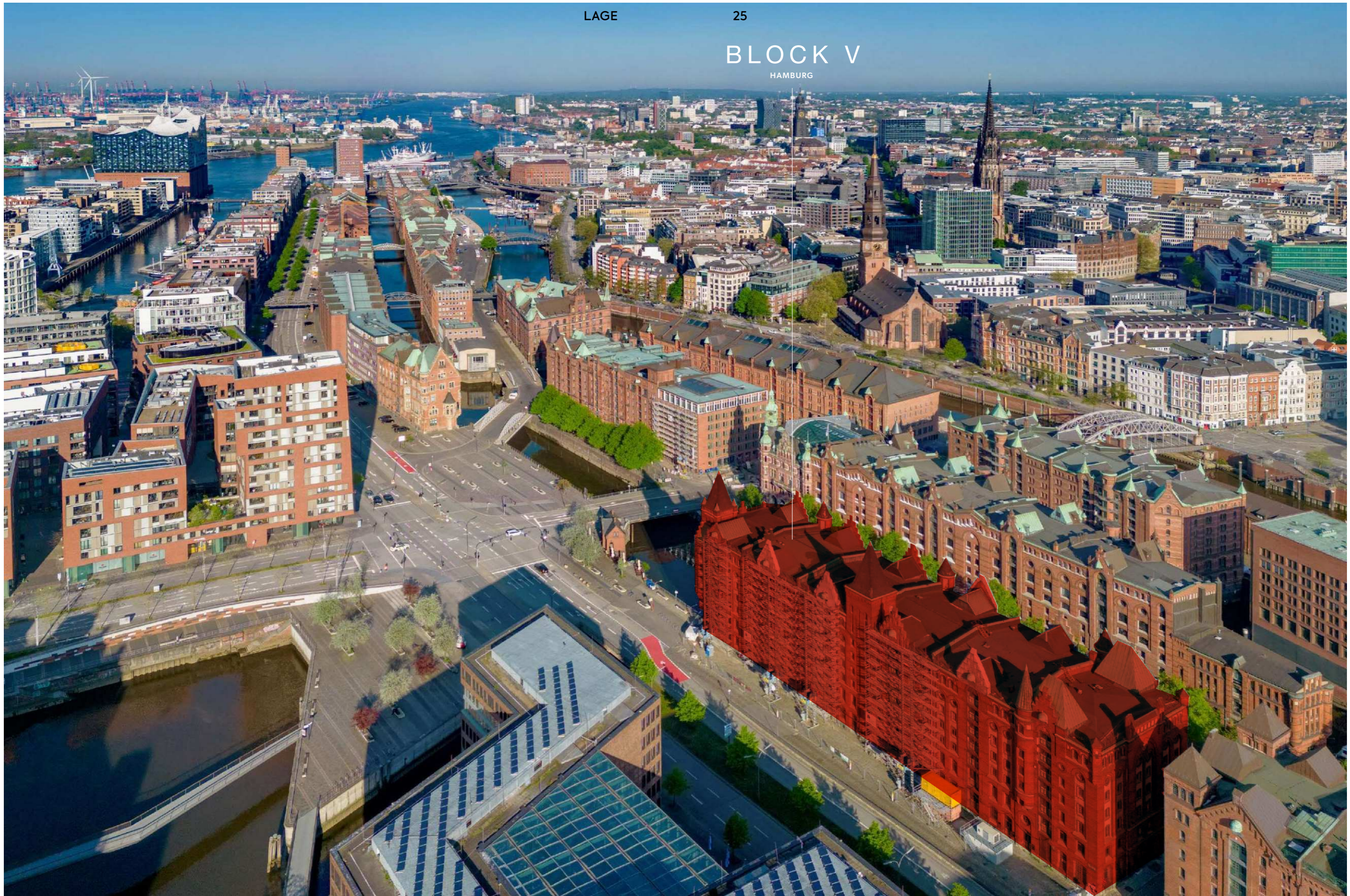


3.0

LAGE

# BLOCK V

HAMBURG



# MARITIMER CHARME TRIFFT ZENTRALITÄT

Im Quartier der kurzen Wege liegen Kunst, Kultur und Kulinarik sowie Einkaufen nur einen kurzen Fußweg entfernt – entlang an Fleeten und historischen Fassaden.

Der Block V liegt am südlichen Rand der Speicherstadt vor dem Brooktorkai 11–16, sein Kopfbau im Westen zeigt zum St. Annenplatz, einem innerstädtischen Platz mit großzügigem Weitblick, die City zugewandte Seite des Gebäudeensembles schließt an den Holländischbrookfleet an – damals funktional, um Waren auf dem Wasser und Landweg zum Gebäude zu transportieren, heute eine charmante Lagequalität. Die sechs zwischen 1885–1927 künstlich angelegten Fleete mit 20 Brücken sorgen bis heute für das unvergleichliche, maritime Flair der Speicherstadt.

Gleichzeitig zeichnet sich das zum Stadtteil HafenCity und zum Bezirk Hamburg-Mitte gehörende Quartier durch seine zentrale Lage aus. Die Wege sind kurz: Vom Block V sind es zum Hauptbahnhof, zum Central Business District, zum Rathaus, Jungfernstieg und zur Elphilharmonie nur etwa 12 Minuten Fußweg. Entsprechend besitzt der Standort eine hervorragende Infrastruktur, die über Einkaufen und Essen bis zu Kultur und Events reicht. Die nächstgelegene U-Bahnhaltestelle „Meißberg“ ist auf einem kurzen Fußweg in 7 Minuten zu erreichen.



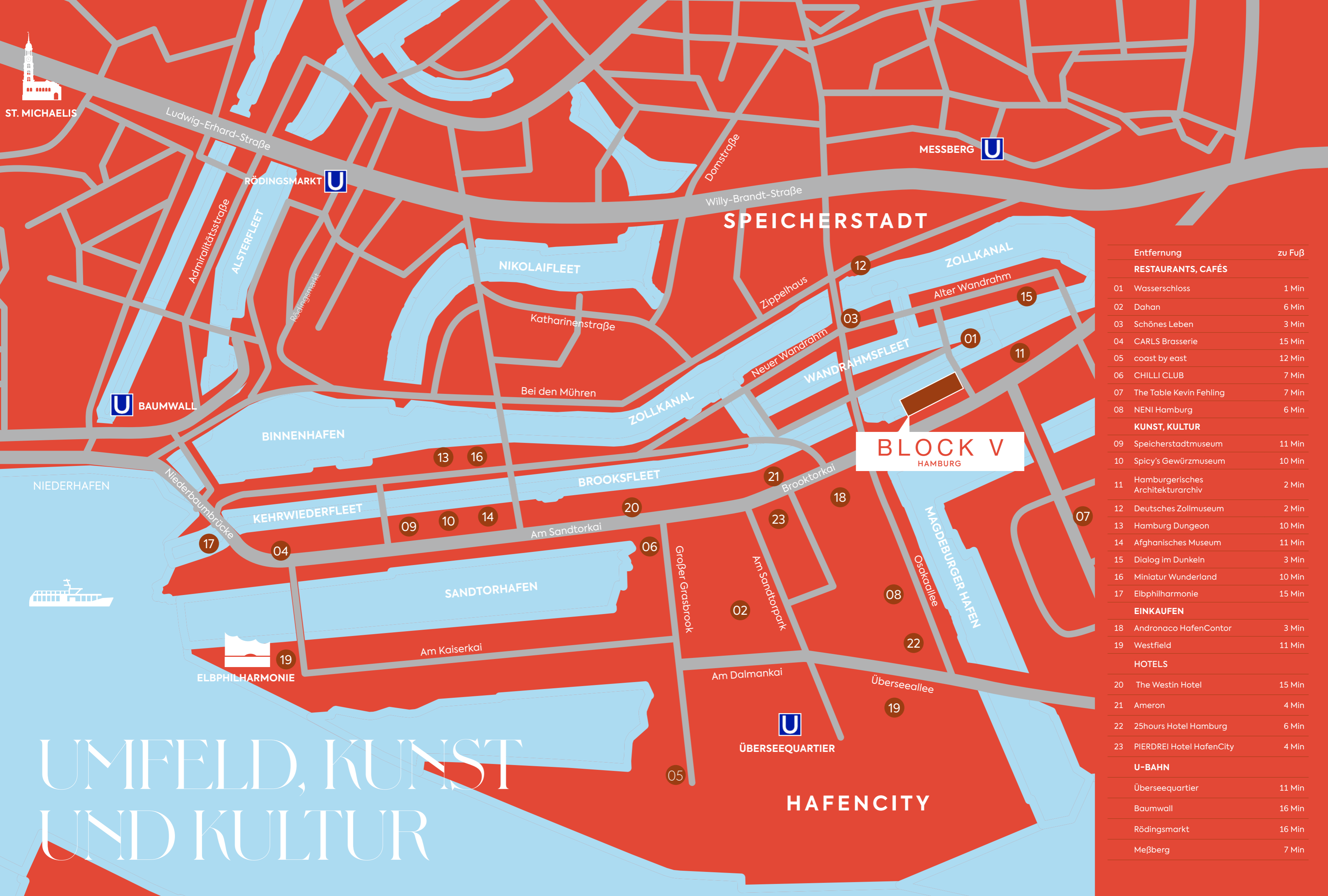
An aerial photograph of a city, likely Copenhagen, showing a canal winding through the center. The buildings are a mix of modern and traditional architecture. A red-outlined box in the upper right corner highlights a specific area, with a red line extending from it to a red-outlined area on the canal's edge. The sky is blue with scattered white clouds.

## BLOCK V

Das unvergleichliche, maritime Flair der Speicherstadt ist überall hautnah zu erleben, beim Flanieren entlang der Fleece oder in einem der vielen Cafés. Das Quartier bietet das Rundum-Paket für eine Lebenswelt, in der Arbeit und Freizeit einfach miteinander verbunden werden können.



ST. MICHAELIS



# SPEICHERSTADT

**BLOCK V**  
HAMBURG

# UMFELD, KUNST UND KULTUR

| Entfernung                | zu Fuß                                  |
|---------------------------|---|
| <b>RESTAURANTS, CAFÉS</b> |   |
| 01                        | Wasserschloss 1 Min                     |
| 02                        | Dahan 6 Min                             |
| 03                        | Schönes Leben 3 Min                     |
| 04                        | CARLS Brasserie 15 Min                  |
| 05                        | coast by east 12 Min                    |
| 06                        | CHILLI CLUB 7 Min                       |
| 07                        | The Table Kevin Fehling 7 Min           |
| 08                        | NENI Hamburg 6 Min                      |
| <b>KUNST, KULTUR</b>      |   |
| 09                        | Speicherstadtmuseum 11 Min              |
| 10                        | Spicy's Gewürzmuseum 10 Min             |
| 11                        | Hamburgerisches Architekturarchiv 2 Min |
| 12                        | Deutsches Zollmuseum 2 Min              |
| 13                        | Hamburg Dungeon 10 Min                  |
| 14                        | Afghanisches Museum 11 Min              |
| 15                        | Dialog im Dunkeln 3 Min                 |
| 16                        | Miniatur Wunderland 10 Min              |
| 17                        | Elbphilharmonie 15 Min                  |
| <b>EINKAUFEN</b>          |   |
| 18                        | Andronaco HafenContor 3 Min             |
| 19                        | Westfield 11 Min                        |
| <b>HOTELS</b>             |   |
| 20                        | The Westin Hotel 15 Min                 |
| 21                        | Ameron 4 Min                            |
| 22                        | 25hours Hotel Hamburg 6 Min             |
| 23                        | PIERDREI Hotel HafenCity 4 Min          |
| <b>U-BAHN</b>             |   |
|                           | Überseequartier 11 Min                  |
|                           | Baumwall 16 Min                         |
|                           | Rödingsmarkt 16 Min                     |
|                           | Meßberg 7 Min                           |

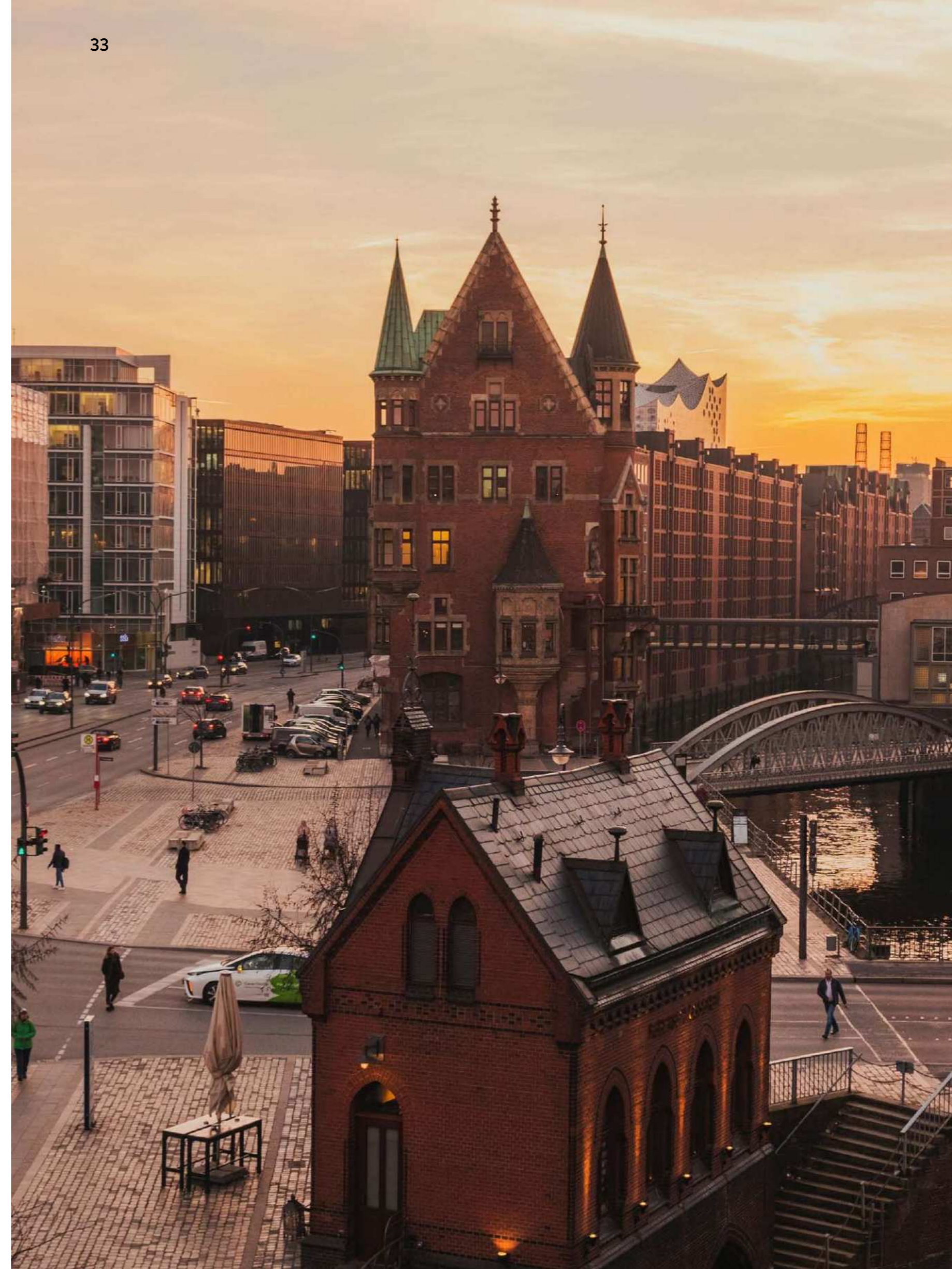


# EIN QUARTIER IM WÄNDEL

Die Speicherstadt: früher Lager für Luxuswaren, heute lebendiger Kultur- und Lebensraum für Hamburger und Besucher aus aller Welt.

Die Speicherstadt war schon immer vom Wandel geprägt. Allein um sie zu bauen, mussten zwei ganze Stadtteile abgerissen werden und etwa 20.000 Menschen wurden umgesiedelt. So konnte die Stadt im Wasser mit ihren Backsteingebäuden auf 12 Meter hohen Holzpfählen entstehen und wurde schnell zum zentralen Handelszentrum der Hansestadt, wo Unternehmen ihre Waren aus aller Welt, Kaffee, Tee, Kakao und Kautschuk, lagerten und veredelten. Arbeiter luden die Waren vom Hafen auf kleine Boote um und brachten sie in die Speicherstadt, wo hinter dicken Backsteinmauern perfekte Lagerbedingungen herrschten und bis heute das Raumklima ideal ist. Die Kaufleute ließen in den 1920er Jahren, angrenzend an den Freihafen, ihre Handelskontore errichten, darunter das Chilehaus vom Kaufmann Henry B. Slomann.

Heute befindet sich das historische Gebäudeensemble mit dem Block V wieder in einer Umbruchphase. In den klassischen Speicherblöcken haben sich moderne Unternehmen aus unterschiedlichsten Bereichen angesiedelt: Unternehmen aus der Kreativ- sowie Modebranche gibt es hier genau wie unterschiedlichste Start-Ups und IT-Firmen. Auch die Integration von Wohnraum wird überprüft – ein unverzichtbarer Baustein, damit sich die Speicherstadt weiter zu einem lebendigen Innenstadtquartier entwickeln kann. Dazu gehören auch die kreative und künstlerische Nutzung einiger Speichergebäude mit Ateliers und Showrooms, wie sie auch im Block V geplant sind. Wie die vielen Events, Freizeit- und Kulturinstitutionen im Quartier, führen sie zu einer Belebung der Speicherstadt auch außerhalb der normalen Bürozeiten.





4.0

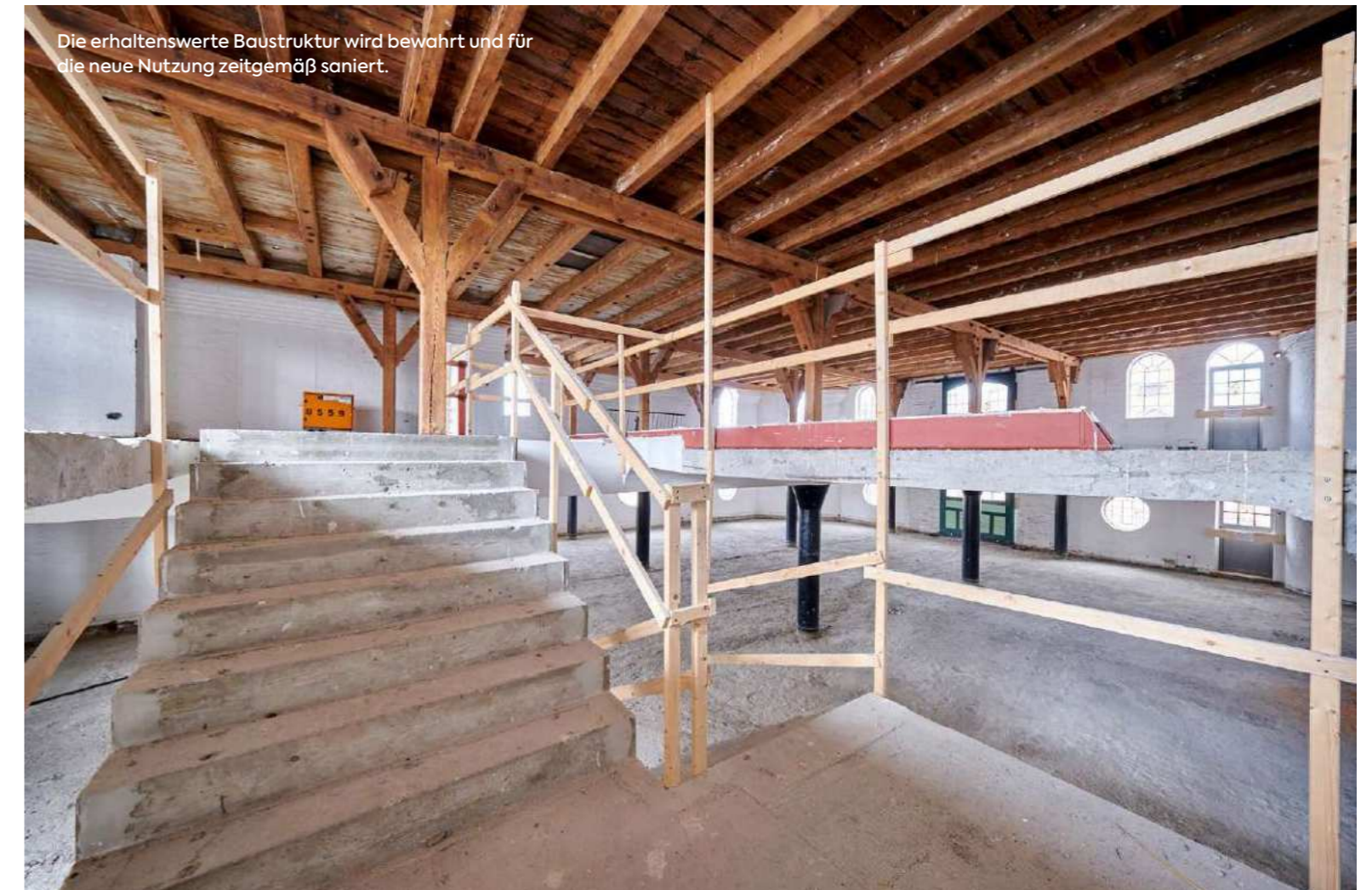
FLÄCHEN

# NACHHALTIGE GESCHICHTE(N)

Der Block V ist ein in die Jahre gekommenes Unikat, dessen Refurbishment dafür sorgt, ein Stück Baukultur der Hansestadt zu bewahren und in die Zukunft zu führen. Zugleich entsteht hier ein beispielhaftes Projekt für nachhaltiges Bestandsbauen.

Die Speicherstadt verfolgt den Ansatz „der beste Neubau ist der, der nicht gebaut werden muss“. So werden die Speicherblöcke seit fast 140 Jahren intensiv genutzt und stellen ein Paradebeispiel dafür da, wie Bauwerke durch kontinuierliche Pflege und Instandhaltung über Jahrhunderte erhalten werden können. Die für den Bau der Speicherstadt aufgewandten Emissionen für Abbau, Transport und Herstellung der Rohstoffe wurden also intensiv abgenutzt. Die Speicherstadt ist darüber hinaus an das Fernwärmenetz der Stadt Hamburg angeschlossen, dessen Energie bis 2030 klimaneutral sein soll.

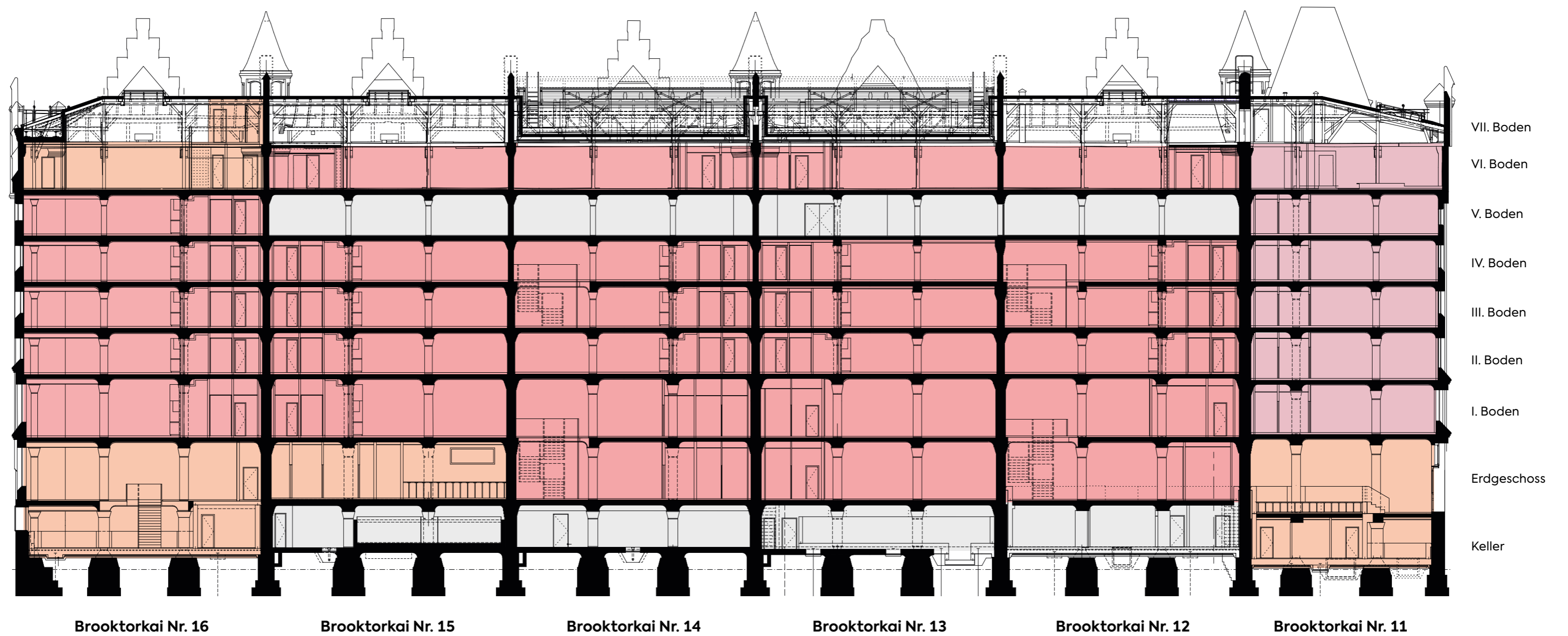
Trotz der ökologischen Vorteile sanierter Bestandsgebäude wie dem Block V gibt es aktuell noch kein gängiges Zertifizierungssystem, welches diese CO<sub>2</sub>-Einsparung abbildet, da die EU sich vorrangig auf die Regulierung von Neubauten konzentriert. Die HHLA Immobilien steht mit den ersten Projekten und Anbietern zur vollumfänglichen Bewertung von Bestandsgebäuden bereits im Austausch. Das Ziel wird sein, die geballte CO<sub>2</sub>-Einsparung des Blocks V transparent mit einem anerkannten Scoring abzubilden.



# ÜBERSICHT

- Gastronomie
- Büro/Showroom/Atelier
- Büro/Showroom/Atelier in Haus 11  
(diese Flächen können nicht horizontal mit Haus 12 verbunden werden)
- Technikflächen

Schnell sein lohnt sich: In den frühen Planungsphasen können wir die Horizontalen und Vertikalen nach Ihren Wünschen anpassen.



# DIE RAUM- AUFTEILUNG

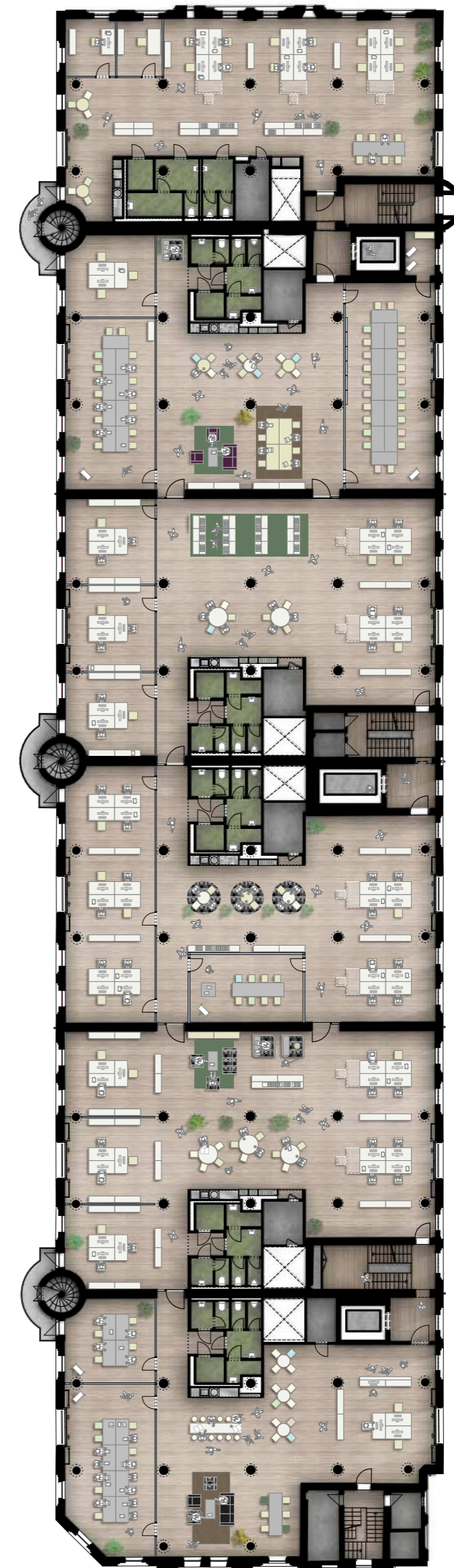
Passgenau auf Ihr Unternehmen zugeschnitten.

Kreation oder Konzentration? Wir wissen, dass eine Fläche jeden Bedarf erfüllen sollte. Die offenen, weitläufigen Speicherböden eignen sich ideal für eine bedarfsgerechte Unterteilung. Mit Glastrennwänden schaffen wir Raumlösungen nach Ihrem Bedarf, ohne den offenen Charakter der Böden zu verlieren.



## II. BODEN

Beispielhafte Unterteilung



Nr. 11

Nr. 12

Nr. 13

Nr. 14

Nr. 15

Nr. 16

Brooktorkai



# STACKING

## HAUS 12-16

### VII. BODEN

40 m<sup>2</sup>

### VI. BODEN

1.604 m<sup>2</sup>

### V. BODEN

551 m<sup>2</sup>

### IV. BODEN

1.587 m<sup>2</sup>

### III. BODEN

1.570 m<sup>2</sup>

### II. BODEN

1.592 m<sup>2</sup>

### I. BODEN

1.523 m<sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

1.500 m<sup>2</sup>

### UNTERGESCHOSS

262 m<sup>2</sup>

## HAUS 11

### VI. BODEN

254 m<sup>2</sup>

### V. BODEN

246 m<sup>2</sup>

### IV. BODEN

245 m<sup>2</sup>

### III. BODEN

249 m<sup>2</sup>

### II. BODEN

249 m<sup>2</sup>

### I. BODEN

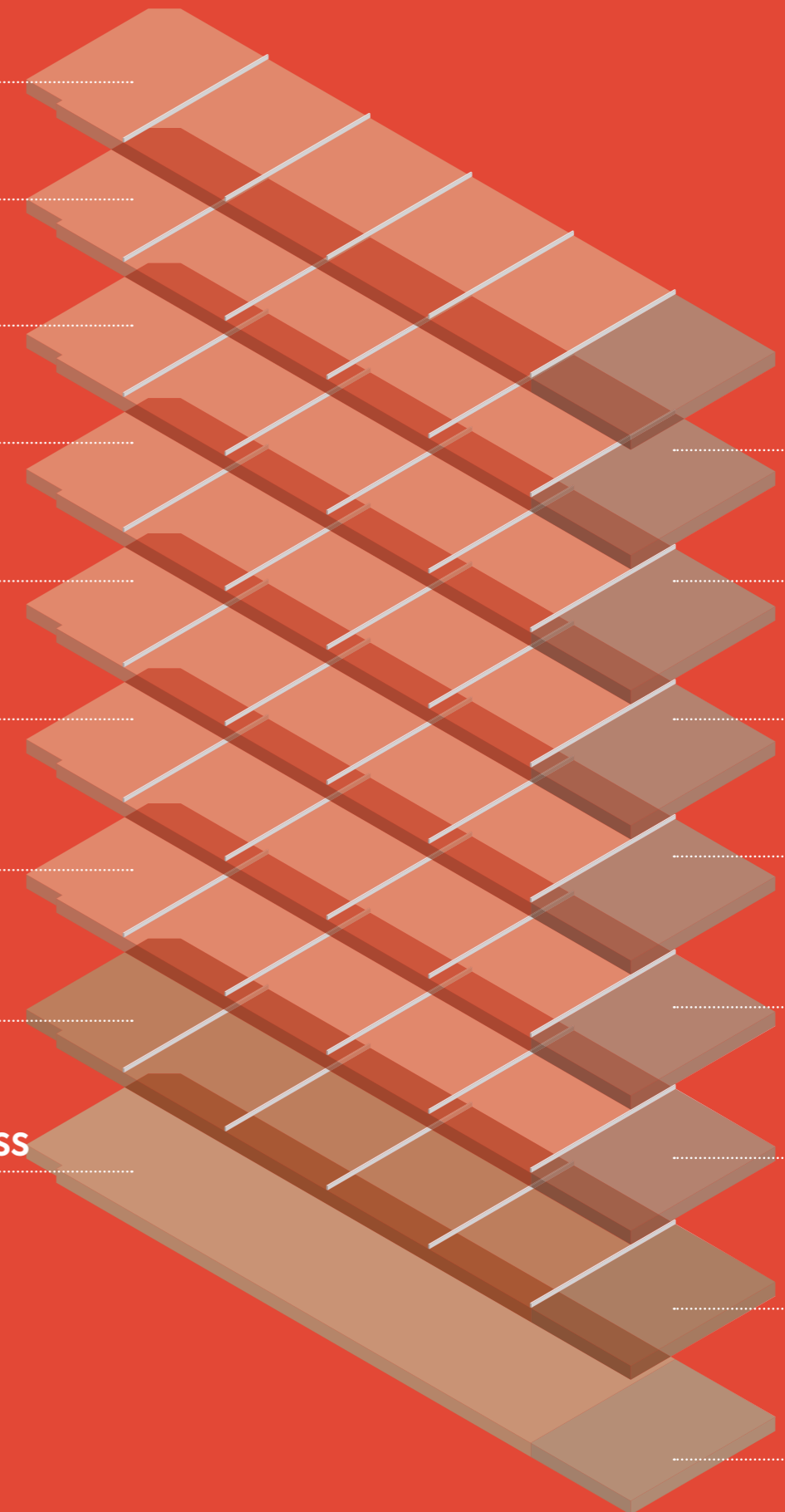
243 m<sup>2</sup>

### ERDGESCHOSS

240 m<sup>2</sup>

### UNTERGESCHOSS

224 m<sup>2</sup>

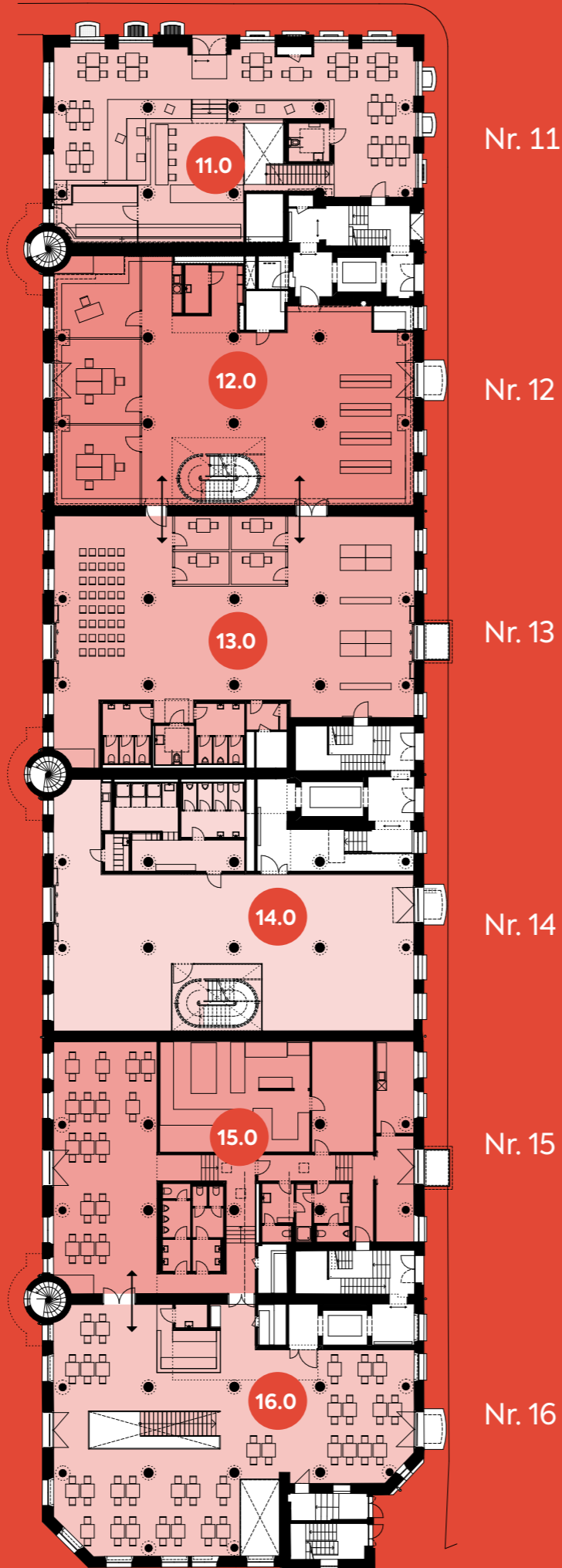


# VIELFALT UNTER EINEM DACH

Die „Böden“, wie die Etagen in den alten Speicherhäusern genannt werden, haben im Block V vielfältige Nutzungsoptionen. Sie können für mehr Fläche vertikal oder horizontal verbunden werden.

# ERDGESCHOSS

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| ME 11.0 | 240,06 m <sup>2</sup> |
| ME 12.0 | 302,15 m <sup>2</sup> |
| ME 13.0 | 325,28 m <sup>2</sup> |
| ME 14.0 | 284,79 m <sup>2</sup> |
| ME 15.0 | 325,72 m <sup>2</sup> |
| ME 16.0 | 261,61 m <sup>2</sup> |



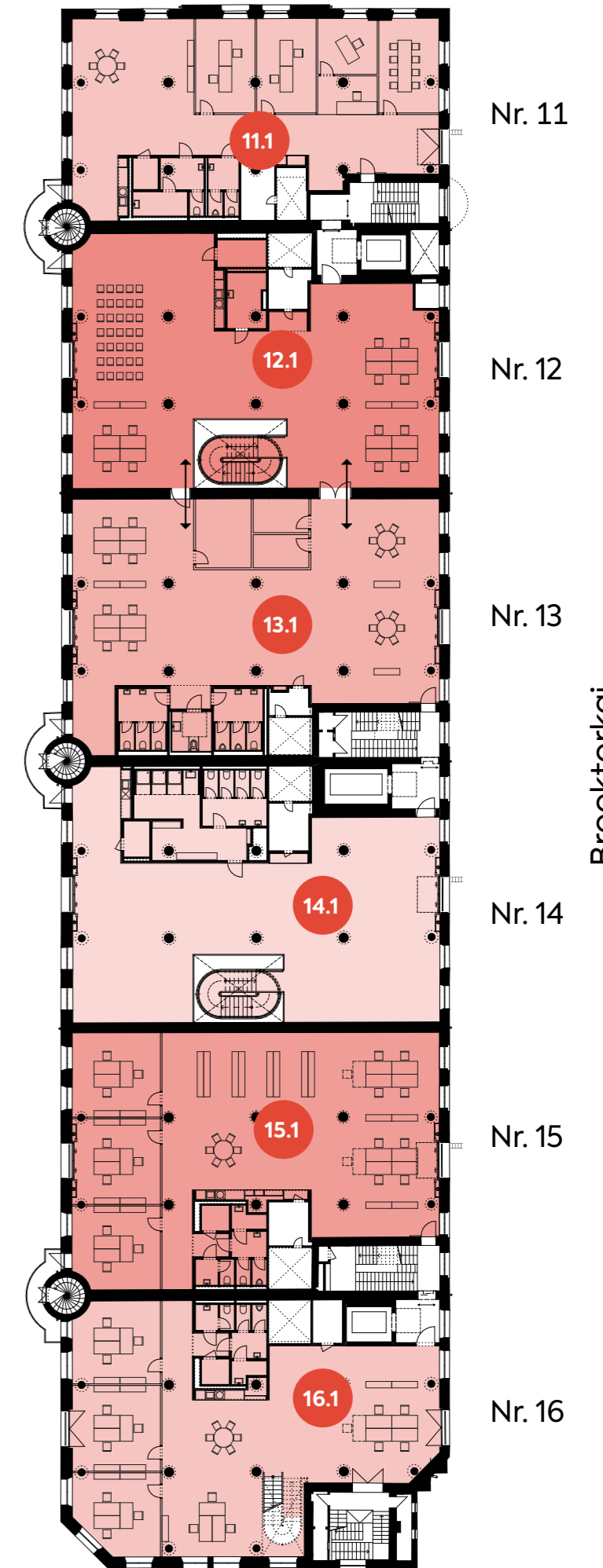
FLÄCHEN

Brooktorkai

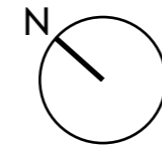
47

# I. BODEN

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| ME 11.1 | 242,81 m <sup>2</sup> |
| ME 12.1 | 303,57 m <sup>2</sup> |
| ME 13.1 | 318,63 m <sup>2</sup> |
| ME 14.1 | 305,18 m <sup>2</sup> |
| ME 15.1 | 317,18 m <sup>2</sup> |
| ME 16.1 | 278,39 m <sup>2</sup> |



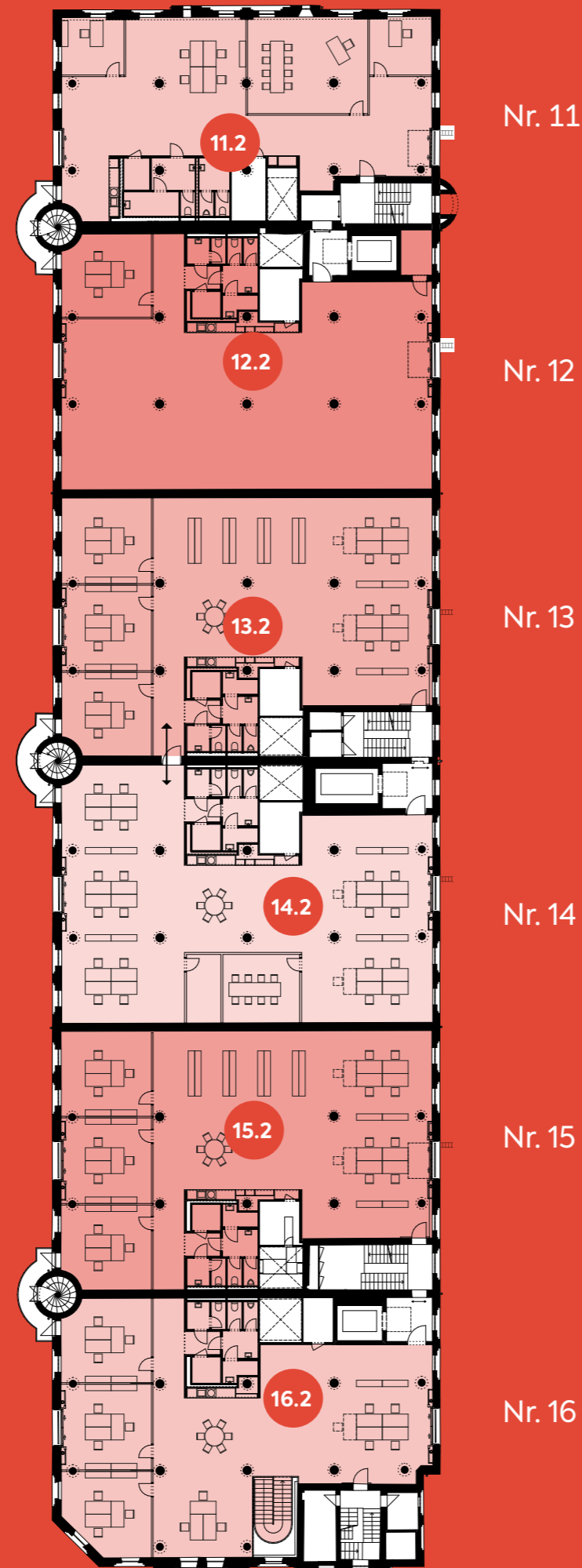
Brooktorkai





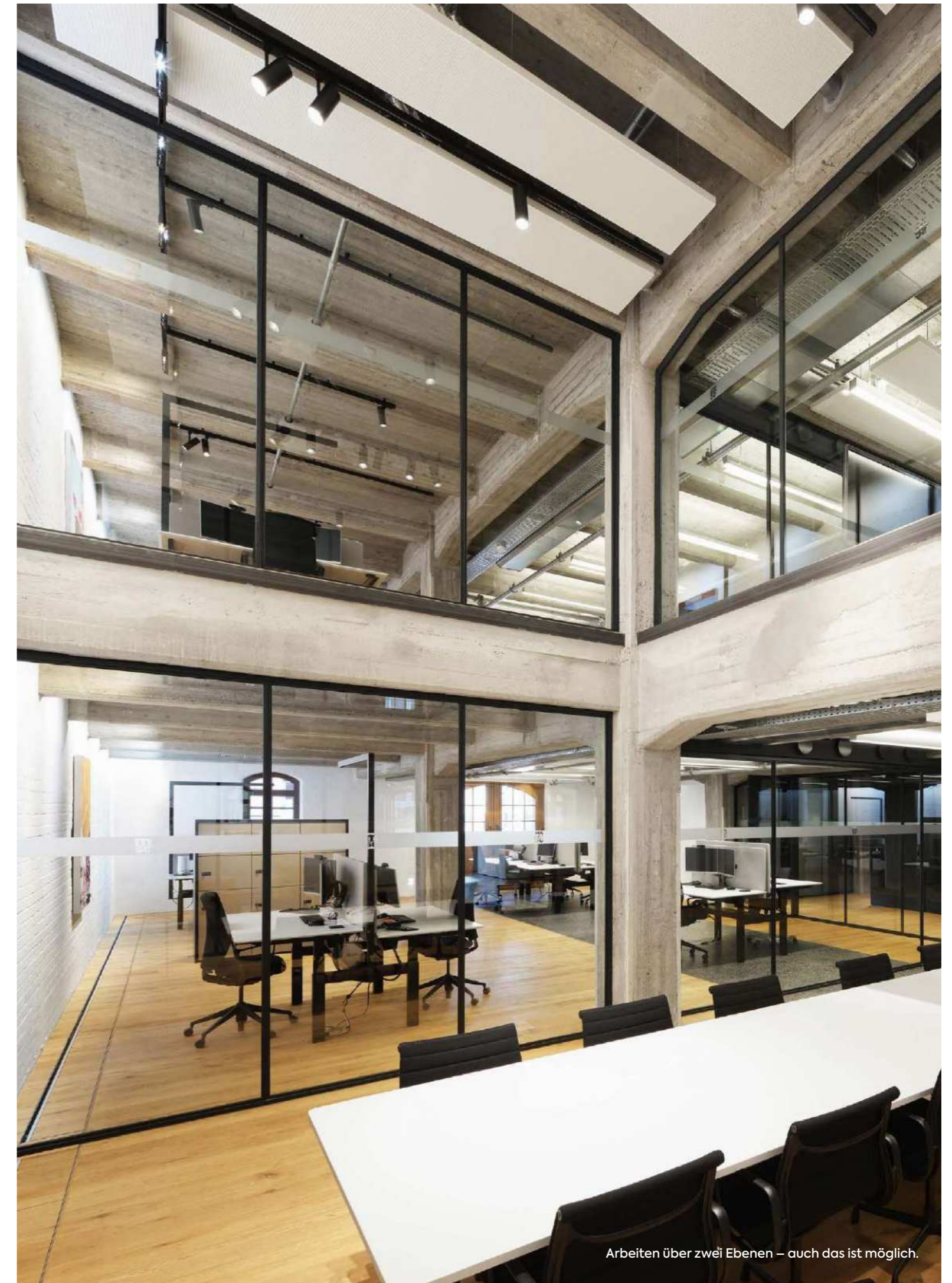
# II. BODEN

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| ME 11.2 | 249,38 m <sup>2</sup> |
| ME 12.2 | 328,98 m <sup>2</sup> |
| ME 13.2 | 325,14 m <sup>2</sup> |
| ME 14.2 | 324,96 m <sup>2</sup> |
| ME 15.2 | 324,99 m <sup>2</sup> |
| ME 16.2 | 288,00 m <sup>2</sup> |



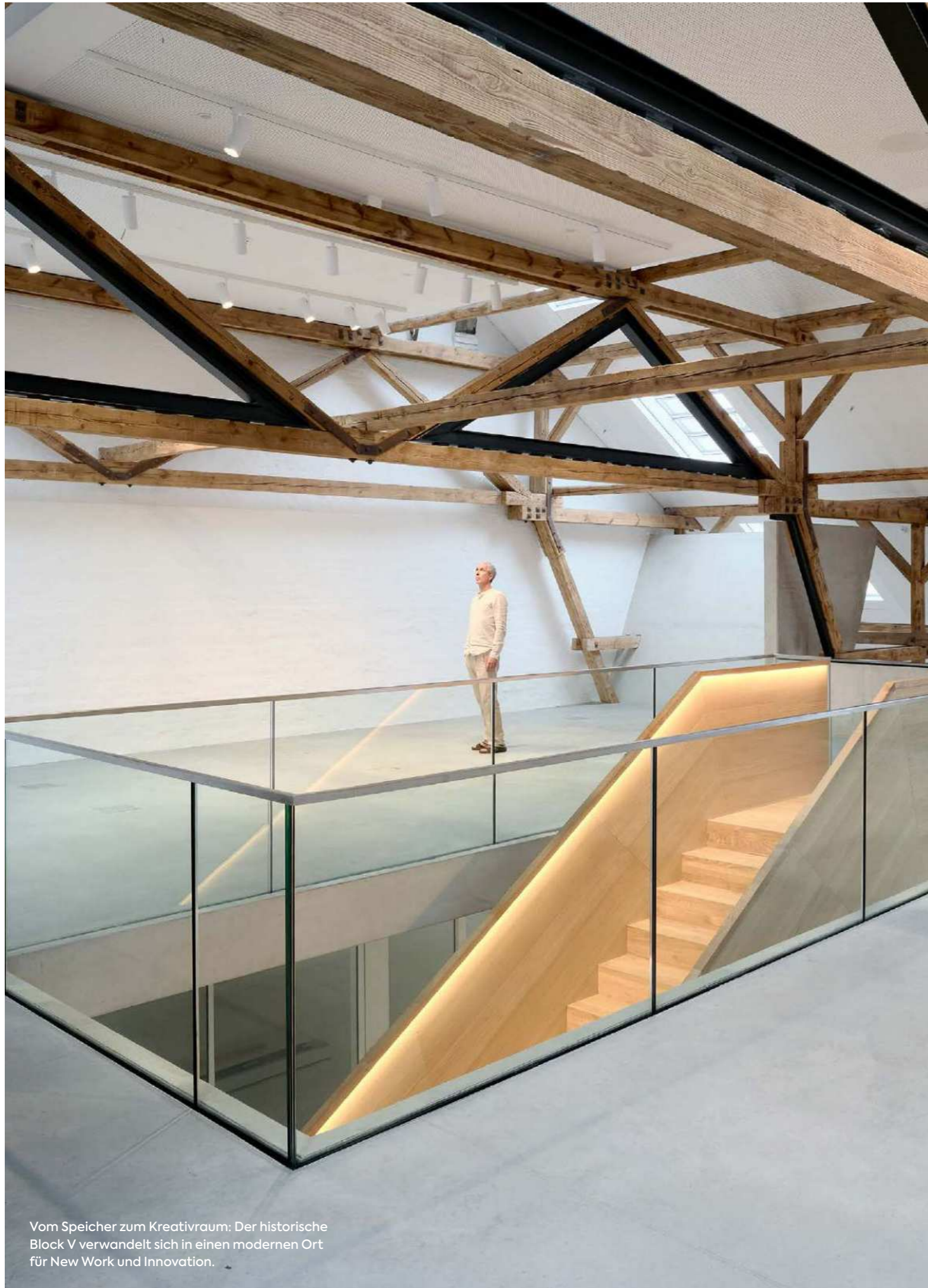
FLÄCHEN

49

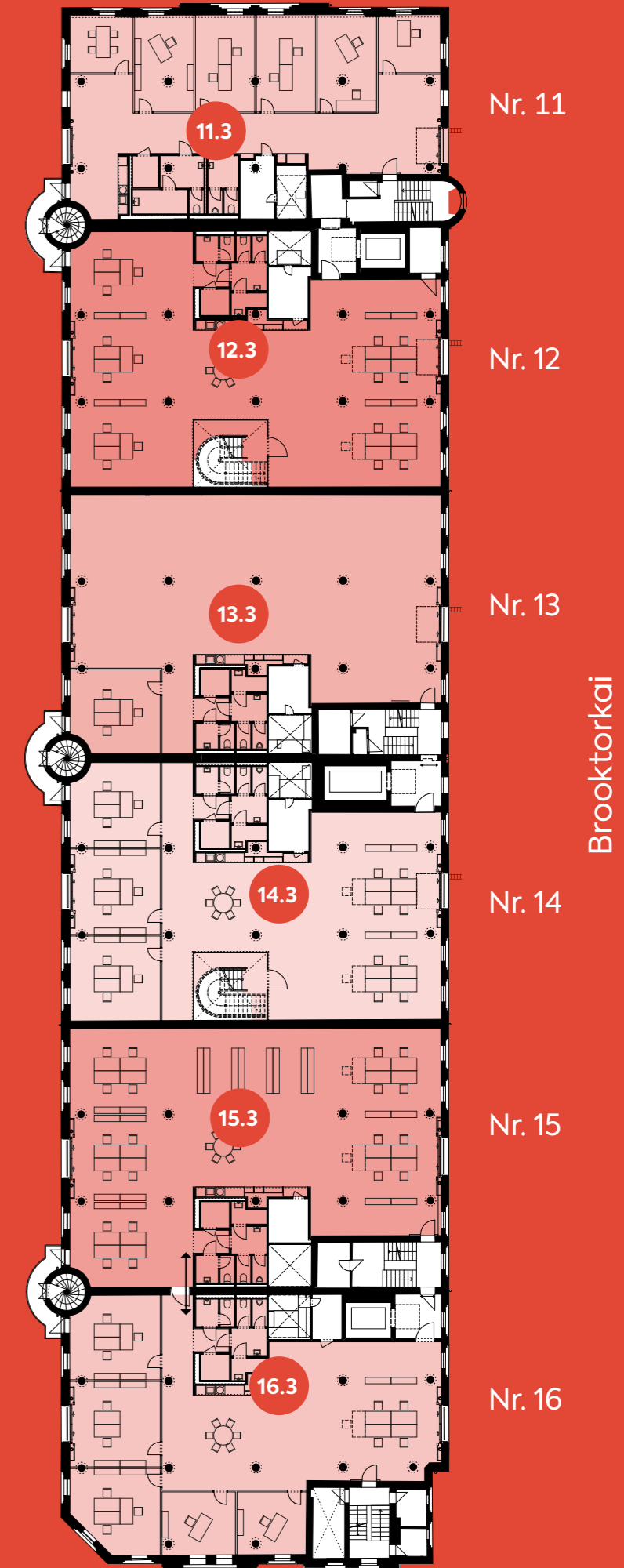


# III. BODEN

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| ME 11.3 | 249,08 m <sup>2</sup> |
| ME 12.3 | 311,96 m <sup>2</sup> |
| ME 13.3 | 324,80 m <sup>2</sup> |
| ME 14.3 | 314,18 m <sup>2</sup> |
| ME 15.3 | 325,33 m <sup>2</sup> |
| ME 16.3 | 294,17 m <sup>2</sup> |

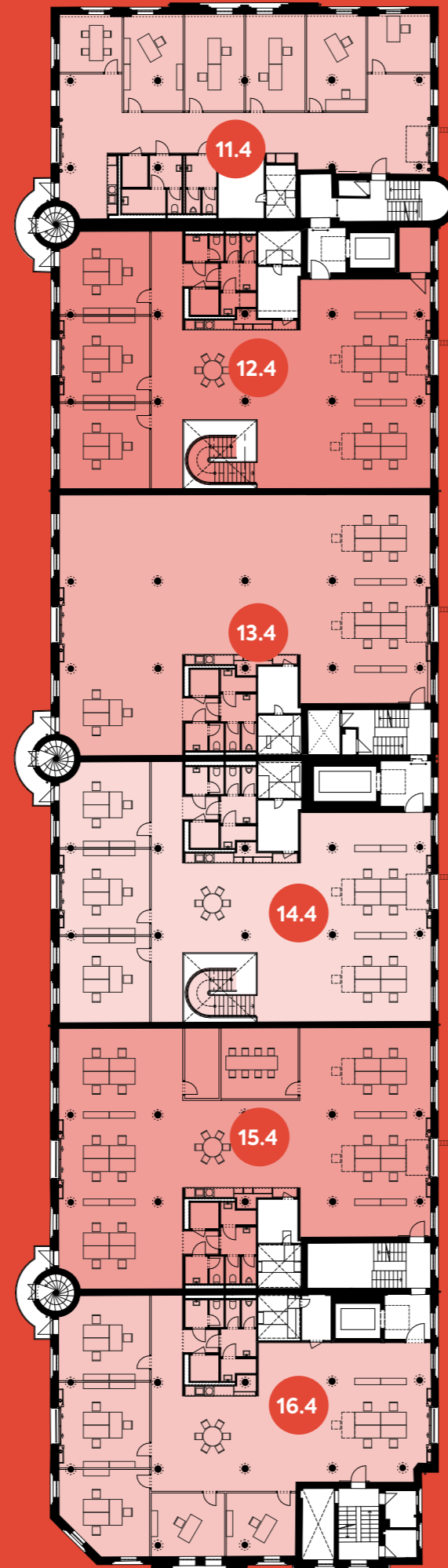


Vom Speicher zum Kreativraum: Der historische Block V verwandelt sich in einen modernen Ort für New Work und Innovation.



# IV. BODEN

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| ME 11.4 | 245,44 m <sup>2</sup> |
| ME 12.4 | 320,75 m <sup>2</sup> |
| ME 13.4 | 326,60 m <sup>2</sup> |
| ME 14.4 | 317,39 m <sup>2</sup> |
| ME 15.4 | 327,64 m <sup>2</sup> |
| ME 16.4 | 294,59 m <sup>2</sup> |



FLÄCHEN

Nr. 11

Nr. 12

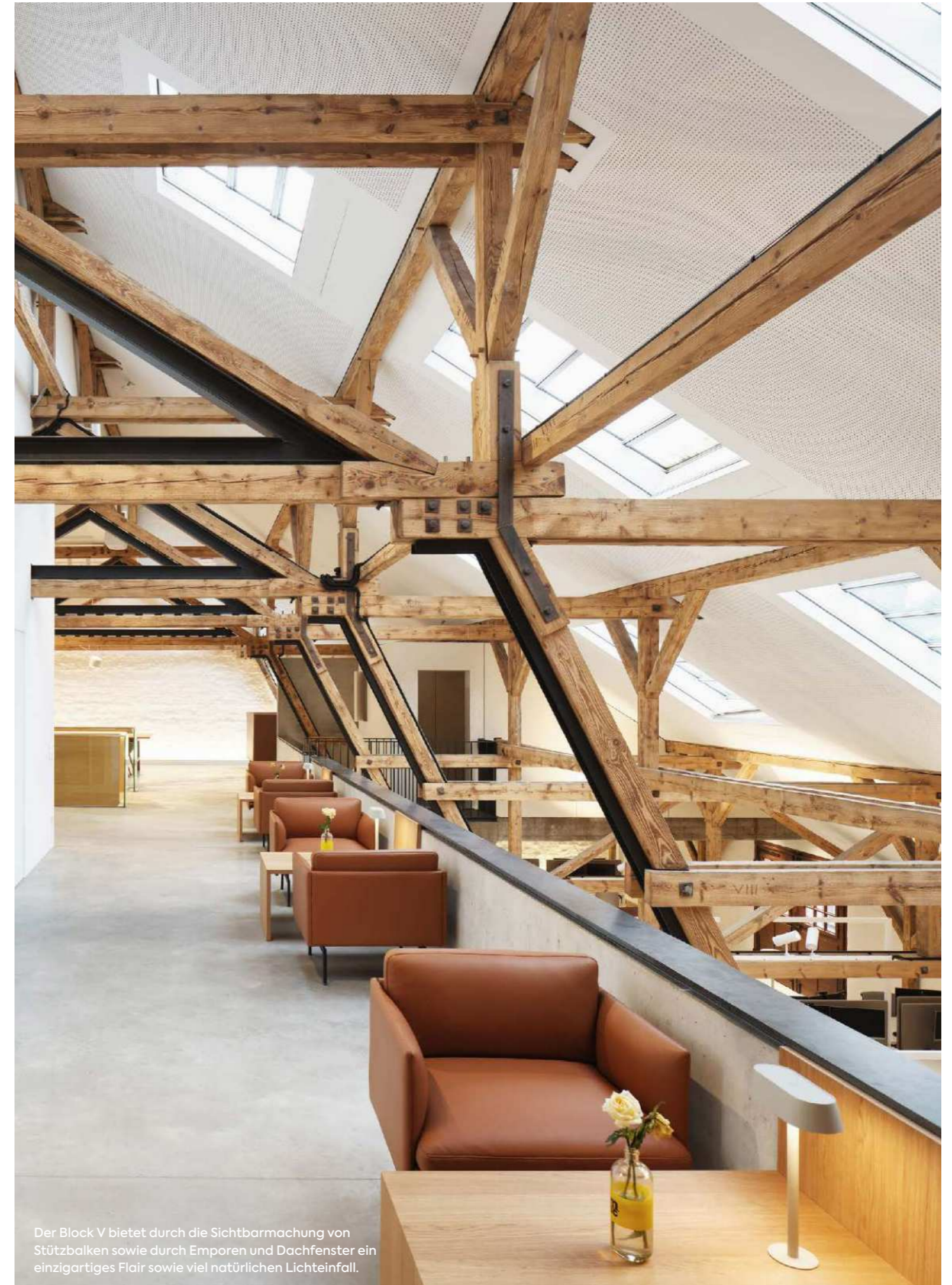
Nr. 13

Nr. 14

Nr. 15

Nr. 16

Brooktorkai



Der Block V bietet durch die Sichtbarmachung von Stützbalken sowie durch Emporen und Dachfenster ein einzigartiges Flair sowie viel natürlichen Lichteinfall.

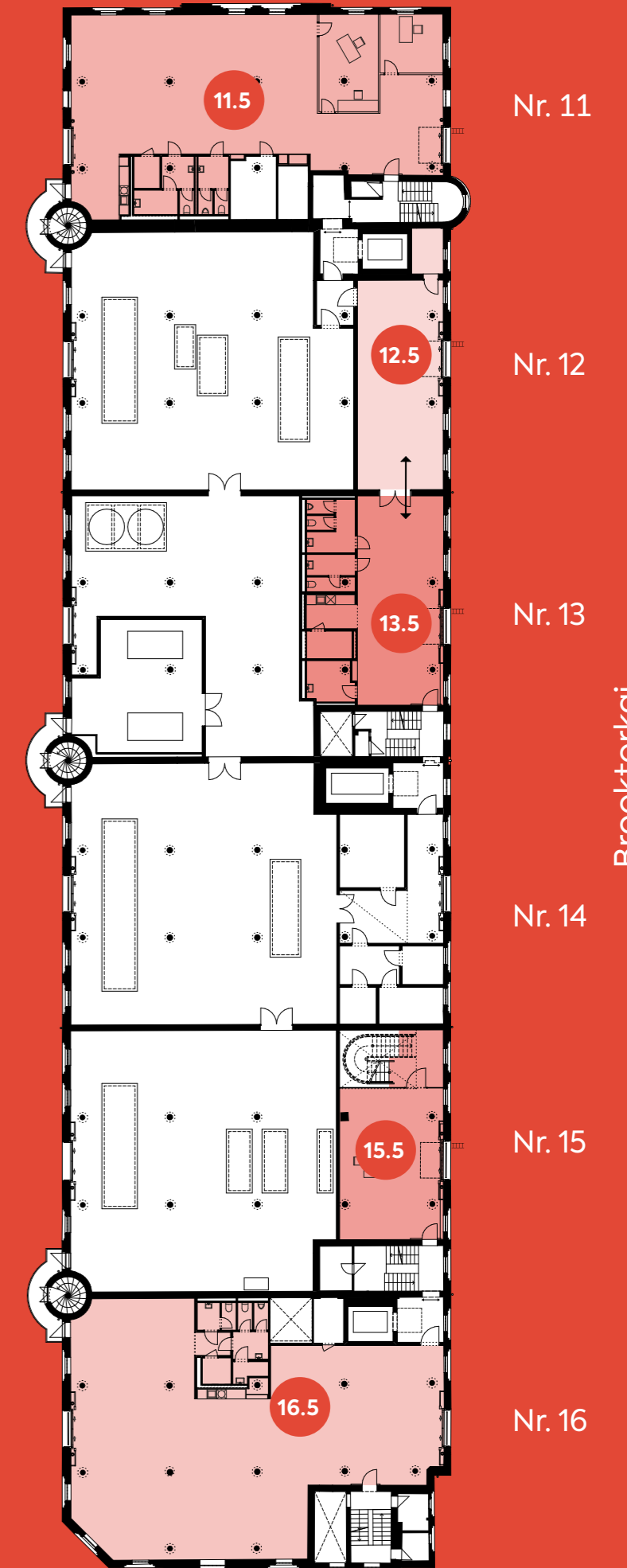
# V. BODEN



|         |                       |
|---------|-----------------------|
| ME 11.5 | 246,47 m <sup>2</sup> |
| ME 12.5 | 75,24 m <sup>2</sup>  |
| ME 13.5 | 109,76 m <sup>2</sup> |
| ME 15.5 | 71,08 m <sup>2</sup>  |
| ME 16.5 | 294,91 m <sup>2</sup> |



Die Büroflächen im V. Boden stellen viel Freiraum für individuelle Arbeitsplatzgestaltungen zur Verfügung.

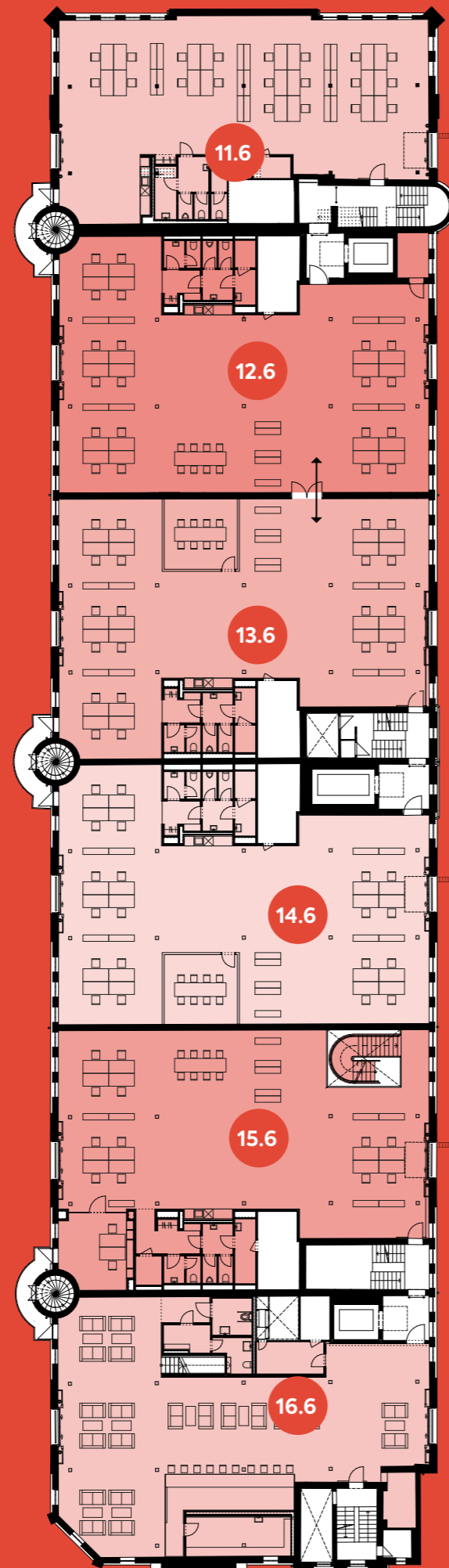


Brooktorkai



# VI. BODEN

|         |                       |
|---------|-----------------------|
| ME 11.6 | 254,47 m <sup>2</sup> |
| ME 12.6 | 332,05 m <sup>2</sup> |
| ME 13.6 | 328,07 m <sup>2</sup> |
| ME 14.6 | 328,24 m <sup>2</sup> |
| ME 15.6 | 320,86 m <sup>2</sup> |
| ME 16.6 | 294,39 m <sup>2</sup> |



FLÄCHEN

57

Nr. 11

Nr. 12

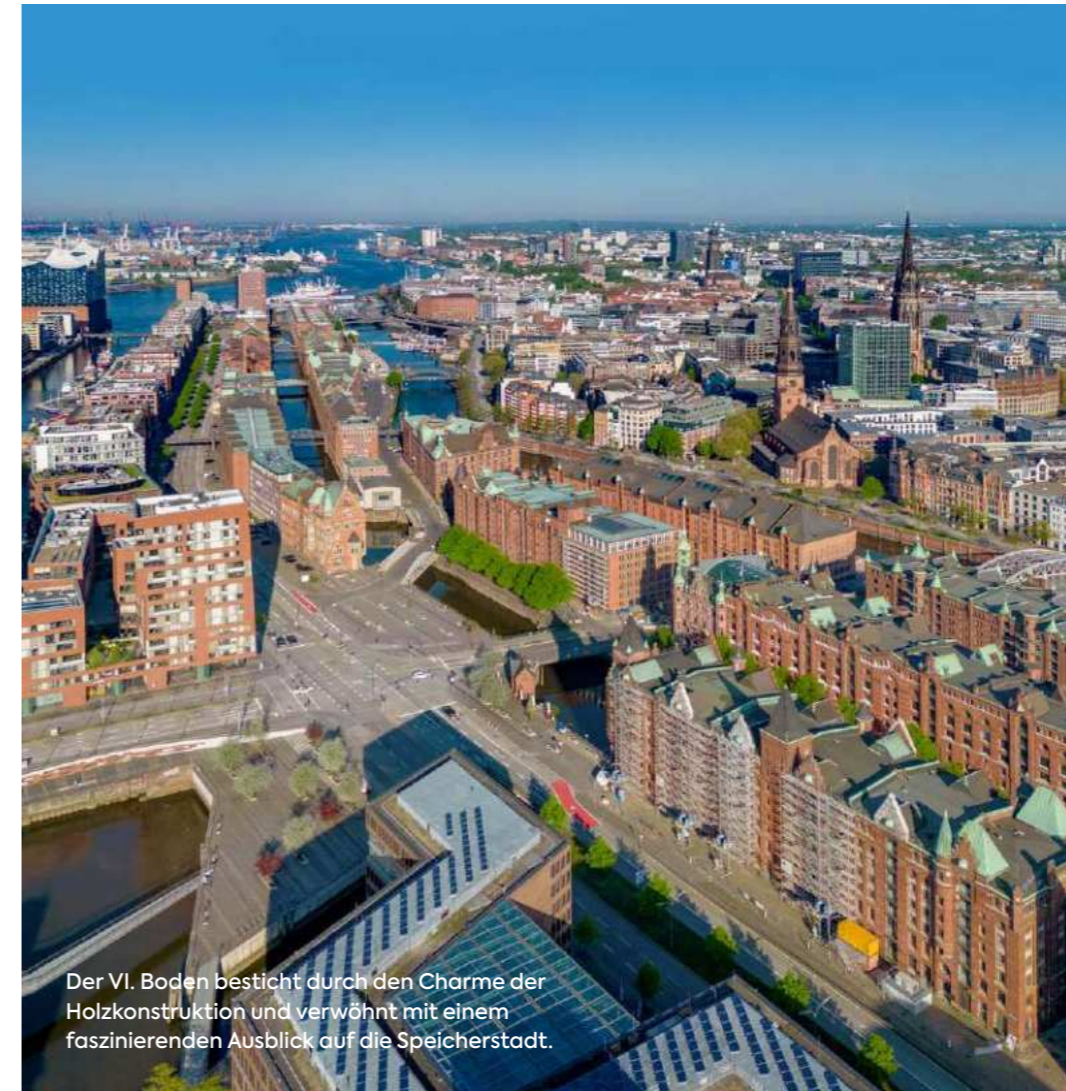
Nr. 13

Nr. 14

Nr. 15

Nr. 16

Brooktorkai

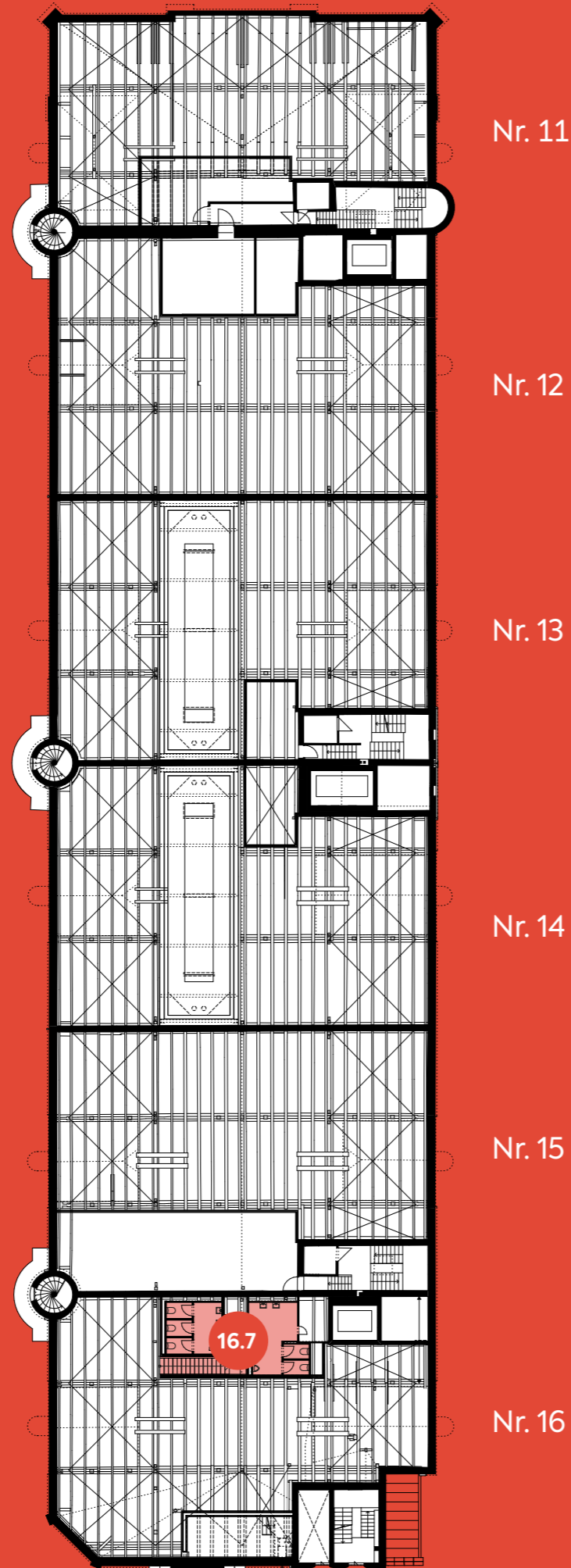


Der VI. Boden besticht durch den Charme der Holzkonstruktion und veröhnt mit einem faszinierenden Ausblick auf die Speicherstadt.



# VII. BODEN

ME 16.7 40,26 m<sup>2</sup>



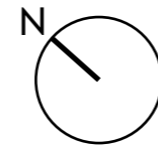
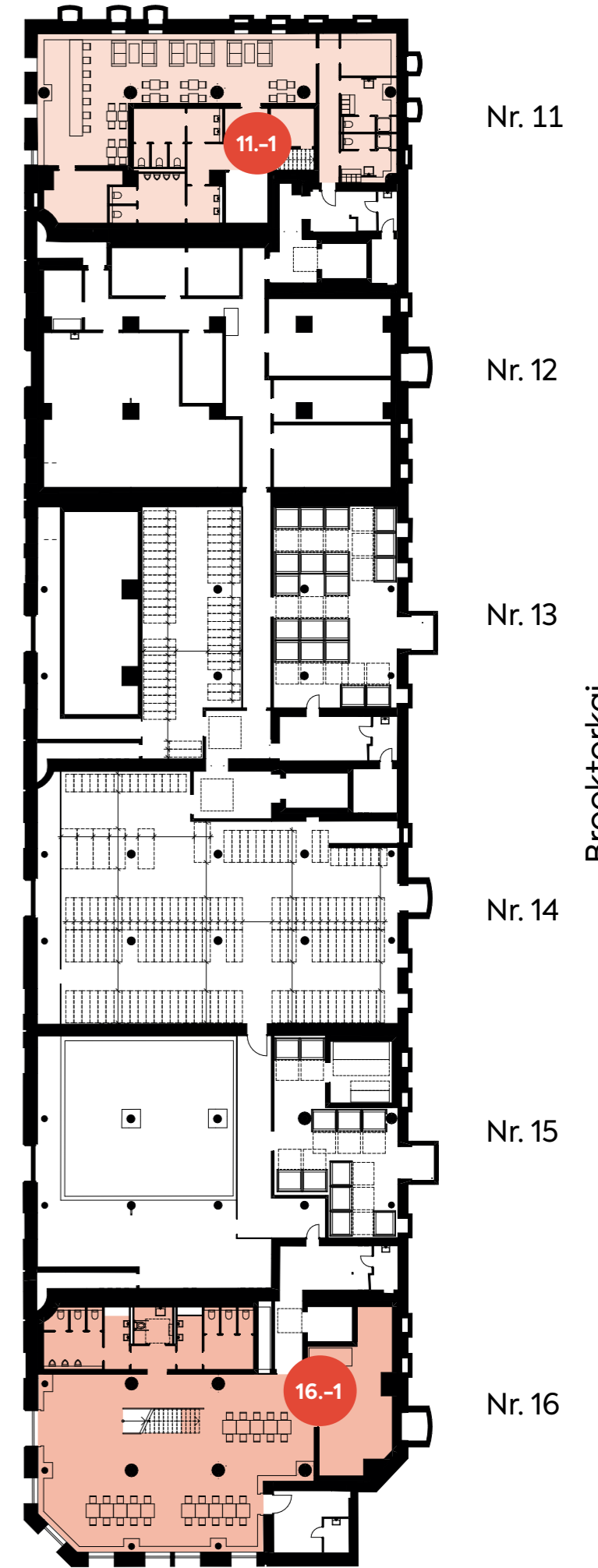
FLÄCHEN

59

# UNTERGESCHOSS

ME 11.-1 223,76 m<sup>2</sup>

ME 16.-1 262,11 m<sup>2</sup>





#### ANSPRECHPARTNER

Hamburger Hafen und Logistik AG  
Bei St. Annen 1  
20457 Hamburg  
T: 040 3088-3540/-3505  
kontakt@hhla.de  
hhla.de

#### ARCHITEKTUR, VISUALISIERUNGEN, SCHNITTE UND GRUNDRISSE

DFZ Architekten GmbH  
Klopstockstr. 23  
22765 Hamburg  
T: +49 0 40 866001-0  
Fax: +49 0 40 866001-44  
office@dfz-architekten.de  
dfz-architekten.de

#### DESIGN & KONZEPT

ROOM Communication GmbH  
room-communication.com

#### FOTOS

Ralf Buscher Architecture Photography, Seite 49, 50, 53  
Thies Rätzke, Seite 35, 36  
ROOM Communication GmbH, Seite 4, 10, 14, 18, 24, 27, 57

#### DISCLAIMER

Alle Angaben in dieser Broschüre dienen nur der Information und stellen kein vertragliches Angebot dar. Eine Gewähr für die Vollständigkeit der Informationen wird nicht übernommen. Das Bildmaterial dient lediglich der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Jegliche Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Anlagen zum Mietvertrag.

Stand: Mai 2024

# KONTAKT & IMPRESSUM

BLOCK V



