



QUARTIERSENTWICKLUNG FISCHBEKER REETHEN

fischbeker-reethen.de



**FISCHBEKER
REETHEN**
WOHNEN. ARBEITEN. LEBEN.



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, eine Jugendeinrichtung sowie eine Sportanlage.

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.



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



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 m² 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 m² 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.





Im Blau-Grünen Band

FISCHBEKER REETHEN – NATURVERBUNDEN LEBEN

Der zukünftige Fischbeker Teich im Zentrum des Quartiers bildet mit gastronomischen Angeboten, Einzelhandel und Marktplätzen 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 Länge.

Shared Mobility und Angebote zur Steigerung des Anteils des Umweltverbundes, d. h. Fuß-, Fahrrad- und öffentlicher Personennahverkehr, stehen im Fokus. Durch die vielfältigen Mobilitätsangebote können die Fischbeker Reethen als autoreduziertes Quartier konzipiert werden. Dies ermöglicht bezahlbares Wohnen und eine Steigerung der Lebensqualität im Freiraum.

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 sieben sogenannten „Mobilpunkten“ zusammengefasst. Hier können Nutzer:innen bequem auf Bike-, Lastenrad-, Scooter- und Carsharing umsteigen und finden Fahrradabstellanlagen sowie Ladestationen für Elektroautos vor.

Straßen und Plätze bieten
Raum für Begegnung



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 2026

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 2026

FISCHBEKER REETHEN

Funktionsplan, Maßstab 1:3000

Stand: August 2026



Anmeldung zum Investorenverteiler unter
www.iba-hamburg.de/Investorenverteiler

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 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
www.iba-hamburg.de

GESCHÄFTSFÜHRUNG

Kay Gätgens

STAND

August 2026

KONZEPTION UND GESTALTUNG

Kaller & Kaller Werbeagentur

ABBILDUNGSNACHWEIS

Visualisierungen Titel, S. 2, 3, 4: Moka Studio / IBA Hamburg;
Foto S. 3: iStock.com / miriam-doerr; 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.

