

## **Auckland Waterfront Development. Connecting People to the Sea and City**

The first step in a 25-year journey is underway to transform an unloved, port-related industrial area in downtown Auckland, New Zealand, into the active, vibrant, waterfront that people want. The development is known as the Sea + City project and is an integral part of a wider plan to re-connect Aucklanders to the harbour they love.

Auckland – known as the City of Sails – boasts one of the most beautiful harbours in the world and has a thriving downtown business centre and major port. Over the last 20 years over 70 hectares of port-related land has been released as the port has continuously moved its activities eastwards away from the city centre. The Sea + City project covering around 20 hectares, an area greater than the current Auckland CBD, provides a huge opportunity for Aucklanders and visitors to get closer to and enjoy the waterfront.

Over the past few months, some of the huge industrial tanks which have dominated the area for decades have been progressively removed. The “Tank Farm” – as the area was known – was until recently a depot for bulk liquids and oils. Many of these processes will be relocated. Part of the challenge is that some of the land will have to undergo contamination remediation before construction starts on the public and private works.

Another major step has been starting on stage one of the project which includes strengthening the main wharf and developing the first significant public space areas as well as a shopping, office and entertainment precinct.

Concurrently, two planning hearings are underway to finalise the specific details for the revitalisation of the remaining area into a vibrant urban village that encompasses a working fishing port and has a strong marine theme.

## Remodelación del frente marítimo de Auckland. Aproximar la gente al mar y a la ciudad

En la actualidad se está tomando el primer paso en un largo recorrido que ha durado 25 años para llevar a cabo la reconversión de una zona industrial no grata en el centro de Auckland, Nueva Zelanda, y transformarlo en un frente marítimo activo, vibrante y lleno de vida, que es lo que la gente quiere. El proyecto se llama the Sea + City Project (Proyecto Mar + Ciudad) y constituye una parte integral de un plan más amplio para volver a poner a los habitantes de Auckland en contacto con el Puerto que tanto les encanta.

Auckland – conocido como la Ciudad de las Velas – tiene uno de los puertos más bellos del mundo y tiene una zona financiera y comercial muy próspera en el centro. Durante los últimos 20 años, más de 70 hectáreas del suelo asociado con el puerto han sido cedidas porque las actividades portuarias se han desplazado poco a poco hacia el este, alejándose del centro de la ciudad. El Proyecto Mar + Ciudad ocupa alrededor de 20 hectáreas, una zona más extensa que el centro financiero y de negocios de Auckland, proporciona tanto a los habitantes de la ciudad como a los visitantes, una gran oportunidad para acercarse al frente marítimo y disfrutar de él.

En los últimos meses, se han derribado algunos de los enormes depósitos industriales que han dominado el paisaje durante muchas décadas. Hasta hace poco, este “Tank Farm” – como se denominaba la zona – era un almacén para líquidos, petróleo y aceite a granel. La mayoría de dichas actividades se trasladarán a otros lugares. Uno de los retos principales estriba en el hecho de

que habrá que someter el suelo en algunas zonas a diversos tratamientos para descontaminarlo antes de que se empiece con la construcción de las obras públicas y privadas.

Otro aspecto del proyecto que ya se ha iniciado es el de fortalecer el muelle principal e iniciar las obras donde se van a crear espacios públicos, centros comerciales, oficinas y una zona de ocio.

Asimismo se están llevando a cabo simultáneamente reuniones para ultimar y concretar los pormenores para la revitalización de las demás zonas, que se van a transformar en un pueblo urbano con su propio puerto pesquero.

### **El proyecto y los socios**

Esta actividad es la primera indicación visible de que toda la planificación y todas las consultas están empezando a dar fruto. Los habitantes se dieron cuenta por primera vez que algo iba a pasar en el año 2005, con el lanzamiento del Waterfront Vision 2040 (Perspectiva del Frente Marítimo 2040), que fue realizado por el Ayuntamiento de la Ciudad y la Diputación Regional de Auckland.

El próximo gran paso hacia delante fue el histórico Acuerdo Marco en 2007, firmado por el Ayuntamiento de la Ciudad de Auckland, Auckland Regional Holdings y Ports of Auckland Limited.

Hace poco, la Australian Law Society otorgó al Acuerdo Marco el prestigioso galardón por la mejor propuesta constructiva del año (Commercial Property & Construction Deal of the Year) en los Premios de Derecho de Australasia (ALB) de Sídney en Mayo de 2008. Dichos Premios se consideran los más importantes den-

## The project and the partners

This activity is the first tangible sign of a huge amount of planning and consultation. The public were first aware that something was going to happen with the 2005 launch of the Waterfront Vision 2040, a consultation document on Auckland's future waterfront, which was developed by Auckland Regional Council and Auckland City Council.

The next big step forward was the signing of an historic Framework Agreement in 2007 by Auckland City Council, Auckland Regional Holdings and Ports of Auckland Limited.

The Framework Agreement was recently honoured by the Australian Law Society, earning the prestigious Commercial Property & Construction Deal of the Year at the ALB Australasian Law Awards in Sydney in May 2008. The ALB Awards are considered the premier awards within the legal industry in both New Zealand and Australia.

Wynyard Point redevelopment stood apart from most other major-scale waterfront projects around the world because it has been achieved in a collaborative nature by way of contract, as opposed to the need for special-purpose legislation.

Some \$500 million of public-sector investment is committed to the project and it is expected to attract a further \$2.8 billion in private-sector investment. The scale and high visibility of the project will make it a landmark in the urban development of the city and the country and is expected to showcase Auckland to the world.

The development plans will include preservation of the area's historical heritage, continuing the existing fishing and marine industries, and the creation of green parks, boulevards, plazas, shops, apartments, cafes and restaurants for the enjoyment of pedestrians, cyclists and the general public.

The Auckland waterfront will be graced with much greater public access for the establishment of a water's-edge location for events, as well as a headland public park and a possible future iconic building.

The vision for the development was to connect people to the sea and the city in a way that celebrates Auckland's harbour-edge location.

Planning for this area has taken into account extensive public feedback on the design concept of improving public access to the water's edge, while retaining historic value and heritage of the areas associated with fishing and marine industries.

Auckland Regional Holdings will retain legal title to the land by offering leases to developers.

One of the many exciting redevelopments planned for the Wynyard Quarter is the 4.25 hectare of headland public space (jointly owned and managed by Auckland City Council and Auckland Regional Council) offering a magnificent panoramic view of the Auckland harbour.

Auckland City Council, as part of the waterfront revitalisation in 2007 launched an international design competition for an iconic bridge at Te Wero linking the project more directly to the CBD. The announcement of the detailed final bridge design is due shortly.

Also, Auckland City Council has plans well advanced for a Marine Events Centre next to the Sea + City project.

Tank Farm Predevelopment  
La zona de Tank Farm antes del desarrollo





tro del mundo jurídico tanto en Nueva Zelanda como en Australia.

La remodelación de Wynyard Point se diferencia de la mayoría de los proyectos de frente marítimo del mundo porque ha logrado realizarse a través de la colaboración mediante un contrato, sin que haya sido necesario promulgar ninguna ley específica.

Hasta ahora, se han invertido alrededor de 500 millones de dólares procedentes del sector público y se prevé que se van a invertir otros 2.8 billones de dólares procedentes del sector privado. La magnitud del proyecto y su notoriedad y visibilidad lo convertirán en un hito en el desarrollo urbano de la ciudad y del país, poniendo a Auckland en el punto de mira del resto del mundo.

El proyecto de desarrollo incluirá la conservación del patrimonio histórico de la zona y las industrias marinas y de pesca existentes, además de crear parques, zonas verdes, bulevares, plazas, tiendas, apartamentos, cafeterías y restaurantes para los peatones, los ciclistas y el público en general.

Se mejorará el acceso del público al frente marítimo de Auckland donde se establecerá un lugar para espectáculos y acontecimientos al borde del mar y un parque público en el cabo, además de construir algún edificio icónico en el futuro. La idea es conseguir que la gente logre identificarse tanto con el mar como con la ciudad de tal manera que puedan celebrar esa unión dentro del puerto de Auckland al borde del mar.

La planificación para la zona ha tenido muy en cuenta las opiniones del público en cuanto a la idea de mejorar el acceso al frente marítimo, conservando asimismo el valor histórico y patrimonial de las zonas vinculadas a la industria pesquera y las actividades marinas.

Auckland Regional Holdings se quedará con el título de propiedad al suelo ofreciendo contratos de arrendamiento a los promotores.

Uno de los aspectos más interesantes previstos para el Wynyard Quarter es la remodelación de un espacio público en el cabo de 4.25 hectáreas (gestionado conjuntamente por los propietarios, el Ayuntamiento de la Ciudad de Auckland y la Diputación Regional), con sus privilegiadas vistas sobre el Puerto de Auckland.

Como parte del programa de revitalización del frente marítimo en el año 2007, el Ayuntamiento de la Ciudad de Auckland, convocó un concurso internacional para el diseño de un puente icónico en Te Wero, vinculando el proyecto directamente con el distrito central de negocios (CBD). Dentro de poco se van a publicar los detalles definitivos del diseño del puente. Asimismo, los proyectos del Ayuntamiento de la Ciudad de Auckland para un Centro de Actividades Marinas al lado del Proyecto Mar + Ciudad están casi terminados.

## Auckland Regional Holdings and Sea + City Projects Limited – Making it Happen

On 1 April 2007, Auckland Regional Holdings acquired 18.5 hectares of investment property in the Wynyard Quarter of Auckland's waterfront from Ports of Auckland. Now called the Sea+City Project, it will see the transformation of the precinct into a world-class, mixed-use urban village with new green parks, boulevards, plazas, shops, apartments and restaurants alongside the traditional marine and fishing industries for the area.

Auckland Regional Holdings (ARH) ([www.arh.co.nz](http://www.arh.co.nz)) is a statutory, investment management organisation with a total portfolio of \$NZ 1.4 billion, that includes Auckland Waterfront investment property. As the landowner, co-investor and sponsor of the waterfront project, ARH established in 2007, a 100%- ARH subsidiary management services company (Sea + City Projects Limited) as the agent overseeing the implementation and revitalisation of the project. ([www.seacity.co.nz](http://www.seacity.co.nz)). A team of experienced staff and a specialist Board drives the management of this major investment project which is charged with delivering quality results for the region. ARH also owns (100%) New Zealand's largest port, Ports of Auckland Limited ([www.poal.co.nz](http://www.poal.co.nz)). Auckland Regional Holdings portfolio also includes international bonds, equities and short term financial instruments.

ARH has the dual statutory objective of managing its assets prudently as well as acting in the long term interest and for the benefit of the Auckland Region. For ARH, the development, over the next 25 years, of a very special and unique Auckland Waterfront driven by strong urban design and people-centric outcomes is essential. ARH has partnered with Auckland City Council (ACC) in a detailed contractual manner over and beyond the local regulatory requirements to ensure optimal integration between the public and private realm. This for ARH must be done in a manner that preserves the project economics so ARH can both invest in the project and meet its long term commitments for the sole beneficiary of its total investment fund – the Auckland Regional Council.

### Striving for Great Outcomes

At the heart of the project and the partnership between Auckland City Council (the land use regulator and public infrastructure steward) and Auckland Regional Holdings (the land owners) is the Urban Design Framework that includes the following key principles.

1. Establishing diverse public space;
2. Connecting waterfront precincts;
3. Providing continuous waterfront access;
4. Promoting an active and working waterfront;
5. Creating appropriate building height, scale and form;
6. Facilitating a mix of uses and activities;
7. Providing sustainable transport options.

The real success of the project will be judged by our children and grandchildren. For all the project partners, the adoption of a Sustainable Development Framework that includes both financial but more importantly non-financial indicators, are key. Taking an integrated approach to materially raising the bar on performance around the following is driving the operational delivery elements



Wynyard Quarter  
Wynyard Quarter Developmental Stages  
El Barrio de Wynyard  
Plano de remodelación de Wynyard Quarter

of the project:

- Stormwater Treatment;
- Transportation;
- High Performance Buildings;
- Energy Efficiency;
- Renewable Energy;
- Contribution to GDP;
- Jobs/Housing Balance;
- Number of Visitors;
- Open Space;
- Waste.

Many of our challenges for the Sea + City project are applicable to other waterfront developments around the world. For our project it is clear that a huge benefit and catalyst to making it happen here is collaborative and supportive local government. Another critical success factor has been the significant investment of time and energy by a wide range of Auckland stakeholders and the community at large in developing the robust Waterfront Vision 2040.

[www.arh.co.nz](http://www.arh.co.nz) - [www.seacity.co.nz/](http://www.seacity.co.nz/)



### **Auckland Regional Holdings y Sea + City Projects Limited – Creándolo**

El día 1 Abril 2007, Auckland Regional Holdings compró a Ports of Auckland, 18,5 hectáreas del suelo en el Barrio de Wynyard en el frente marítimo de Auckland. Ahora denominado el Proyecto Mar+Ciudad, la zona va a verse transformada en un pueblo urbano multifuncional de primera calidad, con nuevos parques verdes, bulevares, plazas, tiendas, apartamentos y restaurantes, al lado de las industrias tradicionales asociadas con el mar, como la pesca.

Auckland Regional Holdings (ARH) ([www.arh.co.nz](http://www.arh.co.nz)) es un grupo de inversión con una cartera de 1.4 billones de dólares NZ, que incluye el Auckland Waterfront entre sus bienes. En su calidad de propietario, co-inversor y patrocinador del proyecto del frente marítimo, ARH estableció en 2007, una empresa filial de gestión de servicios (Sea + City Projects Limited) con el fin de que pudiera supervisar la implantación y revitalización del proyecto. ([www.seacity.co.nz](http://www.seacity.co.nz)).

Un equipo de personal con mucha experiencia y una Junta Directiva especialista llevan la gestión de este gran proyecto de inversión, cuya responsabilidad es proporcionar resultados de alta calidad para la región. Asimismo, ARH es propietario de 100% del puerto más grande de Nueva Zelanda, Ports of Auckland Limited ([www.poa.co.nz](http://www.poa.co.nz)). La cartera de Auckland Regional Holdings también incluye bonos internacionales, valores de renta variable y otros activos.

ARH tiene dos objetivos, el de gestionar su patrimonio con prudencia y el de actuar en los intereses de la Región de Auckland a largo plazo.

Desde la perspectiva de ARH, es imprescindible desarrollar durante los próximos 25 años, un Frente Marítimo de Auckland único con un diseño pensando en sus habitantes y orientado hacia ellos. ARH ha firmado un contrato con el Ayuntamiento de la Ciudad de Auckland (ACC) que va mucho más allá de las exigencias reglamentarias para garantizar una integración óptima entre el dominio público y el privado. Para ARH, ésto ha de realizarse de una manera que se atenga a los criterios económicos del proyecto, para que ARH pueda no solamente invertir en el proyecto sino también cumplir con sus compromisos a largo plazo para el único beneficiario de su fondo de inversión, - la Diputación Regional de Auckland.

### **Buscando Importantes Resultados**

El Marco de Diseño Urbano constituye el núcleo del proyecto y el por qué de la asociación entre el Ayuntamiento de la Ciudad de Auckland (el regulador de la utilización del suelo y el administrador de la infraestructura pública) y Auckland Regional Holdings (los propietarios del suelo). Dicho Marco se ve regido por los siguientes objetivos claves:

1. Establecer varios espacios públicos.
2. Enlazar las distintas zonas del frente marítimo.
3. Proporcionar un acceso ininterrumpido al frente marítimo.
4. Potenciar un frente marítimo activo que funcione bien.
5. Construir edificios que tengan alturas y formas adecuadas.
6. Crear una zona polifacética que pueda adaptarse a una variedad de usos y actividades.
7. Desarrollar un sistema de transporte basado en la sustentabilidad.

Serán nuestros hijos y nietos los que decidan si el proyecto ha tenido éxito. Para todos los socios del proyecto, el factor clave es la adopción de un Marco de Desarrollo Sostenible que incluye no solamente indicadores económicos, sino también, - y lo que es más importante -, indicadores no económicos. La fuerza motriz del proyecto gira en torno a un planteamiento íntegro que consiste en mejorar los siguientes aspectos:

- Tratamiento para las Aguas Pluviales;
- Transportación;
- Edificios de Alto Rendimiento;
- Eficacia energética;
- Energías Renovables;
- Contribución al PIB;
- Equilibrio entre los Puestos de Trabajo y las Viviendas;
- Número de Visitantes;
- Espacio Libre;
- Residuos/Vertidos.

Muchos de los problemas que tenemos que superar en el Proyecto Mar + Ciudad son parecidos a los que tienen que superar otros proyectos de frentes marítimos en el mundo. En nuestro caso, está claro que el apoyo y la colaboración entre el Gobierno Regional y el Ayuntamiento constituye un gran beneficio y catalizador a la hora de garantizar su éxito. Otro factor crucial en conseguir el éxito es el tiempo y energía que muchas instituciones y empresas de Auckland y la comunidad en general ha invertido en el desarrollo del Waterfront Vision 2040 (Perspectiva del Frente Marítimo 2040). [www.arh.co.nz](http://www.arh.co.nz) - [www.seacity.co.nz/](http://www.seacity.co.nz/)



Te Wero Bridge and Marine  
Events Center  
Point Park-South West View  
Te Wero Bridge y el Centro de  
Actividades Marinas  
Vista de Point Park-South West