



# QUARTIERSENTWICKLUNG FISCHBEKER REETHEN

[fischbeker-reethen.de](http://fischbeker-reethen.de)



**FISCHBEKER  
REETHEN**

*WOHNEN. ARBEITEN. LEBEN.*



Kombination von Wohnen und Arbeiten in der Sophie-Scholl-Straße

## FISCHBEKER REETHEN – NATURVERBUNDEN ARBEITEN

Klimafreundliches und ressourceneffizientes Handeln sind fester Bestandteil der Quartiersentwicklung der IBA Hamburg GmbH. In den Fischbeker Reethen werden für die gewerbliche Entwicklung 10 ha erschlossen. Hier werden auf unterschiedlich großen Grundstücken von ca. 2.000 bis 6.000 m<sup>2</sup> neue Unternehmensstandorte entstehen.

### Flexibler Gewerbestandort bietet Platz für nachhaltige Betriebe

Ressourceneffizientes Wirtschaften soll in den Fischbeker Reethen eine besondere Rolle einnehmen. Die Sophie-Scholl-Straße markiert die Verknüpfung der städtebaulich überzeugenden Wohnstandorte im Süden mit dem nördlich angrenzenden Gewerbegebiet. Mit der Ausweisung als urbanes Gebiet ist hier auf Grundstücken mit flexiblen Größen von ca. 2.000 bis 3.000 m<sup>2</sup> die Ansiedlung von Gewerbe und Wohnen in Einzelimmobilien möglich. Eine lebendige Mischung insbesondere im Erdgeschoss wird angestrebt.

Dem überregionalen Trend folgend können Unternehmerinnen und Unternehmer an der Sophie-Scholl-Straße in den Gewerbeimmobilien auch Wohnraum realisieren, um u. a. für ihre Belegschaft sowie für neue Fachkräfte optionale Wohnraumangebote zu schaffen.





Visualisierung Fischbeker Reethen und Umgebung

## FISCHBEKER REETHEN – NATURVERBUNDEN WOHNEN

In den Fischbeker Reethen entsteht ein urbaner Mix unterschiedlicher Gebäudetypologien, der vom dominierenden Geschosswohnungsbau über eine Vielzahl kompakter Reihenhäuser bis zu einigen wenigen freistehenden Einfamilienhäusern reicht. Dabei werden hohe Ansprüche an die gestalterische Qualität gestellt und Wert auf eine soziale Vielfalt gelegt. Im Quartier ist ein Anteil barrierefreier bzw. -reduzierter Wohnungen vorgesehen. Um ein großes Angebot an bezahlbarem Wohnraum zu schaffen, werden bis zu 60 % der Wohneinheiten öffentlich gefördert sein. Bis zu 20 % der Grundstücke sollen an Baugemeinschaften vergeben werden.

Alle Generationen sollen hier ein Zuhause finden. So wird es verschiedene Wohnangebote für Senior:innen und Menschen mit Assistenzbedarf geben, wie auch Plätze in Hauspflegegemeinschaften, Wohnpflegegemeinschaften für Menschen mit Demenz sowie eine Tagespflegeeinrichtung. Zudem entstehen eine neue Stadtteilschule mit gymnasialer Oberstufe, soziale Einrichtungen wie Kitas, ein Haus der Jugend sowie eine Sportanlage.

Der zukünftige Fischbeker Teich im Zentrum des Quartiers bildet mit gastronomischen Angeboten, Einzelhandel und Marktflächen den idealen Treffpunkt für alle in den Fischbeker Reethen. Zusätzlich entstehen im Blau-Grünen Band Spielflächen für Kinder und Jugendliche sowie Bewegungsangebote für ältere Menschen. Dieses Band verläuft im Quartier von West nach Ost auf fast 850 Metern.



**ca. 70 ha** Fläche



**ca. 2.300** Wohneinheiten



**ca. 18 ha** Freiraum mit Blau-Grünem Band, Kleingärten, Teich



**S-Bahn** Fischbek



Weiterführende Stadtteilschule



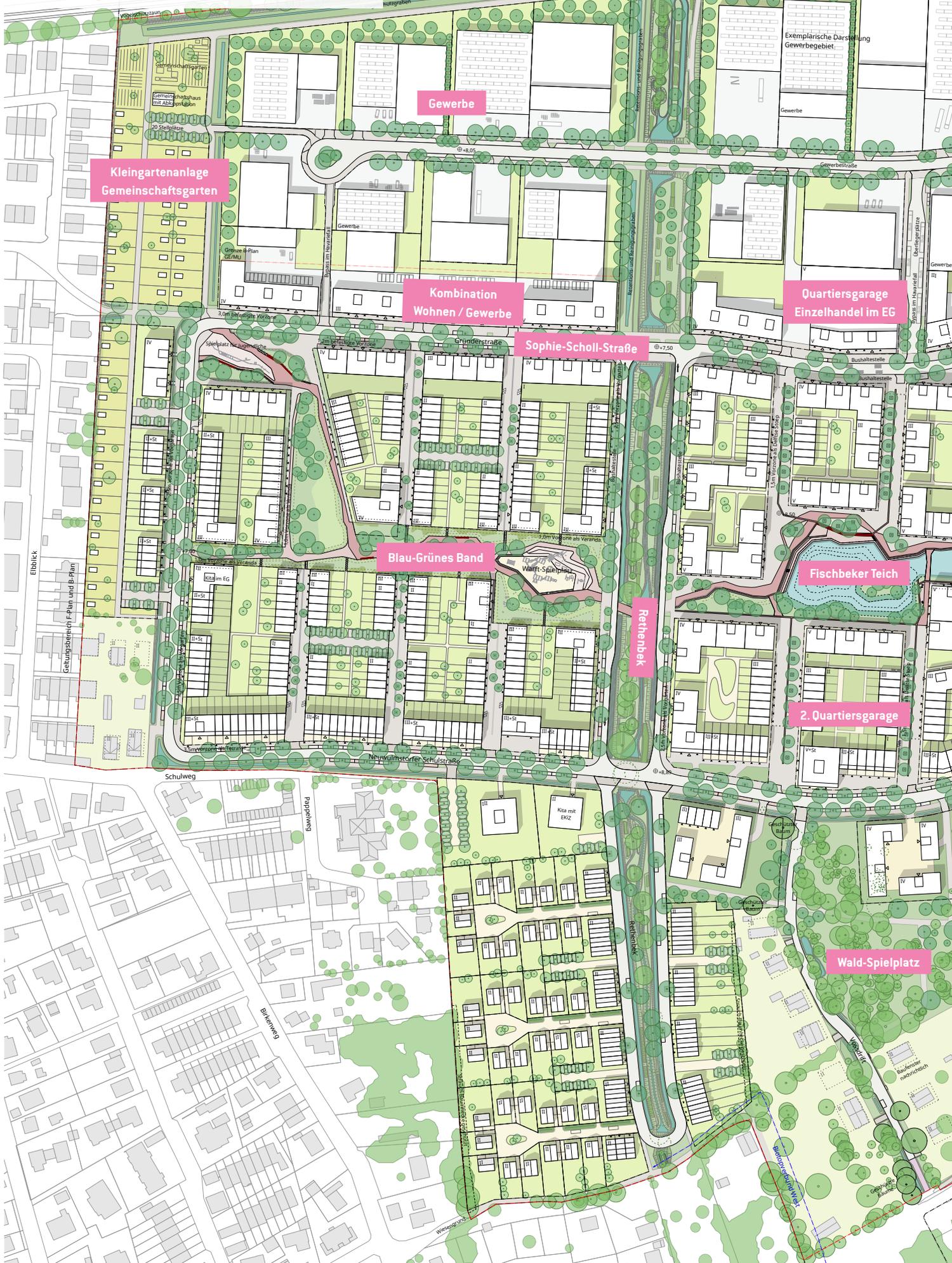
Aktuelle Ausschreibungen unter  
**[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)**

# FISCHBEKER REETHEN

Funktionsplan, Maßstab 1:3000

Stand: August 2025

S-Bahnlinie S3 · Stade · Buxtehude · Harburg







S-Bahn-Station Fischbek

## FISCHBEKER REETHEN – NATURVERBUNDEN LEBEN

Klima- und Umweltschutz sind im Hinblick auf den Klimawandel notwendiger denn je. Im Rahmen der Quartiersentwicklung werden Maßnahmen ergriffen, die die Natur und Umwelt bestmöglich schützen und integrieren. Auch der Stadtteil und seine Bebauung selbst können einen Beitrag zum Klimaschutz leisten. Dazu zählen die ökologisch nachhaltige Strom- und Wärmeversorgung ebenso wie der Bau nachhaltiger Gebäude sowie Fassaden- und Dachbegrünung.

Darüber hinaus werden die Fischbeker Reethen als auto-reduziertes Quartier konzipiert. Shared Mobility und Angebote zur Steigerung des Anteils des Umweltverbundes, d. h. Fuß-, Fahrrad- und öffentlicher Personennahverkehr, stehen im Fokus.

Die auch fußläufig erreichbare S-Bahn-Station Fischbek sichert die Anbindung nach Harburg und in die Hamburger Innenstadt. Mit Aufwachsen des Quartiers wird eine neue Buslinie eingerichtet, feinmaschige Fuß- und Radwege schaffen sichere Verbindungen innerhalb des Quartiers und zu den angrenzenden Nachbarschaften. Die Sharing-Angebote werden an sechs sogenannten „Mobilpunkten“ zusammengefasst. Hier können Nutzer:innen bequem auf Bike-, Lastenrad-, Scooter- und Carsharing umsteigen und finden Fahrradabstellanlagen sowie Ladestationen für Elektroautos vor.

Mehrfamilienhäuser reduzieren  
den Flächenverbrauch



# WEITERE QUARTIERE IN NEUGRABEN-FISCHBEK

## FISCHBEKER HEIDBROOK – Wohnen inmitten von Naturlandschaften



**ca. 54 ha** Fläche



**ca. 1.250** Wohneinheiten



**ca. 8 ha** Freiraum  
mit 2.000 Bäumen



**S-Bahn** Fischbek



**Gewerbe:** Nahversorger,  
Drogerie, Gesundheits-  
zentrum, Bankfiliale  
und Bäckerei



Luftbild Fischbeker Heidbrook 2024

## VOGELKAMP NEUGRABEN – Lebensraum für Generationen



**ca. 70 ha** Fläche



**ca. 1.950** Wohneinheiten



**ca. 7,5 ha** Freiraum  
mit Quartiersplätzen



**S-Bahn** Neugraben



**Gewerbe:** Räume verfügbar

### Hinweis:

Vermarktung von ca. 400 Wohneinheiten  
ab 2027



Luftbild Vogelkamp Neugraben 2024

## IBA Hamburg

Die IBA Hamburg GmbH realisiert als städtische Projektentwicklungsgesellschaft ganzheitliche Quartiersentwicklung für zukunftsfähige, vielfältige Wohnquartiere in denen auch neue Arbeitsstätten entstehen. Von Anfang an werden lebendige Nachbarschaften, überzeugende Frei- und Grünräume und nachhaltige Energie- sowie Mobilitätskonzepte mitgeplant.

Über Grundstücksangebote für interessierte Investor:innen, Wohnungsbaugesellschaften und Baugemeinschaften wird u. a. auf [www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de) informiert, sobald die Vermarktung beginnt. In einem öffentlichen Projektdialog über den aktuellen Planungsstand berichtet die IBA Hamburg GmbH jährlich und beantwortet die Fragen von Bürger:innen.

## Impressum

### HERAUSGEBERIN

IBA Hamburg GmbH  
Am Zollhafen 12 | 20539 Hamburg  
+49 (0)40.226 227 0  
[info@iba-hamburg.de](mailto:info@iba-hamburg.de)  
[www.iba-hamburg.de](http://www.iba-hamburg.de)

### GESCHÄFTSFÜHRUNG

Kay Gätgens

### STAND

August 2025

### KONZEPTION UND GESTALTUNG

Kaller & Kaller Werbeagentur

### ABBILDUNGSNACHWEIS

Visualisierungen Titel, S. 2, 3: Moka Studio / IBA Hamburg; Foto S. 3: iStock.com / miriam-doerr; Quartiersfotografien S. 4: IBA Hamburg / Martin Kunze; Luftbilder S. 7: IBA Hamburg / Matthias Friedel; Funktionsplan Mitte: KCAP

### HAFTUNGSAUSSCHLUSS

Die in dieser Publikation enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen in Zusammenhang mit der IBA Hamburg GmbH oder Teilen davon verwendet werden.



**IBA\_HAMBURG**

Stadt neu bauen