

# TOWER TO THE PEOPLE

Vom Prestigeprojekt zum Standortfaktor:  
Der Elbtower wird zum Circular Lighthouse



**Der Elbtower sollte das Prestigeprojekt der Hamburger HafenCity werden. Doch seit der Insolvenz steckt das architektonische Wahrzeichen bei 100m fest. Wir brauchen Großprojekte – aber die richtigen, die den benötigten Wandel ermöglichen.**



# Konzepte von Gestern vs. Ideen von Morgen

Der Elbtower steht sinnbildlich für ein Planungsverständnis, das nicht mehr zur Zeit passt: Luxus-Offices treffen auf eine Arbeitswelt im Wandel – mit wachsender Nachfrage nach flexiblen, sinnstiftenden und gemeinschaftlich genutzten Räumen.

Hamburg braucht zukunftsfähige Großprojekte. Es braucht Orte, die konkrete Lösungen ermöglichen – für Stadt, Wirtschaft und Gesellschaft.

Alternative Nutzungen wie ein Naturkundemuseum wurden bereits diskutiert. Doch solche Konzepte wären nur mit erheblichem technischen und finanziellen Aufwand realisierbar.

Gleichzeitig betonen zentrale Akteure wie der BDI und die Handelskammer Hamburg: Kreislaufwirtschaft wird zum Standortfaktor – und braucht Raum, Sichtbarkeit und Struktur.

Der Elbtower kann genau das bieten. Seine Lage, seine Struktur und seine Geschichte machen ihn zu einem idealen Ort für einen Circular Hub mit internationaler Strahlkraft.

Mehr als 30 Initiativen aus der Circular Economy – darunter FabCity Hamburg, Schrott bewahre e. V., Green Events oder Stilbruch – suchen derzeit dringend nach Flächen für konkrete Projekte.

**Raum ist da. Ideen auch.  
Was fehlt, ist mutig diesen neuen Weg zu gehen.**

# Die Vision: Der Hamburger Circular Hub

Unsere Vision ist es, den Elbtower in einen Ort zu verwandeln, der zeigt, wie zukunftsfähige Städte aussehen und denken: offen, zirkulär, kooperativ.

## Ein Circular Lighthouse für Hamburg.

Ein Raum für Kreislaufwirtschaft, Innovation, Materialströme, Bildung, Kultur und Begegnung.

Ein Ort, an dem Wirtschaft, Wissenschaft, Stadt und Gesellschaft gemeinsam Zukunft gestalten – mit echten Lösungen statt leeren Flächen.



# Von Hamburg in die ganze Welt

Hier entstehen Netzwerke, neue Geschäftsmodelle, Materialbanken, Reallabore, offene Werkstätten, Showrooms und Flächen für kollaboratives Arbeiten.

Der „Tower to the People“ verwandelt den Elbtower in ein architektonisches Manifest, das Nachhaltigkeit, urbane Lebensqualität und gesellschaftliche Teilhabe miteinander vereint.

Der Turm wird zum Symbol einer zukunftsorientierten Stadtentwicklung, die Menschen, Natur und Technologie in Einklang bringt.

**Hier werden Visionen greifbar und Lösungen für die drängendsten Fragen unserer Zeit entwickelt.**



# Europäische Vorbilder zeigen: Es geht

Von Aarhus bis Rotterdam – europäische Städte und Regionen haben längst begonnen, die Circular Economy konkret umzusetzen.

Sie zeigen, wie aus Industrieflächen Innovationszentren werden. Wie Materialströme, Stadtentwicklung und wirtschaftliche Nutzung zusammenwirken. Und wie Architektur neue Narrative möglich macht.

Diese Beispiele belegen, dass auch der Elbtower zur Blaupause werden kann.



Agro Food Park,  
Aarhus



Circular Port,  
Rotterdam



Bo01 (Malmö –  
City of Tomorrow)



Blue City,  
Rotterdam

# Warum Hamburg?

**TOWER  
TO THE  
PEOPLE**

→ Hamburger Hafen:  
**6 Mio. t Ressourcen p.a.**  
nur 12 % zirkulär

→ Circular Lighthouse  
statt Silicon Valley –  
**Hamburg kann  
Vorreiter sein**

→ Hafenlage =  
**Infrastruktur für  
Materialströme**

→ Senat:  
**Klimaneutralität 2045**  
/ zivilgesellschaftlicher Impuls  
für 2040 sichtbar

→ Aktive  
**Kreislaufwirtschafts-  
Start-up-Szene**

→ Handelskammer fordert  
**Circular Campus**

# Facts & Figures

**TOWER  
TO THE  
PEOPLE**

**115.000 m<sup>2</sup> \***

Nettofläche  
(90.000 m<sup>2</sup> + Verkehrsfläche/Infrastruktur)

**29** Stockwerke

**8** Cluster

**40.000 m<sup>2</sup>**

Materialbanken &  
Logistik

**15.000 m<sup>2</sup>**

Innovation, Offices &  
Start-ups

**10.000 m<sup>2</sup>**

Bildung, Academy & Events

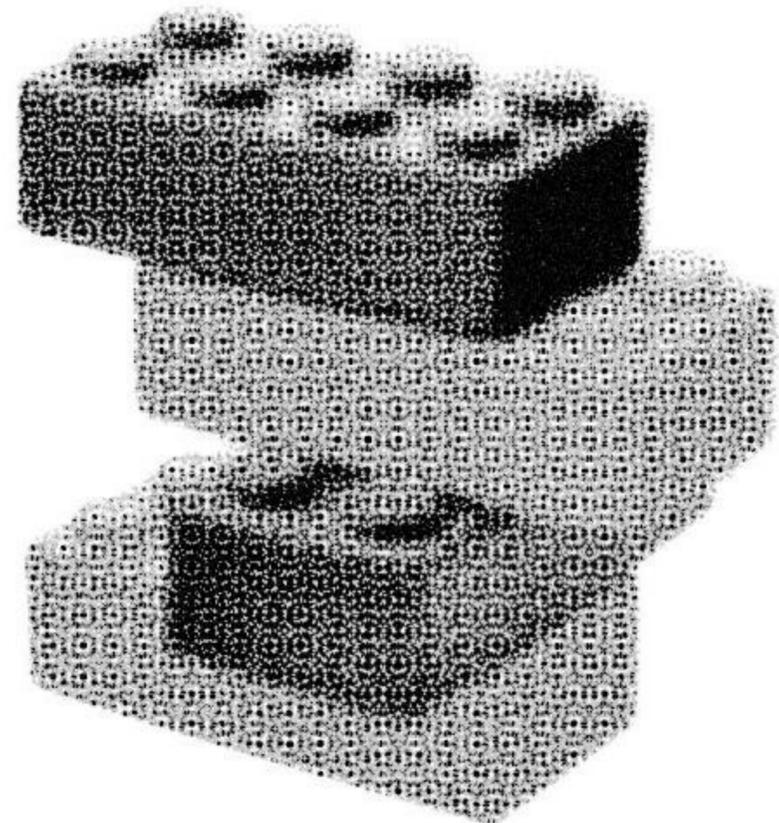
**25.000 m<sup>2</sup>**

Werkstätten &  
Produktionen

\* Die zu 115.00m<sup>2</sup> fehlenden Flächen sind Verkehrsflächen

# Zirkulär weiterbauen: modular und schnell

Bestehende Tragstruktur nutzen: – 40 % Embodied Carbon vs. Neubau  
Vorgefertigte Module, rückbaubar in Stahlbeton-Hohlkernen



## Phase 1 | 2026

**UG 1 – 3, EG & OG 1**  
Materialbanken, Logistik  
+ Marketplace live

## Phase 2 | 2027

**OG 2 – 6**  
Werkstätten & Produktionen

## Phase 3 | 2028

**OG 7 – 26**  
Innovation, Offices & Start-ups,  
Academy & Events,  
Services & Community

# Baukosten & Finanzierung

TOWER  
TO THE  
PEOPLE

## Baukosten

300–375 Mio. € (115.000 m<sup>2</sup> BGF)

40 % CO<sub>2</sub>-Einsparung durch Rohbau-Nutzung & modulare Fertigstellung

## Finanzierungsmix

**Investor:innen** →  
Eigenkapital + Fremdkapital

**Green Bonds & Impact-Fonds** →  
klimafreundliche Kapitalinstrumente

**EU/Bund** → Förderprogramme für  
Kreislaufwirtschaft

**Stadt Hamburg** → kein Geldfluss,  
nur indirekte Unterstützung (z. B. Circular-First  
Beschaffung, Klimadividende)

## Ziel

- Public-Private-Impact-Partnership
- Gewinn + ESG-Impact



# Einnahmemodell (Investor vs. Ökosystem)

Indirekt stabilisierend (für Mieter)

Direkte Einnahmen Investor



**Summe Ökosystem: ~30 Mio. €/Jahr**

# Break-Even & Rendite

**Betriebskosten**  
5–9 Mio. €/Jahr

**Überschuss Investor**  
6–14 Mio. €/Jahr ab Jahr 5

**Break-even Baukosten**  
12–18 Jahre (abhängig von  
Fördermitteln & Green Bonds)

## Attraktivität

- Stabile Cashflows durch Mieter-Mix
- Kombination aus Gewinn & ESG-Impact
- Fördermittel senken Risiko

# Impact & Standortvorteile

TOWER  
TO THE  
PEOPLE

**2.000+**

neue grüne Arbeitsplätze  
(direkt & indirekt)

**2 Mio.**

Besucher\*innen/Jahr –  
sichtbare Transformation<sup>2</sup>

Hamburg als  
**europäischer Vorreiter**  
für Circular Economy

**Symbolkraft** für  
eine resiliente,  
ressourcenschonende  
Wirtschaft

**Sichtbarkeit für  
Unternehmen**, die echte  
Transformation treiben

**ca. 72.000 t**

CO<sub>2</sub>-Einsparung/Jahr  
durch Nutzung, Rückbau &  
Nicht-Neubau<sup>1</sup>

**15.000 t**

CO<sub>2</sub>-Einsparung durch  
zirkulären Ausbau

<sup>1</sup>Basis: 40.000 t Re-Use × 1,8 t CO<sub>2</sub>e/t

<sup>2</sup>Grüner Bunker Hamburg, 2,3 Mio. im ersten Jahr – NDR, 2023

# Ein Ort mit Mehrwert – auch für die Industrie

**TOWER  
TO THE  
PEOPLE**

Positionierung  
als **Treiber der  
Transformation**

**CO<sub>2</sub>-Einsparungen** →  
Beitrag zu ESG-Zielen

Zugang zu  
**Materialströmen &  
Kreislauf-Infrastruktur**

**Aktive Beteiligung,**  
statt reines Sponsoring

Innovationsort für  
neue **nachhaltige  
Geschäftsmodelle**

# Bündnis aus Wirtschaft & Zivilgesellschaft

**Rohstoffindustrie,  
Handels- und  
Dienstleistungsgruppen,  
Technologieunternehmen**

**Wirtschaftsverbände,  
Kammern, Dachverbände,  
Interessenvertretungen**



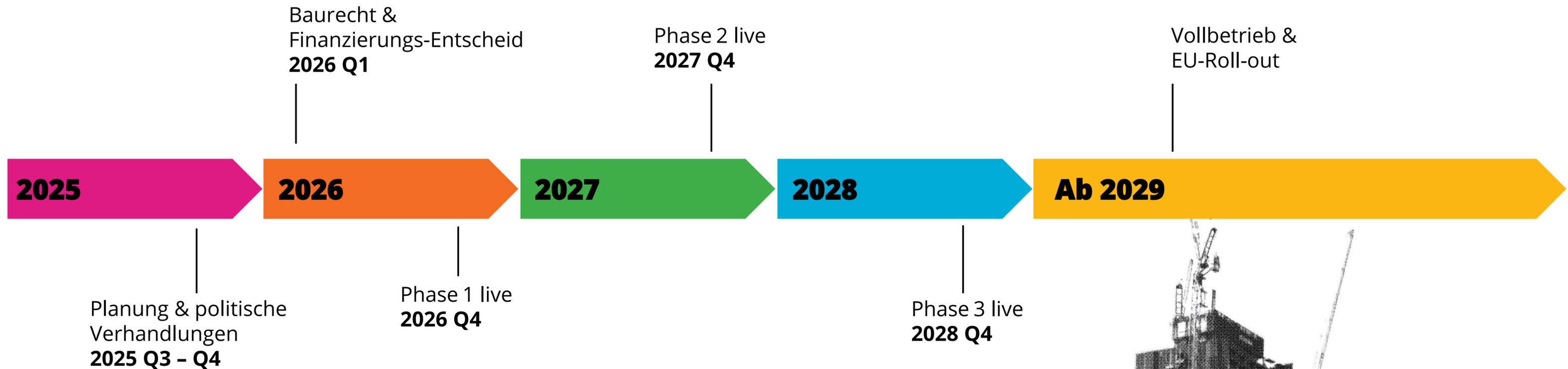
**Behörden, Universitäten  
und Hochschulen, Start-  
ups, wissenschaftliche  
Institute**

**Produktionen, FabLabs,  
Makerspaces,  
Materialbanken,**

# Roadmap

Ziel: Umsetzung möglich ab Ende 2026 – abhängig von politischem Commitment.

**TOWER  
TO THE  
PEOPLE**



# Wir brauchen Sie!

## Sichtbarkeit & Relevanz

Positionieren Sie sich als Treiber:in einer zukunftsfähigen Stadt und gestalten Sie aktiv mit, wie Hamburg als Circular City international Strahlkraft gewinnt.

## Zugang & Netzwerk

Wer hier sichtbar wird, wird auch Teil eines einzigartigen Netzwerks aus Wirtschaft, Wissenschaft, Politik und Kultur – lokal verankert, europäisch vernetzt.

## Beteiligung & Mitgestaltung

Wer mit einsteigt, gestaltet mit – konzeptionell, architektonisch, wirtschaftlich. Keine Sponsorenrolle, sondern Co-Creation.

## Wirkung & Wandel

Vom Reden ins Handeln: Nutzen Sie den Elbtower als realen Ort für Rückführung, Materialflüsse, Produktinnovation und gesellschaftlichen Impact.

## Zukunftsfähiges Investment

Investieren Sie in mehr als einen Ort – investieren Sie in ein neues Normal: Kreislauffähig. Kollaborativ. Konsequenz.

# TOWER TO THE PEOPLE

**Britta Peters**

Tower to the People

[britta.peters@tower-people.de](mailto:britta.peters@tower-people.de)

[www.tower-people.de](http://www.tower-people.de)

**Interreg  
North Sea**



Co-funded by  
the European Union

---

MoLo Hubs

Initiiert durch das Hamburg Institute for Innovation, Climate Protection and Circular Economy **HiiCCE**, den Kommunikationsagenturen **mattr**s und **VANDUER** und **Fab City Hamburg** sowie **INDEED Innovation**.