



## EXTRA: VIDEO

EINE UNTERNEHMER-  
RUNDE ZU DEN IM-  
MOBILIENTRENDS

10  
2017

# immobilien wirtschaft

IMPULSE FÜR INSIDER

## Region- Report

**QUARTIERSENTWICKLUNG** Redepvelopment begrenzt den Flächenfraß

**DIGITAL-STADT** In Logistik, Industrie oder bei Start-ups: Die Elbmetropole ist Vorreiter

**MULTIMODALES HANDELN** Hamburgs Bedeutung als Logistikstandort wächst

MEHR ALS BLOSS WAHRZEICHEN

# Hamburg





**Manchmal  
braucht es  
Fantasie ...**

**... damit  
eine Idee  
Wirklichkeit  
wird.**



Wir erwerben Gewerbeimmobilien und -flächen auch mit Instandhaltungsstau und entwickeln sie zusammen mit unseren Mietern weiter.

Sehen wir uns auf der  
**EXPO REAL?**  
**B2.430**

**Aurelis. Wir entwickeln das Potenzial von Immobilien.**

Aurelis Real Estate Service GmbH  
Region Nord  
[www.aurelis-real-estate.de](http://www.aurelis-real-estate.de) | [info@aurelis-real-estate.de](mailto:info@aurelis-real-estate.de)  
Telefon 040 235138-0





„Demokratie lebt von Vielfalt, Meinungsfreiheit, Toleranz und Rechtsstaatlichkeit. Wer gegen sie mit Gewalt vorgeht, verliert auf dem Weg in den Hass sich selbst.“

**Gabriele Bobka**, Wirtschaftsjournalistin

**EXTRA: VIDEO**



[www.haufe.de/  
unternehmerrunde-hamburg](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-hamburg)

Interviews zur Elbphilharmonie, Smart-Home-Akzeptanz und Digitalisierung, sowie zu neuen Technologieparks und zum aktuellen Planungsrecht.

# Editorial

Liebe Leserinnen, liebe Leser,

die Exzesse rund um den G20-Gipfel lösten angesichts der Brutalität und sinnlosen Gewalt nicht nur in Hamburg Fassungslosigkeit aus. Ein informelles Treffen von Staats- und Regierungschefs bietet immer die Chance, die zunehmende Sprachlosigkeit zu überwinden und sich den komplexen Herausforderungen der globalen Welt auf friedlichem Weg anzunähern. Gerade Probleme wie den Klimawandel, die Krise der Weltwirtschaft, den Terrorismus und die kriegerischen Konflikte kann kein Land alleine angehen. Das Recht auf Meinungsfreiheit ist ein hohes Gut der deutschen Verfassung. Kritik an den politischen und sozialen Verhältnissen ist legitim, oft auch notwendig, um die Demokratie zu sichern. Gemeinsam mit anderen gegen Unrecht, Willkür und Ungerechtigkeit zu demonstrieren und zu Veränderungen aufzurufen ist ein legaler Weg mit langer Tradition. Es widerspricht jedoch schon im Kern dieser Intention, die eigene Person hierfür durch Vermummung unkenntlich zu machen. Wer Gewalt als Mittel seiner Meinungsäußerung einsetzt, missachtet damit das in der Verfassung geschützte Grundrecht aller Menschen auf körperliche Unversehrtheit. Die Toleranz der Demokratie muss dort enden, wo Grundrechte verletzt und Grundwerte außer Kraft gesetzt werden sollen.

Die Ausschreitungen in Hamburg spiegeln parallel dazu eine unheilvolle Veränderung gesellschaftlicher Werte. Der Hang zum Voyeurismus, der Verlust von Empathie, das Übertragen der Verantwortung für den eigenen Frust auf andere und die ungehemmte Lust auf Spektakel bestimmen immer häufiger das Verhalten bei Großveranstaltungen, Fußballspielen und Unfällen. Hierauf muss der Staat als Vertreter des Volkes ohne Zweifel reagieren. Über den Einsatz der hierzu notwendigen Mittel lässt sich trefflich streiten – Gewalt dürfte jedoch auch auf dieser Seite das ungeeignetste sein. Der Schutz der Demokratie zählt nicht nur für Hamburg zu den vorrangigen Aufgaben zur Wahrung einer freien Welt.

Ihre



WIR MANAGEN  
IHRE IMMOBILIE  
– EUROPaweit

Alle Dienstleistungen rund um die  
Gewerbeimmobilie aus einer Hand



**16 HAMBURGER UNTERNEHMERRUNDE**  
 Ein Round Table in Wort und Bewegtbild zur Elbphilharmonie, Smart-Home-Akzeptanz und Digitalisierung, zu neuen Technologieparks und zum aktuellen Planungsrecht.

## IMPRESSUM

### Abonnenten-Service und Vertrieb

Service-Center Freiburg  
 Tel. 0800 7234-253  
 Fax 0800 5050-446  
 E-Mail: zeitschriften@haufe.de

### Redaktion

Dirk Labusch (verantw. Chefredakteur),  
 Laura Henkel, Jörg Seifert (Chef vom Dienst),  
 Michaela Burgdorf (Fotos)

### Journalisten im Heft

Gabriele Bobka

### Anzeigen

Anzeigenpreisliste (01.01.2013)  
 Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
 Niederlassung Würzburg  
 Unternehmensbereich Media Sales  
 Im Kreuz 9, 97076 Würzburg

### Anzeigen

Klaus Sturm, Tel. 0931 2791-733  
 klaus.sturm@haufe.de

### Anzeigendisposition

Monika Thüncher  
 Tel. 0931 2791-464  
 Fax 0931 2791-477  
 anzeigen@immobilienwirtschaft.de

### Grafik/Layout

Hanjo Tews

### Titelbild

Claudio Divizia/shutterstock.com

### Druck

Senefelder Misset,  
 Doetinchem

### Verlag

Haufe-Lexware GmbH & Co. KG  
 Munzinger Straße 9, 79111 Freiburg  
 Geschäftsführung: Isabel Blank, Markus Dränert, Jörg Frey, Birte Hackenjos,  
 Randolf Jessl, Markus Reithwiesner,  
 Joachim Rotzinger, Dr. Carsten Thies

### Bildnachweis

Soweit nicht anders vermerkt, wurden die verwendeten Bilder von den jeweiligen Unternehmen oder der Autorin zur Verfügung gestellt.

# Inhalt

## Die tägliche Quadratur des Kreises

Die immobilienwirtschaftliche Lage in der Hansestadt ist exzellent. Doch für manch realisierbares Projekt fehlen Fachleute und Baugrundstücke. Eine Hamburger Unternehmerrunde mit Goldbeck, HWF, Instone, PROJECT und Strabag.

06

## Redevelopment first

In der Quartiersentwicklung lautet die Maxime der Politik Kampf dem Flächenfraß – zum Vorteil der Gebiete.

12

## Großnutzer machen den Markt eng

Die Nachfrage am Büroflächenmarkt lässt bei begrenztem Angebot die Spitzenmieten stark ansteigen. Der Leerstand sinkt drastisch.

15

## Die Digital-Region

Ob städtische Mobilität, grenzüberschreitende Logistik, Industrie 4.0 oder Unterstützung von Start-ups – die Stadt ist digitaler Vorreiter.

18

## Gartenstadt des 21. Jahrhunderts

Karen Pein, Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH, über moderne Stadtentwicklung.

20

## Stille Wasser sind innovativ

In der HafenCity steht gerade in diesem Jahr ein Quantitätssprung an – mit vielen innovativen Gebäude- und Quartiersideen.

22

## Ganz neu gedacht

Wohnraum wird immer knapper und teurer. Neue Konzepte für Domizile.

24

## Wartgaragen und U-Bus-Terminals

Das multifunktionale Südliche Überseequartier. Prof. Phillip Goltermann und Dr. Helge Plath zu den Herausforderungen des Großprojekts.

27

## Top-Lagen weiter aufgewertet

Der Hamburger Retailmarkt erlebt zahlreiche Markteintritte. Und die Elbmetropole investiert in eine auch zukünftig vitale Innenstadt.

28

## Die Drehscheibe wächst

Mit 12.600 Firmen ist Hamburg der wichtigste Logistikstandort in Nordeuropa. Auch seine weltweite Bedeutung steigt.

30



**Attraktive Eye-Catcher**

Die Hansemetropole bietet vielfältige architektonische Glanzpunkte. Beispiele für Bestehendes und Geplantes. **32**

**Expo Real 2017: Ausstellerverzeichnis**

Die Metropolregion Hamburg bereichert mit 64 Unternehmen und Institutionen ihren großen Stand in Halle B2.430. **33**

**Stadtgeflüster**

In der Enge – aber versorgt. Die Krameramtswohnungen am Krayenkamp bezeugen die hanseatische Witwenversorgung seit dem 17. Jahrhundert. **34**



**33**

**GROSSER GEMEINSCHAFTSSTAND B2.430**

Es gibt viele neue Entwicklungen. Informieren Sie sich und machen Sie mit den Firmen individuelle Termine aus. Pflichttermin ist der Hamburg/HafenCity-Empfang am 5. Oktober um 14:00 Uhr mit Dr. Dorothee Stapelfeldt, der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

Ihr Tor zur Welt:  
**Gewerbeflächen direkt  
am Airport Hamburg**



Besuchen Sie uns auf dem Stand der Stadt Hamburg auf der EXPO REAL: Stand B2.430 Tisch 33

**[www.standort-airport.hamburg](http://www.standort-airport.hamburg)**



BÜROS



LOGISTIK



GRUNDSTÜCKE

# Die tägliche Quadratur des Kreises

Der Immobilienwirtschaft in Deutschland geht es außergewöhnlich gut. Die Lage in der Hansestadt Hamburg ist sogar noch besser. Doch für manch realisierbares Projekt fehlen Fachleute und Baugrundstücke. Eine Unternehmerrunde mit Goldbeck, HWF, Instone, Project und Strabag.

In Kooperation mit



„Bürgerbeteiligung erhöht massiv Qualität und Akzeptanz eines jeden Bauvorhabens. Wir haben das bei den Tanzenden Türmen erlebt.“

**Matthias Pirschel**, Niederlassungsleiter Hamburg Strabag Real Estate

## Herr Ringe, besser geht's in der Wohnungs- und Immobilienwirtschaft auch aus Sicht der HWF fast nicht, oder?

**Ringe:** Das kann man wohl sagen. Die hohe Nachfrage nach Flächen durch öffentliche Unterbringung, Wohnungsbau und Gewerbe hat das Angebot deutlich verknappt.

## Wie, Herr Kaldenhoven, ist die Lage aus der bundesweiten Sicht Goldbecks?

**Kaldenhoven:** Wir haben sicherlich bestimmte Boom-Towns, wozu Hamburg und die Metropolregion Hamburg gehören. Aber aus Sicht des Gewerbebaus können wir sagen: In ganz Deutschland sieht es sehr positiv aus. Doch wir haben nun andere Herausforderungen: Wir suchen, wie wahrscheinlich jeder hier am Tisch, dringend nach guten Fachleuten.

## Auch Strabag, Herr Pirschel?

**Pirschel:** Absolut! Auch wir suchen Mitarbeiter. Doch es stellt sich auch die Frage, wie lange es uns noch so gut ergeht?! Denn bei den gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen spielt etwa die Zinslandschaft eine ganz entscheidende Rolle. Viele Erfolge sind konjunkturabhängig und werden gar nicht von der Immobilienwirtschaft selbst erreicht.

## Ist das, Herr Klein, auch die PROJECT-Wahrnehmung des Marktes?

**Klein:** Ja, grundsätzlich schon. Insgesamt profitieren aber auch wir als Projektentwickler und Bauträger von der Kapitalmarktsituation, die wir nun mal haben. Auch das Personalthema beschäftigt uns besonders bauseits.

## Wie blickt denn, Herr Sonnenschein, die neu formierte Instone Real Estate auf den aktuellen Markt?

**Sonnenschein:** Äußerst positiv. Die Marktsituation ist hervorragend. Aber unser Problem ist sowohl der Personal-mangel als auch die Generierung von Grundstücken. Die starke Verknappung insbesondere in den Ballungsräumen macht es richtig schwierig, qualifizierte Grundstücke zu bekommen. Auch bei den Eigentümern sind natürlich die Marktgegebenheiten präsent. Deshalb erlebt man sich eher als Bittsteller denn als Partner auf Augenhöhe.

## Herr Kaldenhoven, garantiert serielles Bauen wirklich kurzzeitige Bereitstellung und senkt die Baukosten?

**Kaldenhoven:** Strukturelles Vorgehen von der Planung über die Produkte bis zur Fertigstellung erlaubt uns zu einem frühen Zeitpunkt sehr genau zu sagen, a) was es kostet und b) wann es fertig wird. Unsere Projekte werden pünktlich und genau zum vereinbarten Preis errichtet – wenn der Kunde nichts ändert.



**Senkt das nicht eher die Qualität?**

**Kaldenhoven:** Am Ende ist Serie ein großer Vorteil: Ich kann vieles werkseitig vorfertigen. Damit gelangt eine definierte Qualität auf den Markt. Unser Anspruch ist zudem, auch den Gewerbegebäuden architektonische Qualität zu verleihen.

**Herr Sonnenschein, ist alles, was an smarter Technologie möglich ist, auch gefragt am Markt?**

**Sonnenschein:** Ein Beispiel gefällig aus unseren Projekten? Wir realisieren aktuell in Mitte Altona 283 Wohneinheiten. Dort etwa ist smartes Bauen wegen der Kostensituation kein Thema. Nicht mal ein Prozent haben smarte Technologien nachgefragt. Anders ist es etwa bei Haushaltsrobotern. Und auch im Geschosswohnungsbau werden perspektivisch Messgeräte und Steuerung ein Thema sein.

**Weiteres Thema: Wie, Herr Pirschel, sind aus Ihrer Projekterfahrung Bürgerbeteiligungen: positiv oder eher Störfaktor?**

**Pirschel:** Schwierige Frage. Natürlich ist Bürgerbeteiligung erstmal ein Störfaktor. Ohne sie kann schneller gebaut werden. Ob das Ergebnis dann ein besseres ist, ist jedoch äußerst fraglich. Denn wir haben festgestellt, dass Bürgerbeteiligung Qualität und Akzeptanz eines jeden Bauvorhabens massiv erhöht. Wir haben das in der Diskussion mit den Anwohnern der Tanzenden Türme erlebt. In dem schwierigen Umfeld St. Pauli haben wir ein exklusives Gebäude gebaut, das wunderbar in der Gesellschaft angekommen ist.

**Im Sinne von Nachhaltigkeit?**

**Pirschel:** Ja. Denn Planungsmehraufwand wirkt sich im Sinne von Nachhaltigkeit in der Tat positiv aus. Wenn wir aller- »

**TEILNEHMER****René Kaldenhoven,**

Leiter der Goldbeck-Niederlassung Hamburg

**Bernd Ringe,**

Teamkoordinator Immobilienservice und Projektentwicklung HWF, Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung

**Albrecht Sonnenschein,**

Niederlassungsleiter Hamburg  
Instone Real Estate Development

**Konstantin Klein,**

Geschäftsführer PROJECT Immobilien Hamburg GmbH

**Matthias Pirschel,**

Niederlassungsleiter Hamburg  
Strabag Real Estate

# Büro- und Gewerbeimmobilien mit System

Schnell, wirtschaftlich und nachhaltig.



expo real Halle B2 Stand 342  
4. - 6. Oktober 2017

In Koope-  
ration mit

„In unseren Wohnprojekten ist für die Eigentümer smartes Bauen wegen der Kostensituation kein Thema.“

**Albrecht Sonnenschein,**  
Niederlassungsleiter Hamburg  
Instone Real Estate Development

dings aufgrund von Bürgerbeteiligung ein Grundstück fast fünf Jahre brachliegen haben, ist es fraglich, ob das noch wirtschaftlich darstellbar ist.

**Durch die HIE Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG soll die HWF die letztverbindliche Entscheidung über die Vergabe von städtischen Wirtschaftsförderungsflächen treffen. Gibt es für die Unternehmen wirklich nur noch einen Ansprechpartner?**

**Ringe:** Ja, wir firmieren dafür sogar um. Zum 1. Oktober wird aus der HWF Hamburg Invest. Unter diesem Dach agiert auch die HIE. Hamburg Invest ist der zentrale Ansprechpartner und wird für die Unternehmen den gesamten Erwerbsprozess beschleunigen.

**Erhoffen Sie sich, Herr Klein, dadurch eine Senkung der Kosten, etwa für öffentliche Grundstücke?**

**Klein:** Es kann vor allem volkswirtschaftlich Kosten einsparen, weil die Prozesse beschleunigt werden. Für die Stadt Hamburg ist es die Chance, Unternehmen Standorte zu liefern – und auch Arbeitsplätze nach Hamburg zu holen.

**Kaldenhoven:** So ist es: Ein Gewerbekunde braucht viel Fläche. Im Moment erleben wir, dass viele Kunden die Suche in Hamburg abbrechen und ins Umland gehen. Entweder sind Flächen nicht verfügbar oder gar nicht zu finden. Oder sie sind extrem teuer. Der Druck ist enorm. Ich begrüße deshalb die HIE sehr.

**Deshalb diese neue Tochterfirma, Herr Ringe?**

**Ringe:** Ja. Denn beim gewerbeflächigen Potenzial gab es viele Jahre lang einen deutlichen Nettoflächenabfluss. Durch Konversion, aber vor allem dadurch, dass keine neuen Flächen auf den Markt kommen. Momentan haben wir von Jahr zu Jahr eine Preissteigerung in diesem Sektor von zehn bis 20 Prozent. Wir versuchen daher, für Hamburg förderliche Firmen das Preisniveau etwas niedriger zu halten. Natürlich müssen wir uns am Markt orientieren. Und wir müssen natürlich auch neue Flächen entwickeln.

**Auch innerstädtische?**

**Ringe:** Wenn es innerstädtische Gewerbeflächen gibt, die heute wirklich nicht mehr gut sind, sollten wir diese in eine Konversion führen. Doch das können wir nur guten Gewissens machen, wenn wir dafür neue Gewerbeflächen ausweisen. Das wird ein ganz wichtiger Part sein!

**Sonnenschein:** Es wird gerade bei gewerblichen Hallensystemen immer noch mit Flächen geaast. Das geht in einem Stadtstaat wie Hamburg nicht mehr! Dies muss Unternehmen deutlich vermittelt werden. Auch Firmen wie Amazon müssen ins erste oder zweite Obergeschoss gehen.

**Kaldenhoven:** Wir haben in diesem Bereich fast eine Verdoppelung der Kosten, bei Verkleinerung in der Grundfläche. Ge-

rade im Gewerbebereich gibt es zudem extreme Auflagen von der Gesetzgeberseite. Energieeffizienz, EnEV et cetera treiben die Immobilie in eine ganz andere Kostenstruktur.

**Kein Mehrgeschossansatz deshalb?**

**Kaldenhoven:** Doch! Wir diskutieren das ständig. Gerade bei großflächigen Logistik-Projekten kann man alles, was nicht unter schweren Lasten auf der Sohle passieren muss, auf die zweite Ebene verlagern. Da habe ich auch eine überschaubarere Kostenentwicklung. Übrigens haben wir am Standort Hamburg darüber hinaus sehr viele Anforderungen – etwa an Nachhaltigkeit. Stichwort Dachbegrünung oder Wiedergewinnung von Wasser, Abwasser et cetera. Das sind Themen, die sind ganz schnell im Bereich von 25 Pro-



„Innerstädtische Gewerbeflächen, die heute wirklich nicht mehr gut sind, sollten wir in eine Konversion führen.“

**Bernd Ringe,** Teamkoordinator  
Immobilien- und Projektentwicklung HWF, Hamburgische  
Gesellschaft für Wirtschaftsförderung



zent der gesamten Bau- und Planungskosten. Das ist Qualität, das stelle ich nicht infrage. Aber das macht einfach Immobilien unendlich teuer.

**Pirschel:** Der Markt hier gibt doch die Baukosten her und goutiert die ökologischen Auflagen! Was würde denn passieren, wenn wir diese zurückführen? Es stiegen bloß die Grundstückspreise. Die hohen Anforderungen sind kein Nachteil für den Standort. Sie haben einen dämpfenden Effekt auf den Grundstücksmarkt.

**Kaldenhoven:** Vorsicht, diese Anforderungen sind ja häufig an Grundflächen gekoppelt. Ergo ist der Kostenanteil im Wohnungsbau eher gering im Vergleich zu den typischen Großflächen von heute. Ich bin trotzdem bei Ihnen: Wir brauchen die Qualität.

**Pirschel:** Wenn ich durch Hamburg fahre, habe ich oft den Eindruck, dass nicht alle

gewerblichen Flächen optimal genutzt sind. Was meint denn die Runde: Woran liegt das?

**Kaldenhoven:** An Mittelstand und Wachstum. Das führt am Ende zu ganz seltsamen Grundstücksauslastungen. Denn manchmal wächst eine Firma eben nicht wie erwartet, sondern schrumpft. Dann sieht man plötzlich: Wir haben extrem ungünstig genutzte Grundstücksflächen. Da muss man eine Lösung finden, wie man diese längst vom Eigentümer abgeschriebenen Grundstücke wieder sinnvoll dem Markt zuführt.

#### Wie sehen Sie das, Herr Klein?

**Klein:** Mittlerweile wird etwa Konvertierung von Gewerbe- in Wohnflächen schon eingebremst. Es wird abzuwarten sein, was jetzt passiert mit den Flächen, die in den letzten zwei Jahren auch aufgrund der

Flüchtlingsthematik erst mal nicht verfügbar waren.

#### Wo klemmt es Ihrer Meinung nach noch?

**Klein:** Das andere Thema ist der Wohnungsdruck: In integrierten Lagen Hamburgs heißt es immer Aufstockung. Doch die ist rechtlich schwierig, technisch aufwändig und oft sehr teuer. Deswegen passiert sie auch nicht. Dann gibt es das Thema der flächenintegrierten Lagen. Wenn eine Bürofläche ohne Nutzung dahindarbt und man dann pauschal sagt, wir wandeln das nicht in Wohnungen um, finde ich das persönlich schwierig. Da wünsche ich mir mehr Flexibilität auch im Planungsrecht. Mit der Entwicklung Urbanes Gebiet hat der Gesetzgeber durchaus auch schon vorgenommen, wie es gehen kann. In Zukunft verträgt es auch Hamburg, in den Einfamilienhausgebieten siedlungsstruku- »



# TEAMS WORK.

#### Weil Immobilienentwicklungen ein starkes Team brauchen.

Die STRABAG Real Estate GmbH zählt zu den führenden Projektentwicklungsgesellschaften in Deutschland und Europa. Zahlreiche renommierte Immobilien stammen aus unserer Feder. In Hamburg haben wir beispielsweise die preisgekrönten Tanzenden Türme entwickelt. Und mit dem WATERMARK in der HafenCity entwickeln wir derzeit gemeinsam mit ECE ein neues Landmark für Hamburg. Wir setzen auf die Kraft des Teams, denn nur so können nachhaltig erfolgreiche Immobilienentwicklungen gelingen.

[www.strabag-real-estate.com](http://www.strabag-real-estate.com)



**STRABAG**  
TEAMS WORK.

In Kooperation mit



„Wenn eine Bürofläche ohne Nutzung dahindarbt – dafür wünsche ich mir mehr Flexibilität auch im Planungsrecht.“

**Konstantin Klein,**  
Geschäftsführer Hamburg PROJECT

rell ein bisschen in die Höhe zu gehen. Das sind die wichtigen Themen für einen Bauträger wie PROJECT Immobilien.

**Das alles hört sich, Herr Ringe, wie die Quadratur des Kreises an. Gehen Sie morgens noch fröhlich ins Büro?**

**Ringe:** Na ja, es ist grundsätzlich sehr schwierig, einen alle zufrieden stellenden Interessenausgleich zu finden. Und ja, es gibt im Hamburger Osten partiell eine relativ starke Unternutzung. Das sind aber so gut wie keine öffentlichen Flächen. Da gelangt man sehr schnell zu eigentumsrechtlichen Fragestellungen.

**Und wo geht es um öffentliche Flächen?**

**Ringe:** Wir haben etwa mit Billbrook vor zweieinhalb Jahren ein Projekt mit der Wirtschaftsbehörde und der IBA begonnen. Dort geht es um Revitalisierung des Industrie- und Gewerbestandorts Ro-

thenburgsort. Das ist mit 79 Hektar das zweitgrößte Areal in Hamburg und besitzt aufgrund alten Baurechts schon eine hohe Gewerbenutzung und einen relativ hohen Versiegelungsgrad.

**Trotzdem gibt es auch noch viele Hektar etwa mit Flächen fressendem Gebrauchtwarenhandel.**

**Ringe:** Entscheidend sind hier wieder die privaten Besitzverhältnisse. Die Besitzer erhalten vielleicht zwei Euro pro Quadratmeter Monatsmiete für die Freifläche. Da können wir alle hier am Tisch lange rechnen für ein besseres gewerbliches Konzept! Auch mit Maßnahmen, die städtebaulich attraktiv sind, können Sie die Leute nicht zwingen. Mit Aufwertung der Infrastruktur setzen wir zwar gewisse Anreize. Es ist aber trotzdem schwierig. Wir dürfen etwa nur bis zu einem gewissen Verkehrswert kaufen. Doch der Markt fordert bereits sehr viel höhere Preise. Und dann gibt es immer irgendwelche Akteure am Markt, die diese Preise doch noch zahlen.

**Müsste man, Herr Klein, auch die Genehmigungsverfahren verkürzen?**

**Klein:** Das ist sicherlich ein nicht zu unterschätzender Aspekt. Und der gilt sowohl für gewerbliche wie auch für unsere wohnwirtschaftlichen Grundstücke. Und er gilt für das viele Bauland, das eine strategisch günstige Lage in der Stadt hat.

**Wie, Herr Pirschel, stellen Sie sich eigentlich auf die ungewisse Zinslandschaft ein?**

**Pirschel:** Der eine Weg ist, sehr frühzeitig zu verkaufen und in die Realisierung reinzugehen. Ich vertrete hier mit der Strabag ein Unternehmen, das dafür steht, Dinge baulich umzusetzen. Wir gehören nicht zu den Spekulanten, die über die Preisentwicklung mehr Rendite als über das eigentliche Projekt erzielen wollen. Da ist es zudem wichtig, sich über so genannte Forward-Deals und Forward-Funding die heutige Zinslandschaft langfristig zu sichern. Genau mit diesen beiden Strategien agieren wir auch derzeit am Markt.

**Herr Sonnenschein, wer soll für 1.000 Euro pro Quadratmeter Bauland und 3.000 Euro Baukosten pro Quadratmeter in Hamburg noch kaufen? Erreichen Sie noch Durchschnittsverdiener mit Ihren Projekten?**

**Sonnenschein:** Diese Grundannahmen sind prinzipiell erst einmal richtig. Die Zinsen wirken wie kommunizierende Röhren: Sobald diese kräftig steigen, werden auch die Bodenpreise wieder sinken. 60 Prozent der Bevölkerung in Hamburg haben ein Einkommen von bis zu 3.000 Euro netto im Monat. Für diese Gruppe überlegen wir – ähnlich wie Goldbeck – perspektivisch seriell zu fertigen.

**Gibt es weitere Strategiebestandteile?**

**Sonnenschein:** Wir machen einfach nicht alles mit. Es werden ja teilweise Objekte weitergedreht mit absurden Preisvorstellungen. Dabei kassiert einer gleich über 50 Prozent dessen, was an Perspektive drinsteckt, ohne



„Bei großflächigen Logistik-Projekten kann man alles, was nicht auf der Sohle passieren muss, auf die zweite Ebene verlagern.“

**René Kaldenhoven,** Leiter der Goldbeck-Niederlassung Hamburg



dass überhaupt ein Risiko getragen wird. Der Käufer eines solchen Objekts muss einen anderen Taschenrechner haben als ich. Und falls die Zinsen wieder steigen, schauen wir, welche Klientel wir bedienen. Denn diejenigen, die über Erbschaften oder über Familienfinanzierung Preise jenseits von 6.000 Euro pro Quadratmeter bezahlen können, die werden deutlich seltener. Und ich kann es mir nicht leisten, Eigentumswohnungen im Bestand zu halten, weil der Preis zu hoch ist.

**Pirschel:** Im Wohnungsbau hilft – wenn die Preise steigen – in der Regel weniger Wohnfläche.

**Sonnenschein:** Auch das machen wir.

**Klein:** Doch auch die Flächenreduzierung ist begrenzt. Ich kann doch nicht sagen, ich will Familien in der Stadt haben, aber ihr müsst alle mit 60 Quadratmetern

auskommen. Ich prophezeie deshalb ganz mutig: In den nächsten zwölf bis 18 Monaten werden wir auch im Umland einen Kaufpreis von über 4.000 Euro pro Quadratmeter sehen.

### Dann werden sich definitiv weniger den Immobilienerwerb leisten können.

**Klein:** Dabei liegt mir noch etwas am Herzen: Umwelt- und Naturschutz, CO<sub>2</sub>-Einsparung sind ja nicht allein Themen der Automobil- oder der Immobilienwirtschaft. Das muss auch ein Stück weit gesamtgesellschaftlich getragen werden. Auch die Kosten. Das darf nicht bloß denjenigen Branchen aufgebürdet werden, die direkt Einfluss auf die Produktion haben. «

Jörg Seifert, Freiburg

EXTRA: VIDEO



[www.haufe.de/unternehmerrunde-hamburg](http://www.haufe.de/unternehmerrunde-hamburg)

Videointerviews mit den Unternehmen zur Elbphilharmonie, zu neuen Technologieparks, zum aktuellen Planungsrecht, zur Smart-Home-Akzeptanz und zur Digitalisierung



Alles einfach.  
Einfach alles.

Das webbasierte ERP-System.

**Haufe-FIO axera eröffnet Wohnungsunternehmen und Immobilienverwaltungen alle Chancen der Digitalisierung.**

- Mobil und endgeräteunabhängig arbeiten
- Einfache Vernetzung mit Zusatzanwendungen
- Höchste Datensicherheit nach Bankenstandard
- Bankenunabhängiger Zahlungsverkehr mit virtuellen Konten
- Zentrale Arbeitsplattform für übergreifende Zusammenarbeit
- Zugriff auf aktuelles, juristisch geprüftes Fachwissen und Arbeitshilfen von Haufe und dem GdW

**Entdecken Sie die Möglichkeiten in einem kostenfreien Webinar!**

→ [www.axera.de/webinare](http://www.axera.de/webinare)

Haufe-FIO  
axera

HAUFE. FIO

# Redevelopment first



Mit dem „Hamburg Innovation Port“ entsteht in Harburg ein Forschungs- und Innovationszentrum.

Kampf dem Flächenfraß lautet die Maxime der Politik. Da kommen für viele Kommunen innenstadtnahe Brachflächen gerade recht. Mit den richtigen Konzepten ist das Redevelopment ein Gewinn für die ganze Region.

**D**ie starke Anziehungskraft Hamburgs und der Region führen zu Flächenknappheit und Nutzungskonkurrenz. Das zur Schonung der Flächenressourcen erlassene Gebot der Innenentwicklung zwingt die Stadt dazu, im Inneren zu wachsen. Das führt zu einer zunehmenden Attraktivität nicht mehr genutzter Bestandsimmobilien, Grundstücke und Brachflächen.

Flächenfreisetzungen und die Entstehung von Brachen sind kein neues Phänomen der Stadtentwicklung. Allerdings hat sich der Zyklus von Brache, Revitalisierung und Neunutzung verkürzt und die Vielschichtigkeit der Aufgaben nimmt zu. Das Redevelopment stillgelegter Flächen bietet Hamburg und der Region die Möglichkeit, ökologische, soziale und wohnungsbaupolitische Ziele in innovative Siedlungsmodelle umzusetzen. Je nach Umfang, Zustand und Eigentümerstruktur stehen die Planer dabei allerdings auch vor gro-

ßen Herausforderungen. Dabei ist vielfach nicht das Vorhandensein umweltgefährdender Stoffe das entscheidende Problem, sondern die umfangreiche Bausubstanz, die aufgrund der städtebaulichen Konzeption oder des vorhandenen Zustandes nicht mehr genutzt werden kann. Die planerische Neuausrichtung bietet zwar die Chance, bisher abgeschlossene Räume wieder für die Stadtgesellschaft nutzbar zu machen, kann je nach Größe des Areals und der angrenzenden Nutzungen aber auch einen jahrelangen Prozess in Gang setzen, der die Wirtschaftlichkeit schwer belastet.

**FORTSCHRITTE IM HOLSTEN-QUARTIER** Für die zukünftige Entwicklung des Holsten-Quartiers ist das Büro André Poitiers gemeinsam mit arbos Freiraumplanung als Sieger des zweistufigen städtebaulich-freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs hervorgegangen. Der Entwurf

sieht auf dem Gelände der Holsten-Brauerei ein neues, lebendiges und inklusives Quartier vor. Geplant ist eine vielseitige Nutzungsmischung unter Berücksichtigung auch bezahlbaren Wohnraums. Der Entwurf soll in Gesprächen mit allen Beteiligten, auch hinsichtlich der zu realisierenden Masse, konkretisiert werden. Nach dem Umzug der Holsten-Brauerei von Altona nach Hausbrück 2018 wird die Gerchgroup auf dem 86.500 Quadratmeter großen Areal in Altona für 750 Millionen Euro Wohnungen, ein Hotel, Gastronomieangebote, Handwerkerhöfe und Büroflächen entwickeln. An die bisherige Nutzung sollen ein Biermuseum und eine Mikrobrauerei erinnern. Der Abschluss der Gesamtentwicklung ist für 2023 vorgesehen.

**NEUES STADTQUARTIER IN BERGEDORF** Auf dem Areal an den Stuhlrohrhallen in Hamburg-Bergedorf soll ein gemischt ge-



nutztes Quartier entstehen. Als Sieger des von der Buwog Group, dem Bezirksamt Hamburg-Bergedorf und der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen ausgelobten städtebaulich-freiraumplanerischen Gutachterverfahrens ist die Arbeitsgemeinschaft Raumwerk und GHP hervorgegangen. Neben den geplanten mehr als 1.000 neuen Wohneinheiten sind wohnverträglicher Einzelhandel, Büros, Arztpraxen und eine Kita vorgesehen. Neben den zukünftigen Bewohnern soll auch das übrige Stadtviertel von der Struktur des Quartiers mit seinen Durchwegungen und den neuen Zugängen zum Wasser profitieren. Das war auch eine der Kernforderungen der Bürger, die sich im November 2016 zur „Gläsernen Werkstatt“ mit den teilnehmenden Planungsbüros trafen und ihre Ideen und Wünsche zum

Areal formulierten. „Die Bergedorfer lieben ihr Wasser und wünschen sich durch Neubauprojekte eine Stärkung dieser Standortqualität“, sagt Alexander Happ, Geschäftsführer Development Deutschland bei der Buwog Group. Die Buwog will die entstehenden Mietwohnungen dauerhaft im eigenen Bestand halten.

Aufbauend auf den Siegerentwurf erfolgt nun die weitere Planung für das Areal, bei der unter anderem in Abstimmung mit dem Denkmalschutz an einem Nutzungskonzept für die Stuhrohrhallen gearbeitet wird. Das Areal ist Teil des Entwicklungsgebiets „Schleusenegraben“. Dieses ist benannt nach einem am Grundstück entlang verlaufenden Kanal, der den Fluss Bille mit der Elbe verbindet. Das Grundstück liegt sehr zentral im Hamburger Stadtteil Bergedorf – das Zentrum

ist nur rund 300 Meter entfernt. In der gesamten Wachstums- und Zuzugsdynamik Hamburgs wendet sich der Blick der Stadt immer stärker nach Osten, wovon die „Bergedorfer Achse“ mit dynamischen Entwicklungsprojekten und großem Flächenpotenzial profitiert.

**QUARTIER AN DER FRIEDENSALLEE** In Hamburg-Ottensen soll bis zum Jahr 2023 ein Quartier mit 1.200 Wohnungen, Büros für 1.500 Beschäftigte sowie Gewerbeflächen für lokale Handwerker und Dienstleister in alten Industriehallen entstehen. Es umfasst das 8,5 Hektar große bisherige Gewerbe- und Industrieareal zwischen der Friedensallee, dem Bahnenfelder Kirchweg, der Gasstraße und dem Hohenzollernring. Die Projektentwickler Rheinmetall Immobilien, Quantum ”

## COURTAGEFREIE EIGENTUMSWOHNUNGEN & TOWNHÄUSER



EA noch nicht vorhanden

[www.parkside-living-hamburg.de](http://www.parkside-living-hamburg.de)

In 5 Minuten zum Elbe Einkaufszentrum in Bahnenfeld:  
2 bis 4 Zimmer mit 69 bis 109 m<sup>2</sup> Wohnfläche



EA-B: 58,8-66,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, Bj. 2015, EEK B

[www.living-138.de](http://www.living-138.de)

Bereits im Bau nahe Bahnhof Rahlstedt:  
Stilvolles Ensemble mit Wohnflächen von 78 bis 119 m<sup>2</sup>



EA-B: 60,0-61,5 kWh/(m<sup>2</sup>a), Gas, Bj. 2014, EEK B

[www.quellentel-gaerten.de](http://www.quellentel-gaerten.de)

Wohnen in den Walddörfern: Bezugfertige Eigentumswohnungen  
in gehobener Lage von Wohldorf-Ohlstedt



EA-B: 18,1-24,7 kWh/(m<sup>2</sup>a), Erdwärme, Bj. 2014-2016, EEK A+

[www.aspeloh-wohnen.de](http://www.aspeloh-wohnen.de)

Townhäuser sowie 2- bis 5-Zimmer-Wohnungen  
mit 58 bis 125 m<sup>2</sup> Wohnfläche in Norderstedt



Nach dem Umzug der Holsten-Brauerei soll auf dem Gelände ein gemischt genutztes Quartier entstehen.



Immobilien und ein Joint Venture von ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft und Köhler & von Barga investieren 600 Millionen Euro in das neue Quartier. Rheinmetall Immobilien realisiert auf dem ehemaligen Kolbenschmidt-Werksgelände 420 Wohnungen sowie 18.500 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) für Büros, Kleingewerbe und Nahversorgung. Das Unternehmen stellte 2009 die Produktion auf dem 3,6 Hektar großen Gelände ein. Das städtebauliche Konzept des Hamburger Büros Coido-Architects, das sich damit 2013 in einem städtebaulichen Wettbewerb durchsetzen konnte, sieht zudem einen zentralen Quartiersplatz für Veranstaltungen, Märkte und Gastronomie vor.

ABG und Köhler & von Barga realisieren auf dem 1,8 Hektar großen östlich benachbarten Areal 260 Wohnungen und 16.800 Quadratmeter BGF Gewerbe- und Bürofläche. Sie setzen für die Neubebauung auf eine so genannte Back-to-back-Lösung: Gewerbe- und Wohnbauten werden Rücken an Rücken gebaut, sodass die Wohnungen keine lärmzugewandte Seite haben.

Westlich der Kolbenhöfe plant Quantum Immobilien anstelle des Bürohochhauses des Kreditversicherers Euler Hermes 460 Wohnungen. Gegenüber der Werkhalle 7 entsteht ein Gebäuderiegel

mit Sheddach für Wohnungen und Büros. Der städtebauliche Entwurf stammt von den Hamburger Schenk + Waiblinger Architekten. Zudem soll für das Unternehmen an der Gasstraße, Ecke Bahrenfelder Kirchweg ein neuer Hauptsitz mit 24.100 Quadratmeter Bruttogeschossfläche entstehen. Der Umzug ist für 2019 geplant.

**STARTSCHUSS FÜR DIE NIKOLAI-INSEL** Das Areal am Nikolaifleet zwischen Trost- und Zollbrücke, das bisher als Zentrale der Commerzbank in Hamburg genutzt wurde, soll neu entwickelt und bebaut werden. Der Hamburger Projektentwickler Procom Invest und der Partner OFB Projektentwicklung hatten das Grundstück bereits im vergangenen Jahr erworben. Das Projekt verzögerte sich, da es Streit um den Erhalt des denkmalgeschützten Commerzbank-Hochhauses gab, das von 1961 bis 1964 vom Architekten Godber Nissen erbaut wurde. Inzwischen ist das Denkmalschutzamt jedoch zu dem Ergebnis gekommen, dass eine denkmalgerechte Sanierung aufgrund des hohen Aufwandes wirtschaftlich nicht darstellbar wäre. Die Immobilie darf daher abgerissen werden.

Geplant sind nun auf dem 5.864 Quadratmeter großen Grundstück zwei Gebäude, die für Büroflächen, Wohnungen, Einzelhandelsflächen und Gastronomie genutzt werden sollen. Die Deutsche Hypothekenbank finanziert für zwei Objektgesellschaften der Procom Invest den Grundstücksankauf des 250-Millionen-Euro-Projekts „Nikolai-Insel“. Die Finanzierung wird über eine Laufzeit von rund drei Jahren zur Verfügung gestellt. „Die ‚Nikolai-Insel‘ zeichnet sich vor allem durch eine exzellente Lage in der Hamburger City aus, die auch zukünftig weiter an Attraktivität gewinnen wird. Wir freuen uns daher besonders, diesen Grundstücksankauf finanzieren zu dürfen“, erklärt Andreas Pohl, Vorstandsvorsitzender der Deutschen Hypo.

**HAMBURG INNOVATION PORT** Mit dem Hamburg Innovation Port entsteht im Harburger Binnenhafen im direkten Umfeld der TU Hamburg ein wichtiger Baustein für einen Forschungs- und Innova-

tionspark. Auf einer Gesamtfläche von 70.000 Quadratmetern, die durch die HC Hagemann Gruppe entwickelt, gebaut und betrieben wird, bietet der Hamburg Innovation Port Platz für mindestens 3.000 zusätzliche Arbeitsplätze in Hamburgs Süden. Aus einem Architektenwettbewerb sind die Entwürfe der Büros MVRDV aus Rotterdam und Hadi Teherani Architects aus Hamburg als Sieger hervorgegangen, wobei der Entwurf des Büros MVRDV als Masterplan fungieren wird. Die vorbereitenden Maßnahmen vor Beginn des ersten Bauabschnittes sind bereits im Gange.

Der Innovation Port ist Teil des Channel Hamburg mit einem Mix aus Hightech-Unternehmen und Forschungseinrichtungen, zu denen neben der TU Hamburg auch Institute des DLR und der Fraunhofer-Gesellschaft gehören. Inhaltliche Schwerpunkte liegen auf der Entwicklung digitaler Technologien für Transportsysteme in Schiff- und Luftfahrt, Produktionssysteme und Logistik. Damit wird der Forschungs- und Innovationspolitik des Senats ein wichtiger Impuls gegeben. „Der Channel Hamburg startete schon vor 25 Jahren als Channel Harburg mit dem Untertitel ‚Future made in Hamburg‘. Im Sinne dieses Slogans steht der Standort seitdem für Innovation“, sagt Arne Weber, Geschäftsführer von HC Hagemann.

**STANDORTFAKTEN AUF EINEN BLICK** Der Bezirk Harburg hat Potenzial. Die speziellen Qualitäten Harburgs, insbesondere als Unternehmensstandort, haben das Citymanagement Harburg und der Channel Hamburg nun in Kooperation mit dem Bezirksamt in einem Standortexposé für Harburg herausgestellt. Es wird auch über die Hamburger Wirtschaftsförderung (HWF) in Umlauf gebracht. Auf zwölf Seiten erhalten ansiedlungsinteressierte Unternehmen und Existenzgründer anhand von Textbeiträgen, ausgewählten Strukturdaten, thematischen Grafiken und Fotos Informationen für ihre Standortwahl. Zudem werden in einer Karte wichtige Bauvorhaben und Entwicklungsprojekte aufgezeigt. “

Gabriele Bobka



# Großnutzer machen den Markt eng

Die Nachfrage am Hamburger Büroflächenmarkt ist riesig. Der Vermietungsumsatz ist um ein Viertel gestiegen. Das begrenzte Flächenangebot lässt die Spitzenmieten steigen. Der Leerstand geht drastisch zurück.

Die Nachfrage nach Büroflächen führte in Hamburg im ersten Halbjahr zu einem 25 Prozent höheren Umsatz als im Vorjahreszeitraum. Nach Berechnungen von Grossmann & Berger erzielte der Hamburger Büromarkt mit einem Flächenumsatz von rund 300.000 Quadratmetern ein Rekordergebnis. „Die neue Halbjahresbestmarke spiegelt die Marktbewegung wider. Angesichts der aktuellen Gesuche von größeren Unternehmen, die eine kurzfristige räumliche Neupositionierung am Standort Hamburg anstreben, scheint ein Jahresumsatz von 600.000 Quadratmetern in Reichweite“, kommentiert Andreas Rehberg, Geschäftsführer von Grossmann & Berger, die Marktentwicklung. Großnutzer mit über 5.000 Quadratmetern generierten knapp 30 Prozent des gesamten Flächenumsatzes. Mit einem Anteil von rund acht Prozent spielten Eigennutzer im Hinblick auf das Gesamtergebnis dagegen nur eine untergeordnete Rolle.

Die stärkste Nachfrage bestand mit rund 28 Prozent des Flächenumsatzes im Teilmarkt City-Süd, während der traditionell umsatzstärkste Innenstadtbereich mit einem Anteil von 22 Prozent nur Platz zwei belegte. Die Spitzenmiete stieg gegenüber dem Vorjahr um 8,2 Prozent von 24,50 auf aktuell 26,50 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im gleichen Zeitraum sank die flächengewichtete Durchschnittsmiete leicht von 14,90 auf 14,80 Euro pro Quadratmeter und Monat. Der Leerstand lag mit 4,9 Prozent erstmals seit zehn Jahren unterhalb der Fünf-Prozent-Grenze.

„Der drastische Abbau des Leerstands hat die Marktlage verändert. Das knappe Angebot wird kurzfristig zu einem Anstieg der Mieten führen“, so Rehberg. So sei der Markt für kleine Büros unter 250 Quadratmetern so gut wie leer gefegt und auch bei größeren Flächen werde es eng.

**HAMBURG ALS GRÜNDERHAUPTSTADT** Mit 253 Gründern je 10.000 Einwohner in den vergangenen drei Jahren hat Hamburg laut Gründungsmonitor der KfW erstmals Berlin als Gründerhochburg überholt. „Neugründungen bringen Innovationen hervor, schaffen Arbeitsplätze und sind der Motor unserer Wirtschaft und des strukturellen Wandels“, freut sich Frank Horch, Senator der Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. An einem wirtschaftsstarke Standort

wie Hamburg könnten sich im Zuge der Digitalisierung auch Geschäftsmodelle etablierter Unternehmen in eher evolutionären Entwicklungsschritten gut entwickeln. Die starke Vernetzung der Wirtschaftsakteure und eine hohe Kompetenz für IT- und B2B-Lösungen, gepaart mit einer hervorragenden Hochschullandschaft, schaffen dafür gute Voraussetzungen.

**NEUE HEIMAT FÜR KREATIVE** Die historische Speicherstadt erhält Zuwachs durch Kreative und Künstler. Eigentümerin Hamburger Hafen und Logistik (HHLA) baut im Speicher M28 am Sandtorkai 27/28 insgesamt 5.300 Quadratmeter auf acht Etagen in Ateliers, Werkstätten und Arbeitsräume um. Die Flächen sollen ab November 2017 zur Verfügung stehen. „Der beste Denkmalschutz ist langfristig eine belebende Nutzung der Flächen von insgesamt 300.000 Quadratmetern in der Speicherstadt. Die neuen Mieter passen ideal zu unserem Konzept der Vielfalt“, sagt Klaus Hadaschik, Geschäftsführer HHLA Immobilien. Mittelfristig sollen Künstler und Akteure der Kreativwirtschaft auf rund 10.000 Quadratmetern Speicherfläche zu günstigen Konditionen Platz in der Speicherstadt finden.

**ZUWACHS AM AIRPORT** Gleich zwei Mal baut der Gewerbebauspezialist Goldbeck zurzeit für Hamburg Airport. Auf dem Gelände des Hamburger Flughafens entstehen ein Behördenzentrum und »



Der Medizinproduktehersteller Olympus ist auf Wachstumskurs. Er baut den Standort Hamburg massiv aus.





Beiersdorf baut auf seinem Werksgelände in Eimsbüttel ein neues Headquarter und investiert 230 Millionen Euro.

ein Betriebsgebäude für Bodenverkehrsdienste, in dem bis zu 1.000 Mitarbeiter im Schichtdienst tätig sein werden. Die Inbetriebnahme ist für Mitte 2018 geplant. Das Behördenzentrum fasst die am Flughafen ansässigen Behörden unter einem Dach zusammen: Bundespolizei, Landespolizei und Zoll. Über 400 Mitarbeiter werden hier in mehreren Einsatzschichten arbeiten. Bei der Fertigung der Gebäude kommen industriell vorgefertigte Elemente zum Einsatz. Dieses Verfahren minimiert die Bauzeit und schließt Witterungseinflüsse fast vollständig aus.

**BEKENNTNIS ZUM STANDORT** Beiersdorf investiert rund 230 Millionen Euro in den Heimatstandort Hamburg-Eimsbüttel. Das neue Headquarter wird auf dem heutigen Werksgelände an der Tropolowitzstraße zwischen Stresemannallee und Wiesingerweg gebaut. Es ersetzt die Konzernzentrale auf dem Gelände zwischen Unnastraße und Quickbornstraße. Darüber hinaus werden ein weiteres Bürogebäude, ein Forschungsgebäude und eine zweigeschossige Tiefgarage errichtet. Mit dem Forschungsgebäude, dessen Fer-

tigstellung für Anfang 2020 geplant ist, erweitert Beiersdorf die Kapazitäten für Forschung und Entwicklung am Standort Hamburg um 11.000 auf 45.000 Quadratmeter. Die Pläne für den Neubau der Konzernzentrale wurden vom Architektenbüro Hadi Teherani entworfen, die Erweiterung des Forschungszentrums von dem Münchener Architektenbüro Brechensbauer Weinhart und Partner. Als erstes Unternehmen in Deutschland strebt Beiersdorf für die Konzernzentrale eine Doppelzertifizierung nach LEED und WELL-Standard an. „Mit den geplanten umfangreichen Investitionen bekennen wir uns gleichzeitig zum Standort Deutschland und zu Hamburg“, sagt Stefan F. Heidenreich, Vorstandsvorsitzender von Beiersdorf.

**MHR GIGABYTE IN HAMBURG** Gigabyte, Hersteller von IT-Hardware-Komponenten aus Taiwan, expandiert im Hamburger Bezirk Wandsbek. In der neuen viergeschossigen Europazentrale mit einer Bruttogeschossfläche von rund 5.400 Quadratmetern werden nach der Fertigstellung rund 50 Mitarbeiter aus

Marketing, Vertrieb, Produktion und Reparatur arbeiten. Im Erdgeschoss sind im vorderen Bereich ein Showroom und im hinteren Bereich Produktion und Reparatur sowie eine Lagerhalle geplant. Mit der Lagerhalle beabsichtigt das Unternehmen auf das sich verändernde Bestellverhalten der Kunden zu reagieren und Just-in-time-Lieferungen von Hamburg aus abzuwickeln. In den Obergeschossen sind Büro- und Konferenzräume sowie weitere Produktionsflächen vorgesehen. Im Staffageschoss mit 400 Quadratmetern ist die temporäre Unterbringung von Mitarbeitern aus dem Konzern geplant, die sich zu Schulungszwecken für bis zu drei Monate am Standort Hamburg aufhalten. „Gigabyte hat vor über 24 Jahren seine deutsche Niederlassung in Hamburg gegründet. Hamburg hat sich für uns als Standort bewährt“, sagt der Vorstandsvorsitzende Dandy Yeh.

**OLYMPUS-NEUBAU IN DER CITY-SÜD** Der Medizinproduktehersteller Olympus ist auf Wachstumskurs und baut den Standort Hamburg massiv aus. Im Stadtteil Hammerbrook in der City-Süd errich-



tet das Unternehmen einen Neubau für Marketing und Vertrieb seiner Produkte in EMEA und Deutschland. In Jenfeld erweitert es sein europäisches Entwicklungs- und Produktionszentrum für Medizintechnik. Es handelt sich um eine der größten Bauinvestitionen eines Unternehmens in Hamburg in den vergangenen Jahren. Verantwortlich für den Entwurf ist das Hamburger Architekturbüro von Gerkan, Marg und Partner (gmp). Der Neubau soll voraussichtlich bis 2020 fertiggestellt sein. „Wir planen entsprechend dem Trend der letzten Jahre ein strategisches, globales Wachstum von jährlich sechs Prozent bis 2021.“

Der Neubau trägt dieser Entwicklung Rechnung und wird unseren Mitarbeitern eine moderne und inspirierende Arbeitsumgebung bieten“, sagt Stefan Kaufmann, Executive Managing Director, Olympus Europa. Die neue Unternehmenszentrale entsteht auf dem Grundstück zwischen Heidenkampsweg, Wendestraße und Sachsenstraße auf 55.000 Quadratmetern Fläche. Für die neue Zentrale werden alle aktuell genutzten Gebäude abgerissen, da ihre Modernisierung mit zu hohem Aufwand verbunden wäre. Die Mitarbeiter ziehen vorübergehend in

das Poseidonhaus an der Amsinckstraße – ebenfalls in Hammerbrook, wo Olympus bereits im vergangenen Jahr einen Vertrag für die Anmietung von 23.800 Quadratmeter Fläche unterzeichnete. Das europäische Entwicklungs- und Produktionszentrum in der Kuehnstraße wird bis Sommer 2018 um 20.000 Quadratmeter erweitert.

**CONDAIR ERÖFFNET AM NORDPORT** Das Schweizer Unternehmen Condaire hat im Büro- und Gewerbestandort Nordport in Norderstedt sein neu erbautes Verwaltungs- und Produktionsgebäude bezogen. Damit führt der Hersteller für gewerbliche und industrielle Luftbefeuchtungsgeräte vier europäische Logistik- und Montagewerke aus Dänemark, Deutschland, England und der Schweiz an einem Standort zusammen. „Mit Norderstedt haben wir uns für perfekte logistische Bedingungen entschieden. Eine Drehscheibe, wie sie die Metropolregion Hamburg bietet, ist für unseren Geschäftserfolg von wesentlicher Tragweite. Hinzu kommt, dass sich Land und Stadt wirklich um uns bemüht haben und wir uns willkommen fühlen“, sagt Oliver Zimmermann, CEO von Condaire. Den besonderen Stellenwert, den Condaire dem neuen Standort beimisst,

Bodenverkehrsdienste. Auf dem Hamburger Flughafen entsteht dafür ein neues Betriebsgebäude.



belegen weitere 5.000 Quadratmeter, die derzeit noch brachliegen und an denen das Unternehmen über die nächsten vier Jahre ein Vorkaufsrecht hat. „Wir haben vor unserer Haustür exzellente Bedingungen, mit denen wir selbst auf europäischer Ebene eine Spitzenposition einnehmen. Dass sich Condaire entschieden hat, von hier aus das internationale Geschäft auszubauen, ist ein stichhaltiger Beleg für die Attraktivität der Region“, betont Marc Mario Bertermann, Geschäftsführer der Entwicklungsgesellschaft Norderstedt (EGNO), die den Nordport betreut. «

Gabriele Bobka

## Urban, nachhaltig, sozial: die Stadt des 21. Jahrhunderts

An den Elbbrücken im Osten experimenteller Innovationsort, mit dem Überseequartier im Zentrum eindrucksvolle Großbaustelle, und mit der herausragenden Elbphilharmonie im Westen ein neuer Besuchermagnet: Eindrucksvoll zeigt die HafenCity ihre hohen urbanen, nachhaltigen und sozialen Qualitäten. Für Innovations-treiber und Etablierte, für kleine, mittlere und große Unternehmen, für institutionelle und private Bauherren bieten sich im europaweit größten innerstädtischen Stadtentwicklungsprojekt erstklassige Standort- und Investitionsmöglichkeiten.

HafenCity Hamburg GmbH  
+49 40 37 47 26-0 | info@hafencity.com  
www.hafencity.com



# Die Digital-Region

Ob städtische Mobilität, grenzüberschreitende Logistik, Industrie 4.0 oder Unterstützung digitaler Start-ups – die Stadt ist Vorreiter in puncto Digitalisierung. Wohin es gehen wird.



Der gesamte Verkehr im Großbereich des Hamburger Hafens wird bereits heute von speziellen Sensoren erfasst und durch neuartige Auswertungsverfahren analysiert.

**H**amburg ist im Bereich digitaler Mobilität die modernste deutsche Stadt. Zu diesem Ergebnis kommt eine Studie von PricewaterhouseCoopers, wissenschaftlich begleitet vom Institut für Verkehrsforschung im Deutschen Zentrum für Luft- und Raumfahrt (DLR). Für das Ranking wurde der Stand hinsichtlich der Digitalisierung und Elektrifizierung der Mobilität in den 25 einwohnerstärksten Städten untersucht. Dabei landete Hamburg mit 76,7 von 100 möglichen Punkten auf Platz eins vor Stuttgart mit 71,9 Punkten und Berlin mit 67,1 Punkten. Hamburg überzeugte vor allem in der Kategorie „Digitalisierung der Infrastruktur“. Dabei hoben die Experten explizit die Strategie für intelligente Transportsysteme „Verkehr 4.0“ hervor. So wird der gesamte Verkehr im Großbereich des Hamburger Hafens bereits heute von speziellen Sensoren erfasst und ausgewertet.

**DIE NORDDEUTSCHEN BUNDESLÄNDER** wollen die Digitalisierung der maritimen Wirtschaft gemeinsam voranbringen. Da-

bei sollen vor allem kleine und mittlere Unternehmen Unterstützung bekommen. Eine zentrale Rolle soll dabei das Maritime Cluster Norddeutschland einnehmen, eine Initiative aller fünf Länder. „Es gibt unterschiedliche Geschwindigkeiten, und vielfach sind es eher größere Unternehmen, die bereits die Möglichkeiten im Bereich der Informations- und Kommunikationstechnologie nutzen. Kleine und mittlere Unternehmen müssen wir unterstützen und mitnehmen. Die mit der Digitalisierung verbundenen Chancen müssen genutzt werden können, ohne dass dabei die Risiken ausgeblendet werden. Gar nichts zu tun ist keine Option“, erläutert Hamburgs Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation, Frank Horch.

**DIE LÄNDER** Hamburg, Brandenburg und Sachsen-Anhalt haben die Grundlage geschaffen, um ihr Ziel zu erreichen, die Wettbewerbsfähigkeit der Binnenschifftransporte im Elbstromgebiet durch den Einsatz moderner Informationstechnologie zu erhöhen. „Wir sind uns darüber

einig, dass die Studie ‚Digitalisierung des Elbkorridors – Elbe 4.0‘ als strategischer Leitfaden für konkrete Projekte im Bereich Digitalisierung der Binnenschifffahrt dienen soll“, erklärt Staatsrat Andreas Rieckhof von der Hamburger Behörde für Wirtschaft, Verkehr und Innovation. In der Studie, erarbeitet von der Arbeitsgemeinschaft Hanseatic Transport Consultancy (HTC) und dem Institut für Automation und Kommunikation (ifak), wurde ein Maßnahmenbündel erstellt, wobei die Durchgängigkeit und Transparenz in der logistischen Transportkette ein Schwerpunktthema ist. Die Länder wollen darauf aufbauend konkrete Umsetzungsprojekte angehen, die nicht nur die Digitalisierung der Elbschifffahrt fördern, sondern auch das Thema multimodale Transporte einschließen.

**FÜR DAS PROJEKT** „FindingPlaces“, eine interaktive Flächensuchmöglichkeit für Flüchtlingsunterkünfte, wurde die Stadt Hamburg von der EU als „Good Practice“-Stadt ausgezeichnet. Bei „FindingPlaces“



wurden die Hamburger Bürger an der Suche nach geeigneten Standorten beteiligt. Im Auftrag der Stadt wurde unter der Leitung von Professorin Gesa Ziemer am CityScienceLab der HCU Hamburg ein interaktives Stadtmodell gebaut, an dem verschiedene Akteure zusammenkamen, um ihre Perspektiven und Vorschläge zu diskutieren. Konzipiert und moderiert wurden die Veranstaltungen gemeinsam mit der Stadtentwicklungsgesellschaft Steg.

### **PARTNERSCHAFT FÜR URBANE MOBILITÄT**

Mit ihrer „Smart City“-Partnerschaft wollen die Stadt Hamburg und die Deutsche Bahn neue Projekte für integrierte Mobilität, attraktive Bahnhöfe, intelligent gesteuerte Citylogistik und digitale Vernetzung fördern. Geplant sind unter anderem digital buchbare „On-Demand-Shuttles“ nach dem „Ridesharing“-Prinzip, die Einrichtung eines Testgebiets mit autonom fahrenden Elektro-Shuttle-Bussen und eine Machbarkeitsstudie zur schrittweisen Automatisierung eines Streckenabschnitts der S-Bahn Hamburg. Die Bahn will auf bisher ungenutzten Lagerflächen City Depots einrichten, von denen aus Pakete per Lastenrad ausgeliefert werden. Zudem ist der Aufbau eines Netzes mit „intelligenten Schließfächern“ vorgesehen, an denen Kunden online bestellte Waren abholen können. Hamburg soll so zu einer Modellstadt für intelligente Verkehrs- und Citylogistiklösungen werden.

**SMARTER PARKEN MIT IT** Mithilfe einer Smartphone-App soll die Parkplatzzuche in Hamburg zukünftig wesentlich einfacher gestaltet werden. Die Deutsche Telekom und die Stadt Hamburg vernetzen große Teile des innerstädtischen Parkraums. In den nächsten drei Jahren sollen 11.000 Parkplätze vernetzt werden, darunter Parkhäuser, Stellplätze im öffentlichen Raum und Park-and-ride-Anlagen. Über die App sollen sich Autofahrer dann in Echtzeit über freie Stellflächen informieren können. Auch das Buchen und Bezahlen des Parkplatzes soll erleichtert werden und digital erfolgen. Mit dem digitalen Parkservice will die Stadt ihre Vorreiterrolle als Smart City stärken. Für das

smarte Parken setzt die Telekom schwerpunktmäßig Sensoren ein. Diese melden über ein Schmalband-Mobilfunknetz, ob ein Parkplatz frei ist. Zusätzlich können auch andere Datenquellen genutzt werden, um eine Wahrscheinlichkeit für freien Parkraum zu berechnen. Dazu zählen unter anderem Informationen aus Parkscheinautomaten oder von verschiedenen Parkraumbetreibern sowie Schwarmdaten aus dem Mobilfunknetz.

### **INNOVATIONSTREIBER FÜR DIE LOGISTIK**

Die Hamburger Sparkasse (Haspa) und die Logistik-Initiative Hamburg wollen Start-ups mit innovativen Logistik-Geschäftsmodellen unterstützen, mit dem „Next Logistics Accelerator“. Als drittgrößter Containerhafen Europas und Standort namhafter Logistik- und IoT-Unternehmen ist Hamburg einer der attraktivsten Standorte für internationale Gründerteams. Der Next Logistics Accelerator unterstützt Gründerteams mit einem Beteiligungskapital von bis zu 50.000 Euro und erhält dafür drei bis zehn Prozent der Unternehmensanteile. Zielgruppe sind Start-ups aus den Segmenten Warehousing, Internet of Things, Transport und Adjacent Services. Geboten werden neben dem Kapital und einem Sechs-Monats-Accelerator-Programm vor allem Zugang zum Logistiknetzwerk der Stadt. Die Gründerteams werden vom Accelerator-Management und von Experten aus Spezial- und Großunternehmen betreut.

Der erste Batch soll im Januar 2018 erfolgen. „Mit den Start-ups des Next Logistics Accelerator werden wir nun auch der Logistikbranche neue Impulse geben. Hamburg bietet dafür das perfekte Umfeld, um auch für diese Branche die besten europäischen Start-ups in die Stadt zu holen“, so Initiator und Haspa-Generalbevollmächtigter Andreas Mansfeld. „Die meisten Logistikunternehmen sind offen für den Wandel, haben aber nicht die Ressourcen und teilweise auch nicht die Kompetenz, diesen selbst zu gestalten. Die innovative Kraft der Start-ups ist deswegen hochinteressant und mehr als unterstützungswürdig“, ergänzt Professor Peer Witten, Vorsitzender der Logistik-Initiative Hamburg.

### **KONTROLLSYSTEM FÜR KÜHLCONTAINER**

Der Hamburger Hafen schreitet auf dem Weg zum „Smart Port“ weiter voran. Mit der Integration des ersten vollautomatischen Systems zur Überwachung von Kühlcontainern in der Multipurpose-Umschlaganlage C. Steinweg können sämtliche Daten vollautomatisch erfasst, übermittelt und verarbeitet werden. Dazu erhält jeder ankommende Kühlcontainer per Magnet ein Monitoring Device „Tag“, das sich automatisch mit dem Controller des Containers verbindet und die relevanten Reefer-Daten alle 15 Minuten per Funk übermittelt. Kommt es zu Abweichungen, wird eine automatische Alarmmeldung ausgelöst, sodass umgehend reagiert werden kann. Verlässt der Container das Terminal wieder, wird das „Tag“ abgenommen und für die nächste ankommende Box verwendet. «

Gabriele Bobka



„Die mit der Digitalisierung verbundenen Chancen müssen genutzt werden können, ohne dass dabei die Risiken ausgeblendet werden. Gar nichts zu tun ist keine Option.“

**Frank Horch**, Hamburgs Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation

# Auf dem Sprung zur neuen Stadt

Bereits durch die Arbeit bei der Internationalen Bauausstellung bekannt, ist die IBA Hamburg heute ein wichtiger Ansprechpartner, wenn es um die Hamburger Stadtentwicklung geht. **Karen Pein** zur Strategie „Mehr Stadt in der Stadt“ und „Stadt an neuen Orten“.

**Frau Pein, die IBA Hamburg verantwortet als städtische Projektentwicklungsgesellschaft die Quartiersentwicklung in zehn Hamburger Gebieten. Welche Herausforderungen gilt es dabei zu bewältigen?** Jedes der Gebiete besitzt unterschiedliche Voraussetzungen und Ausprägungen. Unser Leistungsspektrum reicht von der ersten Bestandsaufnahme bis zur Erschließung und Grundstücksvermarktung. Bei der Entwicklung oder Weiterentwicklung von Stadtteilen erstellen wir vorab Machbarkeitsanalysen, initiieren Wettbewerbe und Gutachterverfahren, entwickeln städtebauliche Konzepte und Funktionspläne, unterstützen die Bezirksämter bei der Bauleitplanung, steuern die Erschließung und übernehmen die abschließende Vermarktung. Ganz wichtig ist uns die frühe und umfassende Einbindung der Bürgerinnen und Bürger, aber auch weiterer Stakeholder wie Unternehmen, Grundstückseigentümer, Politik, Pächter, Behörden, Kammern und Bezirke. Für alle Gebiete gilt das übergreifende Ziel, eine qualitätsvolle, zukunftsfähige und soziale Quartiersent-

„Unsere Quartiersentwicklungen folgen dem Prinzip, dass alle gesellschaftlichen Gruppen selbstverständlich dazugehören und niemand ausgeschlossen wird.“

wicklung zu realisieren. Dazu gehört auch die Herstellung oder Verbesserung einer verträglichen Nachbarschaft von Wohnen und Gewerbe, Kleingärten, Sport und Verkehr. So soll beispielsweise auf dem rund 120 Hektar großen Projektgebiet in Oberbillwerder ein neuer lebenswerter Stadtteil mit einer lebendigen Vielfalt entstehen, von dessen Entwicklung sowohl die angrenzenden Stadtteile, der Bezirk Bergedorf und auch die Stadt Hamburg insgesamt profitieren. Die Schwerpunkte der Entwicklung drehen sich um die Themen Sport, Bewegung und Gesundheit. Hier können 6.000 bis 8.000 Wohnungen und bis zu 7.000 neue Arbeitsplätze, ein Bildungs- und Begegnungszentrum und weitere soziale Einrichtungen entstehen. Rund ein Drittel der Wohneinheiten werden zum Eigentumserwerb vorgesehen, ein Drittel öffentlich gefördert und ein Drittel frei finanziert. Dies soll dazu beitragen, einen inklusiven, generationengerechten Stadtteil für alle mit einer guten sozialen Durchmischung entstehen zu lassen. Eine Herausforderung besteht bei diesem Gebiet darin, Vielfalt und Urbanität am Stadtrand zu gestalten.

**Im Rahmen der Internationalen Bauausstellung (IBA) haben Sie Erfahrungen mit zukunftsorientierten Neubauvorhaben gewonnen. Lassen sich mit diesen alternativen Konzepten die Baukosten senken?** Die Smart Price Houses nutzten Erfahrungen aus den Bereichen Fertigungsbau, Systembau, Serienfertigung oder Vorfertigung, um kostengünstige Konstruktionen zu schaffen. Zukunftsweisende Ansätze im Holzbau zeigte das fünfgeschossige Wohnhaus Woodcube, das fast vollständig aus Holz besteht. Die im Rahmen der IBA

Hamburg entwickelten Pilotprojekte erhielten Mittel aus der Exzellenzförderung und lassen sich daher nicht unmittelbar im freien Wohnungsbau umsetzen. Dennoch leisteten sie Pionierarbeit für das serielle Bauen. So will die städtische Wohnungsgesellschaft SAGA ein Systemhaus und den Bau von Typenhäusern vorantreiben. Diese könnten dann auch in den von uns geplanten Quartieren umgesetzt werden, sodass wir auch günstige frei finanzierte Wohnungen anbieten können.

**Einige der Stadtentwicklungsprojekte sollen inklusiv gestaltet werden. Was bedeutet das konkret?** Hamburg ist vielfältig und unsere Quartiersentwicklungen folgen dem Prinzip, dass alle gesellschaftlichen Gruppen selbstverständlich dazugehören und niemand aus sozialen, gesundheitlichen oder wirtschaftlichen Gründen ausgeschlossen werden soll. Das gilt insbesondere für den öffentlichen Raum, dessen Gebrauch ein Recht für alle ist, und für die kulturellen Einrichtungen und Programme im Stadtteil. Dabei bedeutet Teilhabe für alle viel mehr als die behindertengerechte Ausgestaltung von Wohn- und Freiräumen.

**Das Elbinselquartier soll zu einem sozial und funktional gemischt genutzten Quartier entwickelt werden. Wie soll diese Mischung konkret aussehen und wie lassen sich Konflikte zwischen den unterschiedlichen Nutzungsarten vermeiden?** Die Elbinsel ist schon heute von einem Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen, industriellen und landwirtschaftlichen Nutzungsstrukturen geprägt. Für eine zukunftsfähige Stadt der kurzen Wege sind produktive Arbeitsstätten in





#### ZUR PERSON Karen Pein

ist Geschäftsführerin der IBA Hamburg GmbH. Der städtische Projektentwickler verantwortet Entwicklungsprojekte mit einem Potenzial von bis zu 17.000 Wohneinheiten und über 190.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche für Gewerbe, Büro und Dienstleistungen.

der Nachbarschaft ein Gewinn. Bis Mitte 2019 wird die vierspürige Wilhelmsburger Reichsstraße rund 500 Meter nach Osten auf nicht mehr benötigte Flächen der Bahntrasse verlegt und damit eine den Stadtteil trennende Barriere aufgehoben. Eine Herausforderung bei der Entwicklung des Gebiets stellen die Berücksichtigung der vorhandenen Gewerbebetriebe sowie die Integration der Kleingartenanlagen und des Ruderclubs am Aßmannkanal dar. Die vorhandenen Kleingartenflächen werden dafür teilweise in ihrer Größe optimiert oder nördlich des Ernst-August-Kanals verlagert, wobei die bisherige Anzahl der Parzellen insgesamt bestehen bleibt. Die auf den Privatgrundstücken befindlichen Gewerbebetriebe sollen in die Planung integriert werden. Gegen Schallimmissionen sind im Norden und Osten weitgehend geschlossene Blockrandstrukturen vorgesehen. Für Vielfalt sorgen aufgelockerte Strukturen nach Westen zum Aßmannkanal und die Kombinationen aus Wohnzeilen mit kleineren gewerblich genutzten Gebäuden. Ergänzt wird das Quartier durch Schulen, Ruderclub, Freizeitflächen und Biergarten. Eine neue Brücke soll die Anbindung an die Mannesallee und das Reiherstiegviertel sichern.

#### Im Bezirk Harburg plant die IBA Hamburg mit dem Quartier Fischbeker Reethen eine „Gartenstadt des 21. Jahrhunderts“. Wie sieht diese aus?

Der Planungsansatz interpretiert die Idee der Gartenstadt mit gefassten Straßenräumen und einer gestalteten Mitte neu. Der Qualität der Grün- und Freiflächen kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, die mit den gegenwärtigen Anforderungen von Wohn- und Arbeitswelten in Verbindung gesetzt werden. Die funktionale Mischung findet hier, anders als in Gründerzeitquartieren, die hauptsächlich Wohnzwecken dienen, innerhalb des Quartiers statt. Der bestimmende Gebäudetyp ist das städtische Reihenhaus; in den Innenhöfen entstehen auf den Tiefgaragen Grünflächen, die nicht mehr der Selbstversorgung der Bewohner, sondern als Kommunikations- und Aufenthaltsräume dienen. Nach den Plänen von KCAP Architects&Planners und Kunst+Herbert I Büro für Forschung und Hausbau entstehen auf dem rund 70 Hektar großen Gebiet etwa 2.200 neue Wohnungen, Gewerbe und Landschaftsräume. Im Mittelpunkt des neuen Quartiers entsteht ein kleines Zentrum mit Geschäften für den täglichen Bedarf, Gastronomie und gemeinnützigen Einrichtungen. Weiter nördlich sehen die

Pläne der Architekten eine „Gründerstraße“ vor, an der entlang neue Mischformen von Gewerbe und Wohnen möglich werden. Diese Gewerbebauten, die gegenüber der Wohnbebauung liegen, sollen für nicht störendes Gewerbe reserviert werden und eine hochwertige Fassade erhalten. Für die weiteren Gewerbeflächen entlang der Bahnlinie sind wissens- und forschungsintensives produzierendes Gewerbe und Handwerk vorgesehen. Das gesamte Quartier soll als „Walkable City“ mit reduziertem Autoverkehr erschlossen werden und damit ein gutes Netzwerk für Radfahrer und Fußgänger bieten.

#### Neubauvorhaben stoßen nicht immer auf Gegenliebe der Bürger. Welche Instrumente nutzt die IBA Hamburg zur Integration öffentlicher Interessen?

Während der Internationalen Bauausstellung 2006 bis 2013 haben wir zahlreiche zielgruppenorientierte Beteiligungsformate erprobt, die zum Teil heute noch Bestand haben. Dazu zählen regelmäßige Dialogveranstaltungen, Workshops und Projektdialoge, die einen Austausch über den gesamten Zeitraum der Planung und Realisierung eines Projekts gewährleisten. Bei öffentlichen Werkstätten können sich Bürgerinnen und Bürger mit Planern austauschen und mehr Verständnis und Sensibilität für Wünsche, Erwartungen und Notwendigkeiten im Quartier erwerben. Diese Kommunikation auf Augenhöhe ist unglaublich wichtig für die Akzeptanz und Mitwirkungsbereitschaft der Bürger. Für Planer bietet der Dialog zugleich die Möglichkeit, lokale Befindlichkeiten zu erspüren und Ideen zu generieren, die ihren fachlichen Horizont auch emotional erweitern. Darüber hinaus bieten wir Online-Beteiligungen an mit dem Ziel, Gruppen für eine Beteiligung zu motivieren, die nicht an öffentlichen Infoveranstaltungen teilnehmen wollen oder können. Bei dieser Form der Beteiligung können sich die Bürgerinnen und Bürger anhand einer geobasierten Karte des jeweiligen Gebiets über das Projekt informieren, eigene Textbeiträge erstellen sowie Bild-, Audio- oder Videoinhalte hochladen. «

# Stille Wasser sind innovativ

Die Hafencity gilt schon heute als Vorzeigeprojekt für große internationale Stadtentwicklungsprojekte. Wenn auch der Entwicklungszeitraum noch 13 Jahre beträgt, steht gerade in diesem Jahr ein Quantitätssprung an – mit vielen innovativen Gebäude- und Quartierskonzepten.

In diesem Jahr sind in der Hafencity neun Vorhaben mit rund 180.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) im Bau. Darunter das letzte Baufeld im nördlichen Überseequartier, das große Projekt Watermark, Freeport und Shipyard mit einem 70 Meter hohen Turmgebäude am Magdeburger und die ersten Bauten am Baakenhafen. Am Strandkai entstehen inklusive der beiden Wohntürme und des Richard-Meier-Baus weitere Brüder des Marco-Polo-Towers. Mit dem südlichen Überseequartier und dem zentralen Nachbarschaftsareal im Quartier Baakenhafen gehen drei Großprojekte mit über 20 Gebäuden in Bau. Eine starke Entwicklungsdynamik geht aber auch von der östlichen Hafencity aus. Seit 2013 wird im Untergrund an der 1,3 km langen Verlängerung der U4 gebaut.

Ende 2018 eröffnet die neue Station „Elbbrücken“, ab 2019 wird sie durch eine gläserne Fußgängerbrücke mit der ebenfalls neuen S-Bahn-Station verbunden. Das Wohn- und Geschäftsquartier Elbbrücken wartet mit spektakulären Hochhäusern und Wasserflächen zu drei Seiten auf. Auf insgesamt 560.000 Quadratmeter BGF besteht hier ein Potenzial für 13.000 Arbeitsplätze. Mit seinen engen Wasserbezügen zur Elbe, zum Baakenhafen und zum Billhafen bietet es mit intelligenten Lärmschutzlösungen auch große Potenziale als attraktiver Wohnstandort mit rund 1.100 Wohnungen. Auf dem Baufeld 118 errichtet der Solarenergie-Betrieb Enerparc seinen Unternehmenssitz.

**IM QUARTIER ELBBRÜCKEN** realisiert ECE Projektmanagement gemeinsam mit ihrem Projektpartner HSP Hamburg Invest ein internationales Kongresshotel im



Im Baakenhafen entwickelt Garbe zusammen mit der Baugemeinschaft „Halbinsulaner“ die „Creative Blocks“.

Vier- bis Fünf-Sterne-Segment. Es soll mindestens 500 Zimmer und einen großen Konferenzsaal für bis zu 1.300 Gäste bieten. Ergänzend zur Hotel- und Kongressnutzung könnten Büroflächen integriert werden. Ab Anfang 2018 soll der Architekturwettbewerb starten. Im Frühjahr 2021 könnte das neue Hotel fertig sein. „Mit dem Kongresshotel wird eine wichtige Qualität des großen Unternehmensstandorts Elbbrückenquartier mit seinen vielen Arbeitsplätzen besetzt. Es entsteht ein Ort des fachlichen Austauschs und eine national und international wichtige Kommunikationsbrücke für Hamburg“, betont Professor Jürgen Bruns-Berentelg, Vorsitzender der Geschäftsführung der Hafencity Hamburg.

**MIT RUND 500 WOHNUNGEN**, Büroflächen, Freizeit- und Shopping-Angeboten, einem Kreuzfahrtterminal sowie drei Hotels entwickelt Unibail-Rodamco im südlichen Überseequartier auf einer Gesamtfläche von 260.000 Quadratmetern bis 2021 ein

neues, lebendiges Stadtquartier. Mitte Juni fiel der offizielle Startschuss für das ambitionierte Bauprojekt. Der Projektplan sieht insgesamt 14 einzelne Gebäude vor. Für die Koordinierung der einzelnen Projekte wurde als Masterplaner das Büro HPP International ausgewählt. Das Zentrum des integrierten Stadtquartiers bildet ein überdachter Boulevard, der einen Mix aus Shopping, Lifestyle und Entertainment sowie mehr als 30 Gastronomiekonzepte einbindet.

Eine neue Waterfront mit zwei 60 Meter hohen Türmen und einem 70 Meter hohen Bürogebäude am Magdeburger Hafen bildet einen markanten Abschluss des Überseeboulevards. Das Gebäudeensemble mit dem Kreuzfahrtterminal beherbergt etwa auch einen unterirdischen Busbahnhof und Pkw-Stellplätze. Alle Gebäude werden nach dem Hafencity Umweltzeichen in Gold oder nach dem internationalen BREEAM Excellent Standard zertifiziert. Die Eröffnung ist für die zweite Jahreshälfte 2021 vorgesehen.



**AM KÜNFTIGEN** Gretchen-Wohlwill-Platz, an der Nahtstelle zwischen den Quartieren Baakenhafen und Elbbrücken, wird die SAGA Unternehmensgruppe einen fünf- bis siebengeschossigen Wohnungsbau mit erdgeschossigen Gewerbeeinheiten und einem gemeinschaftlichen Innenhof am Kirchenpauerkai errichten. Nach Plänen der beiden Hamburger Architekturbüros schenk + waiblinger sowie blauraum entstehen in direkter Wasserlage 181 öffentlich geförderte Wohneinheiten. Die vielfältigen Wohnungstypen wurden entsprechend den Größenvorgaben und Zuschnitten der Hamburger Investitions- und Förderbank IFB entwickelt. „Zwei helle, urbane Architekturentwürfe mit eleganten Klinker- und Putzfassaden, die in ihrer zurückhaltenden Gestaltung dennoch eindeutig als ein Ensemble wirken: Die beiden siegreichen Wettbewerbsbeiträge für das Bauvorhaben der SAGA in der Hafencity werden nicht nur dem besonderen Standort an der Schnittstelle der Quartiere Baakenhafen und Elbbrücken

**DIE OVG REAL ESTATE** baut auf einem rund 4.200 Quadratmeter großen Grundstück im Quartier Elbbrücken ein nachhaltiges Multi-Tenant-Bürogebäude. „The Pier“ umfasst auf rund 25.000 Quadratmetern BGF modulare, gesunde und mit smarter Technologie ausgestattete Arbeitsflächen. In Gemeinschaftsflächen werden büro-nahe Serviceleistungen angeboten, die das Gebäude auch für Besucher öffnen.

**AUF DEM MEHR ALS** einen Kilometer langen Areal des Baakenhafens in der Hafencity wächst eine attraktive Stadlandschaft mit rund 2.200 Wohnungen, aber auch vielen Arbeitsplätzen heran. Im Schwerpunkt entwickelt sich ein grünes Wohn- und Freizeitquartier mit einem differenzierten Wohnangebot. An dieser Vielfalt orientieren sich die Baugemeinschaft „Ankerplatz“ und die Frank-Gruppe, die bis voraussichtlich Mitte 2020 auf dem Grundstück 83b insgesamt etwa 111 Wohnungen realisieren. Sieger des Architekturwettbewerbs sind die beiden

dar, in deren Rahmen insgesamt 17 Wohnungen an Menschen mit Behinderungen vermietet werden. Im Erdgeschoss finden Unternehmen Flächen für Büros und Einzelhandel, darüber hinaus wird es ein gastronomisches Angebot geben. Unmittelbar angrenzend an das Gebäude von Frank und durch eine gemeinsame Tiefgarage und einen begrünten Innenhof miteinander verbunden, entstehen etwa 33 Wohnungen der Baugemeinschaft „Ankerplatz“ sowie zwei Gewerbeeinheiten. Die Gruppe plant das Gebäude als KfW-Effizienzhaus 40 mit kontrollierter Wärmerückgewinnung. Eine Photovoltaikanlage auf dem Dach bringt ein Plus an nachhaltiger Energie ins Gebäude.

**AUF DEN BAUFELDERN** 82a und b im Baakenhafen entwickeln Garbe Immobilien-Projekte zusammen mit der Baugemeinschaft „Halbinsulaner“ die „Creative Blocks“ mit rund 26.000 Quadratmeter BGF. Insgesamt entstehen zirka 180 Wohneinheiten, rund ein Drittel davon öffentlich gefördert. Das „Manufakturwerk“ bietet auf rund 2.800 Quadratmeter BGF Flächen für Handwerk und urbane Produktion sowie für Veranstaltungen und Events und bildet gewissermaßen das kreative Zentrum. Auf dem westlichen Teil des Baufeldes wird mit dem Konzept des „Co-Living“ auf rund 4.400 Quadratmeter BGF ein Wohnangebot für Menschen geschaffen, die die Privatsphäre einer eigenen Wohnung schätzen, aber gleichzeitig eine vielfältige nachbarschaftliche Gemeinschaft erleben möchten.

Zwischen diesen beiden Nutzungsschwerpunkten wird die Baugemeinschaft „Halbinsulaner“ ein Wohnprojekt umsetzen, bei dem Wohnen und Arbeiten von Freiberuflern eng miteinander verwoben sind. Einige der Baugemeinschaftsmitglieder werden für ihre kleinen und mittelgroßen Unternehmen vor Ort eigene Büroflächen erstellen und damit die Vereinbarkeit von Beruf und Privatleben stärken. Die „Halbinsulaner“ wollen sich über die Hausgemeinschaft hinaus auch für die gesamte Nachbarschaft des Quartiers öffnen. «



Im südlichen Überseequartier entsteht ein gemischt genutztes Quartier mit Kreuzfahrterminal.

gerecht. Unmittelbar an der Norderelbe entsteht geförderter Wohnungsbau, der hohe soziale Ansprüche und anspruchsvolle gestalterische Qualität erfolgreich vereint und der mit den publikumswirksamen Nutzungen im Erdgeschoss den urbanen Charakter der Hafencity weiterträgt“, lobt Giselher Schultz-Berndt, Geschäftsführer Hafencity Hamburg.

Hamburger Architekturbüros Peter + Patschen für die Frank-Gruppe sowie Hartfil - Steinbrinck Architekten für die Baugemeinschaft Ankerplatz. Frank realisiert rund 25 Eigentumswohnungen mit Wasserblick, 42 öffentlich geförderte sowie elf frei finanzierte Mietwohnungen. Eine Besonderheit stellt die Kooperation mit dem sozialen Träger alsterdorfer assistenz west

# Ganz neu gedacht

Flourierende Wirtschaft und Weltoffenheit ziehen stetig mehr Menschen nach Hamburg. Wohnraum wird immer knapper und teurer. Das gebiert Neukonzepte für Domizile.

**H**amburg wird bis 2030 voraussichtlich von heute 1,8 auf 1,9 Millionen Menschen wachsen. Die hohe Nachfrage nach Wohnraum stellt für die Stadt eine Herausforderung dar. Zwar wurden seit 2011 rund 29.500 Wohnungen fertiggestellt und knapp 58.900 Wohnungen genehmigt, dennoch besteht weiterhin eine hohe Nachfrage, da derzeit jedes Jahr etwa 10.000 Menschen neu nach Hamburg ziehen. Die Zielvorgabe von 6.000 zu genehmigenden Wohnungen wurde im Mai vergangenen Jahres im neuen Bündnis für das Wohnen auf 10.000 aufgestockt. Im vergangenen Jahr wurden insgesamt 7.722 neue Wohnungen fertiggestellt und 12.471 Wohnungen genehmigt. Der so genannte Bauüberhang, also die Zahl an Wohnungen, die zwar genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt sind, ist mit über 18.000 Wohnungen in Hamburg sehr hoch.

**NACH ANGABE** des städtischen Gutachterausschusses stiegen die Preise von Eigentumswohnungen 2016 gegenüber dem Vorjahr um rund zehn Prozent, die Quadratmeterpreise für Mehrfamilienhäuser sogar um rund zwölf Prozent. Im Durchschnitt wurde für Zinshäuser das 22,9-Fache der Jahresnettokaltmiete gezahlt. Im Hinblick auf den Bau der dringend benötigten preiswerten Wohnungen setzt die Stadt gemeinsam mit der städtischen Wohnungsbaugesellschaft SAGA auf das serielle Bauen. Benötigt werden frei finanzierte Mietwohnungen mit einer Miete von rund acht Euro pro Quadratmeter. Das Wohnungsbauprogramm ist bis 2030 für einen Bedarf von 70.000 Haushalten ausgelegt. Die Stadt will daher

nicht nur mehr Stadt in der Stadt, sondern auch mehr Stadt an neuen Orten bauen. Dennoch soll die Stadt ihren Charakter als grüne Stadt am Wasser behalten.

## TROTZ WEITERHIN STEIGENDER MIETEN

liegt in Hamburg ein funktionierender Wohnungsmarkt vor. Eine von BFW Nord, Grundeigentümer-Verband Hamburg, IVD Region Nord und VNW beauftragte Studie des Freiburger Centers for Real Estate Studies (CRES) kommt zu dem Schluss, dass rund 68 Prozent der Hamburger Mieten zwischen 6,36 und 9,94 Euro pro Quadratmeter liegen. Bei den kommunalen Vermietern (SAGA Unternehmensgruppe) und den Wohnungsgenossenschaften liegt die Durchschnittsmiete sogar nur bei 6,34 Euro pro Quadratmeter. Teurer ist es bei den privaten Vermietern, deren Durchschnittsmiete 9,22 Euro pro Quadratmeter beträgt. Die Neuvertrags- und Wiedervermietungs-mieten, die naturgemäß höher als die

Bestandsmieten ausfallen, liegen bei der SAGA Unternehmensgruppe und den Wohnungsgenossenschaften bei 7,30 Euro pro Quadratmeter in guter Wohnlage, bei den privaten Vermietern sind es 10,39 Euro in normaler Wohnlage und 11,51 Euro pro Quadratmeter in guter Wohnlage. Auch die Höhe der ermittelten Fluktuationsrate, das heißt das Verhältnis der in einem Jahr neu vermieteten Wohnungen zum Gesamtbestand, spiegelt einen funktionierenden Mietwohnungsmarkt wider. Die durchschnittliche Fluktuation beträgt 9,0 Prozent.

## DIE HAMBURGISCHE BAUORDNUNG

(HBauO) wurde geändert. Neben der Umsetzung europarechtlicher Vorgaben sollen die vorgesehenen Gesetzesänderungen vor allem den Wohnungsbau erleichtern. „Mit den Änderungen haben wir die Hamburgische Bauordnung fit gemacht für die Herausforderungen der kommenden Jahre. Es freut mich, dass Hamburg das zweite Land ist, das eine so fortschrittliche Regelung für das Bauen mit Holz aufgenommen hat. Mit der neuen Hamburgischen Bauordnung schaffen wir Anreize für Bauherren, im Bestand zu verdichten – etwa durch den Ausbau von Dachgeschossen oder durch Aufstockungen“, erläutert Dorothee Stapelfeldt, Senatorin der Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen.

Künftig darf Holz auch für Bauvorhaben mit einer Höhe von bis zu 22 Metern, das entspricht etwa sechs bis sieben Stockwerken, genutzt werden, sofern die geforderte Feuerwiderstandsfähigkeit nachgewiesen wird. Bisher war dies nur bei Gebäuden mit bis zu drei Stockwerken möglich. Durch den Einsatz von Holz können Bauteile vorgefertigt werden. Dies beschleunigt den Bauprozess und senkt in vielen Fällen die Baukosten, insbesondere im Geschosswohnungsbau. Auch Bauvorhaben im Bestand, wie zum Beispiel nachträgliche Dachaufstockungen, können von der Zulassung der Holzbauweise profitieren: Im Hinblick auf die statischen Nachteile der vorhandenen Bauteile bietet die Holzbauweise gegenüber schwereren Konstruktionssystemen Vorteile. Bei Maßnahmen der Nachverdichtung erwies sich bis-

# 70.000

Das Wohnungsbauprogramm ist bis 2030 für einen Bedarf von 70.000 Haushalten ausgelegt. Die Stadt will daher nicht nur mehr Stadt in der Stadt, sondern auch mehr Stadt an neuen Orten bauen.



her insbesondere die Pflicht zum Einbau von Aufzügen in Gebäuden oberhalb einer Höhe von 13 Metern als Kostentreiber. Die geschätzten Baukosten für den Aufzug selbst und notwendige Umbaumaßnahmen im Treppenraum liegen bei etwa 70.000 bis 100.000 Euro pro Gebäude. Um dem entgegenzuwirken, erlaubt es eine weitere geänderte Regelung der HBauO, auf neue Aufzüge oder das Erweitern einer Aufzugsanlage zu verzichten, wenn durch Dachausbauten oder Aufstockungen neuer Wohnraum entsteht. Hamburg schafft damit eine neue Grundlage für den Einsatz von Bauprodukten und ergänzt das Baugenehmigungsverfahren zur Umsetzung der europäischen Seveso-III-Richtlinie um eine Öffentlichkeitsbeteiligung, sofern sich ein Bauvorhaben im Einzugsbereich eines Störfallbetriebs befindet.

**IN HAMBURG-GROSS BORSTEL** entsteht entlang des südlichen Ufers des Alsterzulaufs Tarpenbek ein Neubau-Quartier mit 750 Wohneinheiten. Auf dem 11,8 Hektar großen Gelände realisiert die Otto Wulff Gruppe auf zehn Wohnbaufeldern einen Mix aus mindestens 225 öffentlich geförderten Miet-, Eigentums- sowie frei finanzierten Mietwohnungen. Hinzu kommen eine Kindertagesstätte für etwa 130 Kinder, ein städtischer öffentlicher Park mit Spielflächen und viele Grünanlagen. Mehr als 2.000 Menschen werden hier ein neues Zuhause finden. Das Investitionsvolumen liegt bei etwa 250 Millionen Euro. Der erste Bauabschnitt umfasst 60 Eigentumswohnungen zu Preisen ab 4.700 Euro pro Quadratmeter. Die vier- bis fünfgeschossigen Gebäude mit 1,5- bis

Fünf-Zimmer-Wohnungen werden als Energie-Effizienzhaus 70 errichtet. Zudem pflanzt Otto Wulff über 300 Bäume, errichtet etliche Geh- und Radwege sowie im Süden des Geländes eine 800 Meter lange, landschaftlich aufwändig gestaltete Lärmschutz-Wallanlage, die als begrünte Grenze das Gesamtquartier auch optisch ansprechend abrundet.

Im nordöstlichen Teil des Areals wird darüber hinaus für Fußgänger und Fahrradfahrer eine neue Brücke über die Tarpenbek gebaut. Geplant wurde sie in enger Abstimmung mit den Anwohnern, dem Kommunalverein von 1889 in Groß Borstel und den Behörden. Sie ist eine wichtige Verbindung zwischen dem neuen Quartier und den bestehenden Siedlungen des Stadtteils und soll das Zusammenwachsen fördern. »

[www.mediaserver.hamburg.de/](http://www.mediaserver.hamburg.de/) / Asja Caspari

# Treffpunkt Hamburg

## Besuchen Sie uns auf den Hamburger Gemeinschaftsständen

**EXPO REAL in München**  
4.–6. Oktober 2017, Halle B2 - Stand 430

**MIPIM in Cannes**  
13.–16. März 2018, Halle R8 - Stand B20

Die familiengerechte Julius-Vosseler-Siedlung entsteht auf einem mehr als 19.000 Quadratmeter großen Areal.

**AUF EINEM** 7.500 Quadratmeter großen Grundstück zwischen Stresemannstraße, Kieler Straße und Oeverseestraße realisiert International Campus das Quartier „The Fizz Hamburg Altona“. Die insgesamt 777 Apartments für Auszubildende, Studierende und junge Berufstätige werden voraussichtlich zum Sommersemester 2019 eröffnen. Auf sieben oberirdischen Stockwerken wird das Projekt etwa 36.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche (BGF) umfassen: das „The Fizz Juniors“ für Auszubildende, das „The Fizz Living Cum Laude“ für Studierende und das „The Fizz Young Professionals“ für junge Berufstätige. Entworfen wurde das Objekt vom Frankfurter Architekturbüro Magnus Kaminiarz. Zum Objekt mit geschlossener Blockrandbebauung gehören darüber hinaus 140 unterirdische PKW-Stellplätze, etwa 500 Fahrrad-Stellplätze, mehrere Dachterrassen und begrünte Innenhöfe.

Die Gebäudeteile werden über separate Eingänge und auf die Nutzer zugeschnittene Gemeinschaftsflächen und Betreuungskonzepte verfügen. Das Gesamtinvestitionsvolumen beträgt rund 110 Millionen Euro. Finanziert wird die Projektentwicklung von der HSH Nordbank; Mezzanine-Partner ist die Atrium Finance. Der Nahversorger Rewe und der Drogeriemarkt dm haben langfristige Ankermietverträge abgeschlossen. Mit der Becken Development wurde ein Projektmanagementvertrag geschlossen, der auch die Bauherrenvertretung umfasst.

„Bis Mitte 2019 erweckt International Campus das lange brachliegende Innenstadtdgelände an der Stresemannstraße zu neuem Leben und schafft kompakten Wohnraum für junge Zielgruppen in Ausbildung, Studium und Beruf, die es sonst auf dem Hamburger Wohnungsmarkt schwer haben. Die Mieten für die Studenten- und Young-Professional-Apartments stehen noch nicht fest, werden aber



auf einem für Hamburg üblichen Niveau liegen. Für die Azubi-Apartments starten nach aktuellen Planungen die Kaltmieten bei rund 220 Euro monatlich“, berichtet Horst Lieder, Vorstandsvorsitzender der International Campus.

**WO EINST ZIGARREN** gefertigt wurden, entstehen inmitten historischer Gründerzeitbauten zehn Wohneinheiten mit einer Größe von jeweils 120 bis 280 Quadratmetern. In der Barmbeker Straße 3a und 5a im Stadtteil Winterhude wird die ehemalige Zigarrenfabrik für 17,5 Millionen Euro zu einem urbanen Loft-Living-Objekt revitalisiert. Bauherr ist Silver Lining, mitkonzipiert wurde das Projekt von der Kapital- und Immobilienberatung Von Järten & Cie. Die Wohnungen mit modernem Industriecharme verteilen sich auf insgesamt sieben Stockwerke mit bis zu drei Meter hohen Decken. „Mit der Umnutzung des alten Fabrikgebäudes möchten wir einen privaten Rückzugsort am Puls der Stadt schaffen. Insbesondere in zentralen Stadtteilen wie Winterhude fehlt es an bebaubaren Flächen – Revitalisierungen gehören daher zu den essentiellen Bestandteilen der Stadtentwicklung und sind dabei Herausforderung und Lösung zugleich. Dabei einen guten Mix aus Alt und Neu zu finden, ist ein schwieriges Unterfangen und uns äußerst wichtig“, erklärt Geschäftsführer Christian von Järten.

**IM BEZIRK** Eimsbüttel errichtet der Hamburger Projektentwickler Quantum zusammen mit der Baugenossenschaft dhu 220 neue Wohnungen, die Hälfte davon öffentlich gefördert. Die Julius-Vosseler-Siedlung entsteht auf einem mehr als 19.000 Quadratmeter großen Areal an der Julius-Vosseler-Straße/Ecke Lenzweg. Das familiengerechte Neubauprojekt, das nach den Plänen des Hamburger Büros SEHW Architekten entwickelt wird, sieht eine Kita, einen Spielplatz sowie viel Grün vor. Für die 34 Kleingärten auf dem Areal stehen neue Flächen in fußläufiger Nachbarschaft zur Verfügung. „Das neue Wohnquartier passt sich der Umgebung perfekt an und besticht durch großzügige Grünflächen“, sagt Quantum-Geschäftsführer Frank Bohlander.

Der Abstand zur gegenüberliegenden Beethovensiedlung an der Julius-Vosseler-Straße wird mit 35 Metern großzügig bemessen. Die auf dieser Seite des Areals geplanten 20 Stadthäuser für junge Familien sollen nur drei Geschosse umfassen und sich – wie die gesamte Siedlung – architektonisch an der benachbarten Bebauung orientieren. Die Siedlung ist im Süden wie im Norden öffentlich zugänglich. Der Baustart ist für spätestens Ende 2018 vorgesehen, die Bauzeit wird etwa zwei Jahre betragen. «

Gabriele Bobka



# Von Warftgaragen und U-Bus-Terminals

Auf einer Fläche so groß wie 55 Fußballfelder entsteht in der HafenCity das multifunktionale Südliche Überseequartier. **Professor Phillip Goltermann** und **Dr. Helge Plath** zu den Herausforderungen des Großprojekts im Bereich Energiedesign und Technikplanung.

## Herr Dr. Plath, wie sieht das Energiedesign für das Ensemble mit seinen völlig unterschiedlichen Nutzungsarten aus?

**Plath:** Unibail-Rodamco verfolgt im Rahmen seiner Corporate-Social-Responsibility-Strategie „Better Places 2030“ das Ziel, die CO<sub>2</sub>-Emission im Portfolio bis 2030 um 50 Prozent zu reduzieren. Entsprechend hoch sind die Nachhaltigkeitsstandards im Südlichen Überseequartier. Alle Gebäude sollen nach dem BREEAM Excellent Standard zertifiziert werden. Zwei Bürogebäude sollen zudem das Nachhaltigkeitslabel der DGNB erhalten.

## Welchen Planungsansatz verfolgen Sie?

**Plath:** Architektur und Technik müssen ein abgestimmtes Gesamtsystem bilden. Noch vor Beginn der eigentlichen Architekturplanung recherchieren wir den zu erwartenden Energiebedarf und entwickeln beispielsweise erste Technikkonzepte, um die Heiz- und Kühlenergieversorgung sowie die Lüftungstechnik zu integrieren. Dabei starten wir auf der Ebene des Gesamtquartiers und arbeiten uns dann über die Gebäude bis in einzelne Räume vor. Wir setzen hierzu komplexe Simulationsmodelle ein und integrieren erneuerbare Energien. Dabei beziehen wir Nutzungsarten, Architektur, Fassade und bauphysikalische Eigenschaften mit ein.

## Gab es in der Planung außergewöhnliche Dinge zu berücksichtigen?

**Plath:** Eine große Herausforderung stellte etwa die Entrauchung dar. Viele Nutzungseinheiten haben keinen direkten Weg ins Freie. Die Flucht- und Rettungswege müssen beispielsweise in Form von Tunneln sehr aufwändig in das Quartier integriert werden.

## Herr Prof. Goltermann, welche Anforderungen gilt es bei den drei integrierten Hochhäusern zu bewältigen?

**Goltermann:** Neben den üblichen Besonderheiten, die es im Hochhausbau überall zu beachten gilt, treten im Südlichen Überseequartier einige Anforderungen hinzu, die sich durch den Schiffsverkehr und die Industrienutzungen ergeben. So benötigen die Fassaden eine spezifische Beschichtung, um eine Beeinflussung der Schiffsradare zu verhindern. Zudem gilt es Anstrengungen zu unternehmen, die durch die unmittelbare Nähe zum Hafengebiet entstehenden erhöhten Luft- und Lärmimmissionen zu meistern.

## Erhöht dies alles den Aufwand?

**Goltermann:** Man benötigt zur Erschließung ein dezidiertes Logistikkonzept, das neben der Material- und Kapazitätsplanung eine Just-in-time-Anlieferung, die Ausrichtung an den Lean Prinzipien und den Einsatz von Baufertigteilen nutzt. Aufgrund der freien Lage der Hochhäuser verfügen diese über eigene Brandschutzkonzepte.

## Was muss im unterirdischen Busbahnhof beachtet werden?

**Plath:** Das Südliche Überseequartier liegt außerhalb der Hamburger Hauptdeiche. Um das Quartier vor Hochwasser und Sturmfluten zu schützen, wird ein so genanntes Warftgeschoss mit einer Höhe von acht bis neun Metern über Normalnull errichtet. Das Innere der Warft sowie die darunter liegenden Geschosse werden als Tiefgarage sowie als Retailfläche genutzt. Sämtliche Öffnungen sind hier oberhalb der Warftebene anzuordnen oder mit entsprechenden Flutschutzvorrichtungen

auszuführen. Um den überirdischen Verkehr möglichst gering zu halten, gibt es viele Parkflächen in den Untergeschossen. Deshalb erfolgt die Einfahrt der Busse über das Erdgeschoss zum Busbahnhof im Warftgeschoss. Unterirdisch werden auch die Taxivorfahrt und der U-Bahn-Zugangsbereich realisiert.

## Dem nicht genug ist auch noch ein Cruise Center integriert. Welche Implikationen hat dies?

**Plath:** Das vertikal organisierte Kreuzfahrtterminal kann bis zu 3.800 Passagiere innerhalb von drei Stunden abfertigen. Eine besondere Herausforderung stellen auch hier der Brandschutz – insbesondere des unterirdischen Busbahnhofs – und die allgemeinen Sicherheitsanforderungen an Kreuzfahrtterminals dar, die vergleichbar mit Flughäfen sind. «

Gabriele Bobka



## ZU DEN PERSONEN

Der Architekt **Professor Phillip Goltermann** (links) ist Vorsitzender der Geschäftsführung, **Dr. Helge Plath** (rechts) ist Niederlassungsleiter für die Engineering-Sparte von Drees & Sommer in Hamburg. Das Unternehmen unterstützt den Investor Unibail-Rodamco im Bereich Energiedesign, technische Gebäudeausrüstung (HOAI Phase 1 und 2) und Bauphysik.

# Die Top-Lagen werden weiter aufgewertet

Der Hamburger Retailmarkt stellt sich den Herausforderungen des Strukturwandels. Es gibt zahlreiche Markteintritte. Und die Elbmetropole investiert in eine auch zukünftig vitale Innenstadt.

**E**in Blick auf den Hamburger Retailmarkt mit seinen vielseitigen – bereits realisierten oder projektierten – Neubauentwicklungen verdeutlicht insbesondere eines: Die Hansestadt ist sich der sich verändernden Rahmenbedingungen des stationären Einzelhandels im Zuge der fortschreitenden Digitalisierung der Handelslandschaft bewusst und investiert in eine auch zukünftig vitale Innenstadt für Einwohner und Touristen. Zu nennen sind diesbezüglich nicht zuletzt das Bauprojekt Alter Wall, die Neupositionierung der Stadthöfe oder die Entwicklung des Axel Springer Quartiers,

welche als hybride Stadtquartiere verschiedene Nutzungsarten vereinen und die Laufbeziehungen in der City nachhaltig verändern. Neben den genannten Großprojekten bewirken darüber hinaus vereinzelt bauliche Aufwertungen wie die Straßenbauarbeiten in der Poststraße und am Gänsemarkt langfristig eine Attraktivitätssteigerung der zentralen Lagen. Hierzu beitragen wird zudem die Einrichtung des Business Improvement Districts (BID) Mönckebergstraße, der erhebliche Beträge in Verschönerungsmaßnahmen der Shoppingmeile spülen könnte.

**DIE VIELSEITIGKEIT DER EINKAUFSTRASSEN** ist auch die große Stärke des Hamburger Zentrums: Während die Mönckebergstraße und die Spitalerstraße als wichtigste Konsumlagen mit aktuell jeweils deutlich über 6.500 Passanten pro Stunde und Platzierungen unter den Top 25 im bundesweiten Vergleich vor allem von einer starken Frequentierung profitieren, lebt der Neue Wall (knapp 2.500 potenzielle Kunden) als Luxuslage mit vielen renommierten Brands von seinem exklusiven Angebot. Der Jungfernstieg, die Poststraße und die Großen Bleichen bilden bezogen auf das Angebot zahlreicher hier ansässiger Premium-La-

Der Business Improvement District Mönckebergstraße könnte dort erhebliche Beträge in weitere Verschönerungsmaßnahmen spülen.

# 6.500

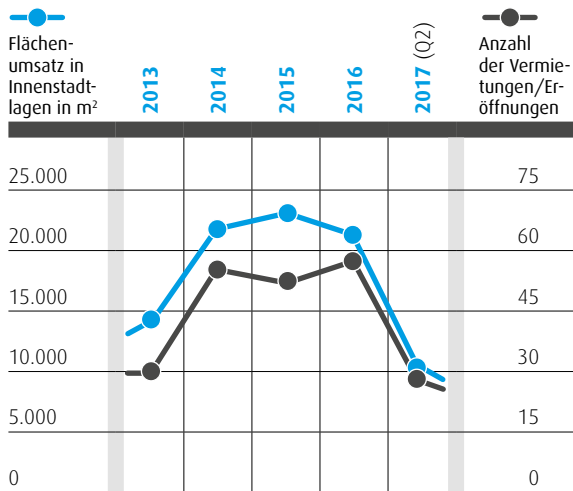
Passanten pro Stunde frequentieren Mönckeberg- und Spitalerstraße.





## FLÄCHENUMSATZ

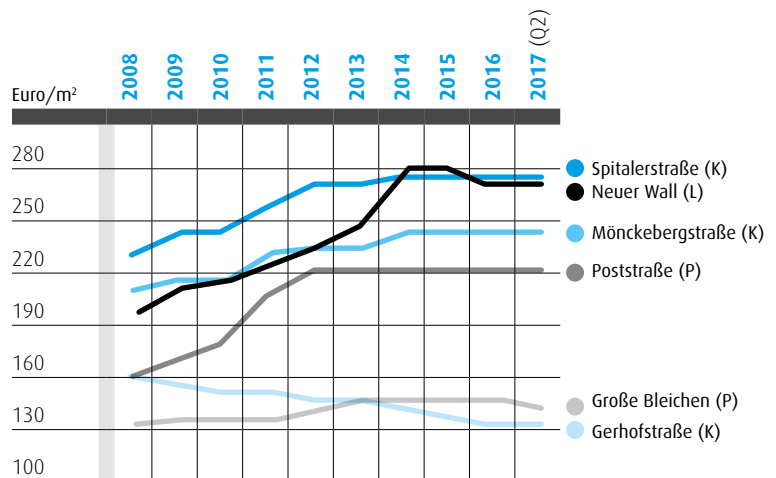
Entwicklung des Flächenumsatzes  
in innerstädtischen Lagen seit 2013



Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

## SPITZENMIETE

Entwicklung der Spitzenmiete  
nach Lagen seit 2008



K = Konsumlage; P = Premiumlage; L = Luxuslage  
Quelle: BNP Paribas Real Estate GmbH

bels – unter anderem im Passagenviertel – das Bindeglied zwischen Konsum- und Luxusortiment. Erfreulich ist hierbei in erster Linie, dass die Großen Bleichen mit knapp 2.000 Shoppern den höchsten Wert in den vergangenen fünf Jahren erzielen konnten.

**NICHTSDESTOTROTZ** ist das hohe Niveau der jahrelang gestiegenen Top-Mieten, insbesondere in den Big Six, nur noch für die wenigsten Retailer darstellbar. Dementsprechend hat die Spitzenmiete, die mit 275 Euro pro Quadratmeter am Neuen Wall und in der Spitalerstraße anzusetzen ist, im Vorjahresvergleich leicht um zwei Prozent nachgegeben. In diesem Punkt stellt Hamburg allerdings keine Ausnahme dar: Auch in Städten wie Düsseldorf oder Köln standen die Höchstmieten aufgrund der zunehmenden Preissensibilität potenzieller Mieter zuletzt etwas unter Druck. Sinnbildlich hierfür ist u. a. der Umzug des Möbel- und Accessoiresgeschäfts Riviera Maison vom Neuen Wall auf eine größere Fläche (970 Quadratmeter) in den Hohen Bleichen, wo mit 85 Euro pro Quadratmeter eine wesentlich geringere Spitzenmiete anzusetzen ist.

**DASS DIE NACHFRAGE JEDOCH** ungebrochen hoch ist, unterstreichen rund 30 Vermietungen oder Eröffnungen, die in innerstädtischen Lagen im ersten Halbjahr bereits registriert werden konnten. Erfreulich ist hierbei insbesondere die zunehmende Bedeutung der Hamburger City als Zielmarkt für das Brandbuilding von Retailern in Deutschland.

Nennenswert ist vor allem die Neueröffnung des türkischen Damenmodellabels Yargici, das Ende Mai 2017 seine Deutschlandpremiere im Levantehaus feierte. Auch die Eröffnung einer der ersten Stores der E-Zigarettenmarke IQOS, welche sich ebenfalls für die Mönckebergstraße entschieden hat, muss erwähnt werden. In Zukunft neu präsentieren wird sich auch die Europa-Passage, die mit dem „Food Sky“ ab Ende September eine von Grund auf neu gestaltete Gastronomieabteilung mit überwiegend neuen Konzepten auf der obersten Etage des innerstädtischen Centers erhält.

Insgesamt zeigen die Entwicklungen der vergangenen Jahre sowie auch die aktuellen Trends die große Bedeutung des Einzelhandels für die Hamburger In-

nenstadt. Um die hohe Attraktivität auch in Zukunft zu wahren beziehungsweise noch weiter auszubauen, wird das Angebot an modernen Einzelhandelsflächen punktuell erweitert und Retailern somit ansprechende Alternativen geboten. Weiter ungewiss bleibt die Belebung und die Umsatzentwicklung im Zentrum nach der Fertigstellung der Centerentwicklung im Überseequartier, die allerdings frühestens 2021 erwartet wird. «

Christoph Scharf, Hamburg

## AUTOR



**Christoph Scharf,**  
Geschäftsführer  
der BNP Paribas  
Real Estate  
GmbH und  
Head of Retail  
Services

# Die Drehscheibe wächst

12.600 Logistikunternehmen gibt es in der Metropolregion, darunter eine große Anzahl Global Player. Hamburg ist damit der bedeutendste Logistikstandort in Nordeuropa und wird immer wichtiger für den weltweiten Warenverkehr.

**D**er Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen erzielte im Jahr 2016 mit 665.000 Quadratmetern das beste Jahresergebnis seit 2011. Das gute Ergebnis führt JLL vor allem auf die zahlreichen Abschlüsse im Segment ab 5.000 Quadratmetern zurück. „Herausragend war die Anmietung durch Amazon im Winsener Gewerbegebiet Luhdorf, die insgesamt 65.000 Quadratmeter betrug. Der Teilmarkt Umland-Süd bekam so einen deutlichen Schub und hatte ein Drittel am Gesamtumsatz“, so Christin Schulz, bei JLL Team Leader Industrial Agency Hamburg. Im vergangenen Jahr wurden 150.000 Quadratmeter fertiggestellt. Die Spitzenmiete notierte weiterhin stabil bei 5,60 Euro pro Quadratmeter und Monat. Die Rendite ging aufgrund der hohen Nachfrage im Hamburger Markt um 25 Basispunkte auf 5,0 Prozent zurück.

**DIE POSITIVE ENTWICKLUNG** setzte sich im ersten Quartal 2017 fort. Der Flächenumsatz addierte sich in diesem Zeitraum auf starke 158.000 Quadratmeter. Für das Gesamtjahr 2017 geht das Beratungshaus von einem Umsatzvolumen zwischen 500.000 und 600.000 Quadratmetern aus. Die Fertigstellungen summierten sich auf 33.400 Quadratmeter Lager- und Logistikflächen, darunter gut 20.000 Quadratmeter, die für Eigennutzer errichtet wurden. Die Spitzenmiete für Flächen ab 5.000 Quadratmetern blieb unverändert, die Durchschnittsmiete lag bei rund 4,60 Euro pro Quadratmeter und Monat. Im ersten Quartal wurden Logistikimmobilien im Wert von nur 30 Millionen Euro gehandelt. Den begrenzenden Faktor sieht JLL in der Produktverfügbarkeit. Die hohe Nachfrage kann derzeit nicht mit entspre-

chendem Produkt versorgt werden. Dies spiegelt sich im weiteren Rückgang der Spitzenrendite für Logistikimmobilien auf nun 4,90 Prozent wider – bis Jahresende wird ein weiterer Rückgang erwartet.

**DIE ELBVERTIEFUNG** hat eine weitere Hürde genommen: Im Bereich der Billwerder Insel wurde eine geeignete Ausgleichsfläche für Bestandsverluste des Schierlings-Wasserfenchels gefunden. Dort sollen mehrere alte nicht mehr in Betrieb befindliche Absetzbecken der Hamburger Wasserwerke an das Tidegeschehen angeschlossen werden. Die ehemaligen Speicherbecken werden mit Prielen, Wattflächen und Inseln so gestaltet, dass sie in Zukunft gute Lebensbedingungen für den Schierlings-Wasserfenchel bieten.

„Ich bin froh, dass es gelungen ist, mit der Billwerder Insel zügig eine geeignete Fläche zur Entwicklung des Schierlings-Wasserfenchels zu finden. Es ist nun Aufgabe der Planer, diese Maßnahme planerisch rasch weiter zu konkretisieren“, sagt Frank Horch, Senator für Wirtschaft, Verkehr und Innovation der Stadt Hamburg. In seinem Urteil vom 9. Februar 2017 hatte das Bundesverwaltungsgericht die ursprünglich für den Ausgleich ausbaubedingter Verluste des Schierlings-Wasserfenchels vorgesehene erforderliche Kohärenzsicherungsmaßnahme „Kreetsand“ nicht anerkannt.

**DIE HAMBURGISCHE GESELLSCHAFT** für Wirtschaftsförderung (HWF) übernimmt künftig die gesamte Vermarktung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen. Für diese Aufgabe gründete die HWF die Hamburg Invest Entwicklungsgesellschaft



Goodman errichtet im südlichen Gebiet des Hamburger Hafens ein Logistikzentrum. Die Immobilie am Moorburger Bogen umfasst 35.000 Quadratmeter.

## 665.000

Der Hamburger Markt für Lager- und Logistikflächen erzielte im Jahr 2016 mit 665.000 Quadratmetern das beste Jahresergebnis seit 2011.



(HIE). Die Geschäftsführung übernimmt HWF-Geschäftsführer Rolf Strittmatter. Damit kann die HWF verbindliche Zusagen an Unternehmen geben und die letztverbindliche Entscheidung über die Vergabe von städtischen Wirtschaftsförderungsflächen treffen. Die Entwicklung, Erschließung und Vermarktung bis hin zum Verkauf sowie der Verpachtung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen werden damit an einer Stelle in der Stadt

Kosten finanziert die HIE vor. Damit wird der Kauf einer Fläche für Unternehmen deutlich besser plan- und kalkulierbar. Bei Vorlage einer entsprechenden Baugenehmigung soll der Käufer bereits am Tag nach dem Abschluss des Grundstückskaufvertrages mit dem Bau beginnen können, wenn er alle Vorgaben der HIE erfüllt.

Außerdem übernimmt die HIE die typischen Projektentwicklungsaufgaben

plex kann in drei oder mehr voneinander unabhängige Einheiten untergliedert, aber auch komplett vermietet werden. Die Immobilie wird nach Fertigstellung voraussichtlich ein Zertifikat in Gold von der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) erhalten. „Die Kunden brauchen hochwertige und flexible Flächen im derzeitigen Logistik-Hotspot Deutschlands“, sagt Christof Prange, Head of Business Development von Goodman in Deutschland.

**DIE NOERPEL-GRUPPE** realisiert zusammen mit dem Logistikimmobilien-Entwickler Panattoni ein neues Logistikzentrum im LogIn Park Elsdorf zwischen Hamburg und Bremen. Auf einem rund zehn Hektar großen Grundstück entstehen rund 41.656 Quadratmeter Lagerfläche, 978 Quadratmeter Büro- und Büronebenflächen sowie 516 Quadratmeter Mezzaninflächen. Für die Logistikimmobilie wird der DGNB-Gold-Standard angestrebt. Noerpel wird in der Anlage Lager- und Distributionsleistungen für den Mineralölkonzern BP sowie für weitere Kunden aus dem Konsumgüterbereich erbringen. In der neuen Logistikanlage werden voraussichtlich etwa 100 neue Arbeitsplätze entstehen. Das Gesamtprojekt soll bereits im November 2017 bezugsfertig sein. Die Verträge über das Bauprojekt wurden durch die Süderelbe AG vermittelt.

**DIE DEUTSCHE POST DHL** wird im 27 Hektar großen Logistikpark HUB+ Neuland ein Klima-Modellquartier für nachhaltige Logistik errichten. Seine Inbetriebnahme ist ab Sommer 2020 geplant. Insgesamt werden im Logistikpark HUB+ Neuland über 1.200 Arbeitsplätze geschaffen. Bis 2020 rechnet die Deutsche Post DHL Group mit einem durchschnittlichen jährlichen Paketwachstum von fünf bis sieben Prozent. „Mit der Investition in einen der größten Wirtschaftsräume Deutschlands verfolgen wir konsequent unsere Strategie, die Leistungsfähigkeit unserer bundesweiten Paketinfrastruktur weiter auszubauen“, erläutert Uwe Brinks, Produktionschef der Brief- und Paketsparte von DHL. «



gebündelt. „Mit der Gründung der HIE als Tochtergesellschaft der HWF haben es Unternehmen künftig einfacher, die notwendigen Gewerbeflächen für Ansiedlung und Wachstum in Hamburg zu erhalten“, stellt Strittmatter fest.

Der Verkaufspreis einer Fläche wird künftig auch auf Grundlage tatsächlicher Herstellungs- beziehungsweise Grundstücksentwicklungskosten ermittelt. Zudem werden vorab alle zum Verkauf stehenden Flächen geprüft, sodass frühzeitig im Verfahren die Beschaffenheit der Böden bekannt ist. Die HIE kann Unternehmen und Gründern so eine verlässliche Preisauskunft in Verbindung mit Informationen über die noch im Grundstück liegenden Risiken geben. Die für die Grundstücksuntersuchung erforderlichen

bei der Entwicklung neuer Industrie- und Gewerbegebiete. Um das im Masterplan Industrie formulierte Ziel von rund 100 Hektar kurzfristig verfügbarer städtischer Gewerbe- und Industrieflächen zu erreichen, beabsichtigt der Senat, regelmäßig zusätzliche städtische Flächen zu suchen, die für die Ansiedlung von Gewerbe und Industrie geeignet sind, und diese zur Entwicklung an die HIE zu verkaufen.

**DER IMMOBILIENKONZERN** Goodman errichtet im südlichen Gebiet des Hamburger Hafens ein Logistikzentrum. Die Immobilie am Moorburger Bogen umfasst insgesamt 35.000 Quadratmeter Logistikfläche inklusive 3.000 Quadratmeter Mezzanin- und etwa 2.000 Quadratmeter Büro- und Sozialfläche. Der gesamte Kom-

# Attraktive Eye-Catcher

Die Hansemetropole bietet nicht nur kulturelle Highlights, sondern auch viele architektonische Glanzpunkte.

Entgegen dem Masterplan wird es im Elbtower Büros, Hotelflächen und eventuell sogar Wohnungen geben.



**A**ls kraftvoller Abschluss der Hafencity-Entwicklung im Osten und signifikanter Eingang zur Hamburger Innenstadt soll an den Elbbrücken ein bis zu 200 Meter hohes Gebäude entstehen. Grundlage für die Grundstücksauslobung ist ein skulpturales Hochhaus mit einem unverwechselbaren Gebäudeabschluss, das den einzigartigen Charakter des Standortes an den Elbbrücken betont. Anders als ursprünglich im Masterplan vorgesehen, wird der „Elbtower“ gemischt genutzt sein, mit Büros, Hotelflächen und eventuell sogar Wohnungen.

**DAS HOCHHAUS** steht auf einem Sockel, der mit öffentlichen Nutzungen wie Ausstellungs- und Kulturflächen, Gastronomie, mit Veranstaltungs- und Konferenzflächen oder Einzelhandel trotz der Lage zwischen Hauptverkehrsstraßen einen urbanen, öffentlichen Charakter entfalten soll. Die Idee, an den Elbbrücken einen ins Auge fallenden Eingang zur Hamburger Innenstadt zu schaffen, geht bis in die ersten Anfänge der Hafencity zurück, als Volkwin Marg in seiner „Prinzipskizze“ erste Ideen für die Hafencity entwarf und als östlichen Abschluss zwischen den beiden Elbbrücken zwei Hochhäu-

ser platzierte. Seit im Jahr 1999 im ersten städtebaulichen Wettbewerb für die Hafencity an diesem Standort Hochhäuser vorgeschlagen wurden, steht eine solche Hochhausbebauung im städtebaulichen Konzept. Der Bauherr oder das Realisierungsteam soll 2018 feststehen, danach entscheidet die Hamburgische Bürgerschaft. Baubeginn könnte 2020/2021 sein.

**ART-INVEST** Real Estate investiert rund 25 Millionen Euro in die Revitalisierung des zwischen etwa 1840 und 1987 entstandenen Gebäudeensembles am Jungfernstieg 22-24 sowie Große Bleichen 1-5. In Kooperation mit LH Architekten und dem Hamburger Denkmalschutzamt wurde ein Konzept zur Renovierung, Mo-



An der Alster wird das Gebäudeensemble am Jungfernstieg 22-24 revitalisiert.

dernisierung und Erweiterung erarbeitet. Herzstück des Umbaus ist das 1899 von dem Hamburger Architekten Martin Haller für die Dresdner Bank entworfene Palais. Die große historische Kassenhalle erhält einen ebenerdigen direkten Zugang zum Jungfernstieg. Die traditionell dort ansässige Commerzbank verbleibt in dem Gebäude, gibt allerdings zugunsten neuer Ladenflächen rund 30 Prozent ihrer Mietflächen ab.

**IM GEBÄUDE** Große Bleichen 1, das noch aus der Zeit vor dem großen Brand des Jahres 1842 stammt, werden das Erdgeschoss und erste Obergeschoss nach dem historischen Vorbild wiederbelebt. Das erste Obergeschoss wird zur Shop-Fläche umgebaut. Die im Jahr 1987 erbauten Gebäude Große Bleichen 3 werden in moderne Geschäftshäuser umgebaut, bekommen weitere Shop-Flächen und erhalten jeweils eine vollständig neue Fassade. Insgesamt entstehen rund 2.500 Quadratmeter neue Einzelhandelsflächen sowie rund 1.250 Quadratmeter neue Büros. Die Fertigstellung des gesamten Ensembles ist für Ende 2019 geplant. «

Gabriele Bobka



# Gemeinschafts-Messestand Metropolregion Hamburg

Aus der Metropolregion Hamburg bereichern 64 Unternehmen und Institutionen den großen **Gemeinschaftsstand in Halle B2, Standnummer 430**. Es gibt viele neue Entwicklungen: So übernimmt etwa die HWF Hamburgische Gesellschaft für Wirtschaftsförderung unter der Dachmarke „Hamburg Invest“ zukünftig die gesamte Vermarktung städtischer Gewerbe- und Industrieflächen. Informieren Sie sich und machen mit den unten stehenden Firmen individuelle Termine aus. Pflichttermin ist der **Hamburg/HafenCity-Empfang am 5. Oktober um 14:00 Uhr mit Dr. Dorothee Stapelfeldt**, der Senatorin für Stadtentwicklung und Wohnen.

## PREMIUM-PARTNER

### BECKEN

Nina Binné,  
n.binne@becken-immobilien.de

**Dr. Helmut Greve Bau- und Boden AG**  
Klaus C. Rohde,  
info@fides-immobilien.de

**Freie und Hansestadt Hamburg/  
Landesbetrieb Immobilienmanagement und Grundvermögen**  
Sabrina Krause,  
Sabrina.Krause@lig.hamburg.de

**Grossmann & Berger GmbH**  
Andreas Rehberg,  
info@grossmann-berger.de

**HafenCity Hamburg GmbH**  
André Stark,  
stark@hafencity.com

**Hamburger Sparkasse AG**  
Florian Meyer,  
florian.meyer@haspa.de

**HANSAINVEST Real Assets GmbH**  
Annika Voigtländer, annika.vogtlaender@hansainvest.de

**Momeni Immobilien Holding GmbH**  
Anna Wolf  
ak.wolf@momeni-immobilien.com

**Procom Invest GmbH & Co. KG**  
Adem Arslan,  
a.arslan@procominvest.de

**Quantum Immobilien AG**  
Nicole Whitaker,  
nw@quantum.ag

## LOGO-PARTNER

**Albedyll Hotel GmbH**  
Dietrich von Albedyll,  
info@albedyll-tourismus.de

**Drees & Sommer GmbH**  
Anja Forstreuter,  
anja.forstreuter@dreso.com

**Exporo AG**  
Sonja Kury,  
entwickler@exporo.de

**gmp Architekten von Gerkan, Marg  
& Partner**  
Kristina Looock, kloock@gmp-architekten.de

**HafenCity Universität Hamburg**  
Prof. Jörg Rainer Noennig,  
joerg.noennig@hcu-hamburg.de

**KerVita Gruppe**  
Ralf Kortas,  
r.kortas@kervita.de

## AUSSTELLER

**AUG. PRIEN Immobilien Gesellschaft  
für Projektentwicklung mbH**  
Jan Petersen,  
petersen@augprien.de

**Aurelis Real Estate Service GmbH,**  
Torsten Wollenberg, torsten.wollenberg@aurelis-real-estate.de

**AVW Immobilien AG,**  
Dirsko von Pfeil,  
vpfeil@avw-ag.de

**BRL Boege Rohde Luebbenhuesen  
Rechtsanwälte**  
Dr. Marc Biebelheimer,  
ExpoReal@BRL.de

**BEHRENDT GRUPPE GMBH & CO. KG**  
Carina Skoglund,  
c.skoglund@behrendt.hamburg

**Boreales GmbH**  
Jörn-Eckart Wolff,  
joern.wolff@boreales.de

**BPD Immobilienentwicklung GmbH**  
Marcus Keller,  
m.keller@bpd-de.de

**Deutsche Immobilien-  
Entwicklungs GmbH**  
Ilka Thomsen  
i.thomsen@deutsche-immobilien.ag

**DS-Bauconcept GmbH**  
Andreas Krause,  
a.krause@ds-bauconcept

**EGNO Entwicklungsgesellschaft  
Norderstedt mbH**  
Marc-Mario Bertermann,  
bertermann@egno.de

**Lorenz Gruppe GmbH**  
Stefani Schroeder,  
schroeder@Lorenz.Hamburg

**Rheinmetall Immobilien GmbH**  
Dr. H. Jürgen Wolff,  
info@rheinmetall-immobilien.de

**redos real estate gmbh**  
info@redos.de

**SAGA Unternehmensgruppe**  
Dr. Michael Ahrens,  
mahrens@saga-gwg.de

**TAS Projektentwicklung GmbH**  
Stephan Oelze,  
info@tas-kg.de

**VITZTHUM Projektmanagement  
GmbH**  
Oliver Vitzthum,  
oliver.vitzthum@vitzthum.eu

**ULI - The Urban Land Institute**  
info.germany@uli.org

**Europa-Center AG**  
Ralf Jörg Kadenbach,  
kadenbach@europa-center.de

**Flughafen Hamburg GmbH**  
Cora Russke,  
crusske@ham.airport.de

**Fonds & Friends  
Verlagsgesellschaft mbH**  
Ilka Williams,  
ilka.williams@dieimmobilie.de

**Garbe Unternehmensgruppe**  
Janina Lange,  
j.lange@garbe.de

**German Finance Group,**  
Laura Marie Koch,  
l.koch@germanfinance.com

**Hamburg Innovation Port**  
Kathrin Staehelin,  
kathrin.staehelin@hchagemann.de

**Hamburg Team Gesellschaft für  
Projektentwicklung mbH**  
Peter Jorzick,  
office@hamburgteam.de

**Hamburg Trust REIM Real Estate  
Investment Management GmbH**  
info@hamburgtrust.de

**Hamburger Volksbank eG**  
Wolfgang Voß,  
exporeal@hamvoba.de

**HanseMercur Grundvermögen AG**  
Malte Andes  
malte.andes@hmg.ag

**HIW Hamburg Invest Wirtschafts-  
förderungsgesellschaft mbH**  
Uta Stammer,  
uta.stammer@hwf-hamburg.de

**IBA Hamburg GmbH**  
Anke Hansing,  
anke.hansing@iba-hamburg.de

**Latham & Watkins LLP**  
Dr. Christian Thiele,  
christian.thiele@lw.com

**LIP Ludger Inholte Projektentwick-  
lung GmbH & Co. KG**  
Michael Jordan,  
michael.jordan@l-i-p.de

**Maßmann und Co.  
Handelsimmobilien GmbH**  
Peter Maßmann,  
pm@massmannundco.de

**meravis Immobiliengruppe**  
Manfred Hofmann,  
m.hofmann@meravis.de

**NORD PROJECT Immobilien und  
Beteiligungsgesellschaft mbH**  
Jürgen Paul,  
juergen.paul@np-immobilien.de

**Oberthür & Partner Rechtsanwälte**  
Sabine Sievers,  
s.sievers@oberthuer.de

**Otto Wulff Bauunternehmung  
GmbH & Co. KG**  
Stefan Wulff,  
info@otto-wulff.de

**Richard Ditting GmbH & Co. KG**  
Christian F. Linsmeier,  
christian.linsmeier@ditting-bau.de

**Robert C. Spies Gewerbe  
und Investment GmbH & Co. KG**  
Marc Antonio Unverzagt,  
m.unverzagt@robertcspies.de

**SCHULTZ Gruppe GmbH**  
Axel Schultz,  
info@schultz-gruppe.de

**SENECTUS GMBH**  
Torsten Rieckman,  
t.rieckmann@senectus-gmbh.de

**sgi strempel & große  
ingenieurgesellschaft mbH**  
Bernd Stempel,  
b.stempel@sg-ingenieure.de

**Sparkasse Holstein**  
Axel Schneider,  
Axel.Schneider@sparkasse-holstein.de

**Sparkasse Lüneburg**  
Janina Rieke,  
janina.rieko@sparkasse-lueneburg.de

**Stöben Wittlinger GmbH**  
Team Invest,  
jku@stoeben-wittlinger.de

**Süderelbe AG**  
info@suederelbe.de

**Vattenfall GmbH**  
Thorsten Scharre,  
thorsten.scharre@vattenfall.de

**VÖLKE COMPANY Asset  
Management GmbH & Co. KG**  
Dirk Völkel,  
office@voelkel-company.de

**WAS Wirtschafts- und  
Aufbaugesellschaft Stormarn mbH**  
Detlev Hinselmann,  
hinselmann@was-stormarn.de

**WEP Wirtschaftsförderungs-  
und Entwicklungsgesellschaft  
des Kreises Pinneberg mbH**  
Dr. Harald Schroers,  
schroers@wep.de



## In der Enge – aber versorgt

Am Krayenkamp 10, direkt neben St. Michaelis, liegen die Krameramtswohnungen. Die vollständig erhaltene Hofanlage aus dem 17. Jahrhundert legt Zeugnis ab über die hanseatische Witwenversorgung der damaligen Zeit.



Solche Witwenwohnungen waren eine im 17. Jahrhundert typische Form der selbst organisierten Altersversorgung.

Die kleine Häuserzeile schräg gegenüber dem Michel scheint aus der Zeit gefallen. Ein Torbogen im Vorderhaus öffnet den Weg zu der Hofanlage, in der sich noch die Atmosphäre der ehemaligen Gängeviertel einfangen lässt. Im Jahr 1676 errichtete das Kramer-Amt, eine zunftähnliche Vereinigung von Kleinhändlern mit festem Laden, hier Freiwohnungen für 20 Witwen von verstorbenen Mitgliedern. „Gott zu Ehren – Und zum Behuff Bedürftiger Ampts Brüder Wittwen“, wie eine alte Tafel Auskunft gibt.

Die Zunftzeichen der Kramer, Balkenwaage und Elle, sind noch heute in dem länglichen Häuserflur zu sehen. Nach dem Tod eines Kramers konnte das Geschäft nicht von dessen Witwe weitergeführt werden, da Frauen alleine nicht geschäftsfähig waren. Da Laden und Wohnung verbunden waren, lag es im Interesse der

Berufsorganisation, die Witwen in eine Altenwohnung umzusiedeln. Solche Witwenwohnungen waren eine für die damalige Zeit typische Form der Altersversorgung. Neben mietfreien Wohnungen gab es Brennmaterial und eine kleine Rente.

**DIE WOHN- UND LEBENSBEDINGUNGEN** in den Häusern waren sehr beengt, obwohl die Händler der Mittelschicht angehörten. Im Erdgeschoss befanden sich ein kleiner Eingangsflur mit schmaler Treppe nach oben, ein kleines Zimmer und eine enge Küche, in die kaum Tageslicht einfiel. Im ersten Obergeschoss konnten in der guten Stube, die Wohn- und Schlafzimmer verband, Besucher empfangen werden. Für die Bewohnerinnen der Reihenhäuser stand am Ende des Hofes eine Gemeinschaftstoilette zur Verfügung. Auffällig sind die gedreht gemauerten Schornsteine

der Häuser. Typisch die Gänge und Höfe mit Holzgestellen vor den Fenstern, den Ricken. Auf deren Stangen wurde die Wäsche getrocknet. Das Vorderhaus wurde ab 1700 separat als Wohnhaus vermietet.

1866 übernahm nach der Auflösung der Ämter in Folge des Gesetzes über die Gewerbefreiheit die Stadt Hamburg die Wohnungen. 1933 wurde das gesamte Ensemble unter Denkmalschutz gestellt. Die beiden Häuserzeilen dienten noch bis 1968 als Altenwohnungen. Trotz verschiedener Renovierungen machten die mangelnde sanitäre Hygiene und der bauliche Zustand eine Nutzung als Altenwohnungen allmählich jedoch unmöglich. In den Jahren 1972 bis 1974 wurden die Gebäude unter Beteiligung des Denkmalschutzes restauriert. Eine der historischen Wohnungen ist in ihrem ursprünglichen Zustand erhalten und vom Museum für Hamburgische Geschichte mit einer vollständigen Einrichtung aus dem 19. Jahrhundert ausgestattet worden. Daneben beherbergt das Ensemble heute kleine Läden, Galerien und Restaurants. «

Gabriele Bobka





»Die immobilienwirtschaft bringt Hintergrund zu Themen, die mich interessieren. **Gute Ergänzung zu den News im Netz.**«

Bert Corneth,  
CEO CVO Group

## Das sagen unsere zufriedenen Leser zur immobilienwirtschaft!

Das Fachmagazin für die gesamte Branche!



Testen Sie jetzt 3 Ausgaben im Miniabo:

☎ 0800/72 34 253 (kostenlos)

🌐 [www.haufe.de/iw](http://www.haufe.de/iw)



**HAUFE.**

# wsp

Hinterfrage das Gewöhnliche  
*Sei offen für Innovationen*  
Erschaffe etwas, das bleibt

[wsp.com](http://wsp.com)

