

FISCHBEKER REETHEN

RAUM FÜR GEWERBE, ARBEITEN UND WOHNEN

www.iba-hamburg.de



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen





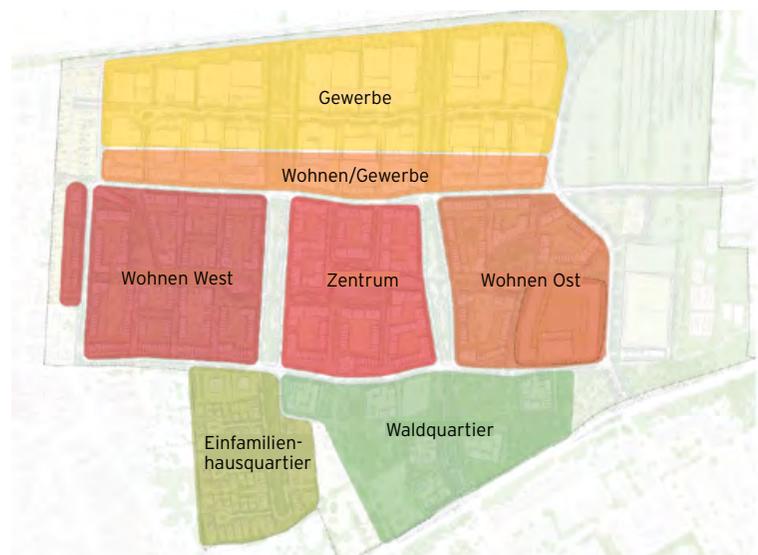
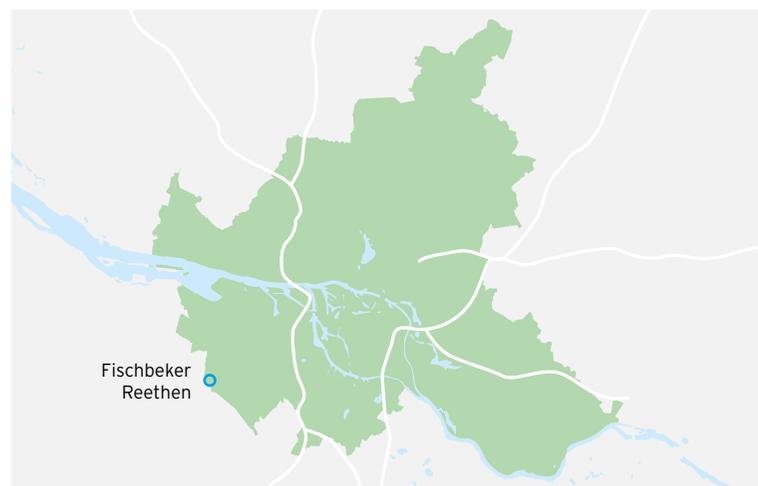
Luftbild der drei Quartiere mit Funktionsplan im Gebiet Neugraben-Fischbek © IBA Hamburg/ Falcon Crest Air

Flexibilität in grüner Nachbarschaft

Die IBA Hamburg reagiert mit der Entwicklung der Fischbeker Reethen auf die Bedürfnisse zukünftiger Lebenswelten. Die Verbindung von Wohnen und Arbeiten ergänzt durch Kindertagesstätten, Jugendzentrum und Sportplatz schafft ein Quartier, das auch im Detail mit flexiblen Grundrissen neue Möglichkeiten eröffnet.

Auf die Freiraumplanung wurde besonderer Wert gelegt: Die bestehenden Landschaftslinien und - teils historischen - Wegebeziehungen in den Fischbeker Reethen bleiben erhalten und werden fingerartig in das Gebiet verlängert bzw. erweitert. In der Quartiersmitte wird ein neuer Teich zum zentralen Treffpunkt und die ideale Kulisse für gastronomische Angebote, Einzelhandel oder Marktflächen bieten. Zusätzlich entstehen im Verlauf eines in Ost-West-Richtung verlaufenden knapp 850 Meter langen Blau-Grünen Bandes Spielflächen für Kinder und Jugendliche, Bewegungsangebote für ältere Menschen oder als aktive Mittagspause, eine Parkouranlage sowie ein Aussichtspunkt.

Der Freiraum wird u. a. auch für eine nachhaltige Versorgung mit geothermischer Energie durch Erdsonden genutzt.



oben: Verortung in Hamburg.
In weiß dargestellt, der Verlauf der Autobahnen
unten: Vielfältige Nutzungen im Quartier
© IBA Hamburg



Visualisierung Quartier Fischbeker Reethen und Umgebung © IBA Hamburg / bloomimages

Fischbeker Reethen - Naturverbunden wirtschaften

Die Fischbeker Reethen sollen ein lebendiges, urbanes und grünes Quartier in Neugraben-Fischbek werden, in dem naturverbundenes Wohnen und innovative Arbeitswelten nebeneinander möglich sind.

Im Gebiet ist ein urbaner Mix aus unterschiedlichen Typologien vorgesehen, der von frei stehenden Einfamilienhäusern und kompakten Reihenhäusern bis hin zum Geschosswohnungsbau reicht. Das Quartier bietet Wohnraum in qualitätsvoller Architektur für ca. 5500 Bewohnerinnen und Bewohner.

Klimafreundliches- und ressourceneffizientes Handeln sind fester Bestandteil der Quartiersentwicklung der IBA Hamburg GmbH. Seit 2013 entwickelt und vermarktet die städtische Tochtergesellschaft mit dem Fischbeker Heidbrook und dem Vogelkamp Neugraben zeitgemäße Wohngebiete im Hamburger Süden. Im neuen Quartier Fischbeker Reethen entstehen in den kommenden Jahren auf 70 Hektar Gesamtfläche u. a. 2300 Wohneinheiten und 18 Hektar Freiraum. Für die gewerbliche Entwicklung werden 10 Hektar erschlossen. Hier werden auf unterschiedlich großen Grundstücken von ca. 2.000 m² - 1.5 ha neue Unternehmensstandorte entstehen. Überzeugend ist nicht nur die Lage mit der übergeordneten Anbindung an die B73 zur A26, sondern auch die unmittelbare Nähe zur S-Bahnstation Fischbek.

Zahlen und Fakten



ca. 70 ha
Fläche



2.300
Wohneinheiten



ca. 10 ha
Gewerbegebiet



ÖPNV
S-Bahn Fischbek und Bus im 10-Minuten-Takt



Direkte Anbindung
An B 73, künftig nur 10 Minuten Fahrtzeit zur A 26



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



100% erneuerbarer Energie
bei der Wärmeversorgung



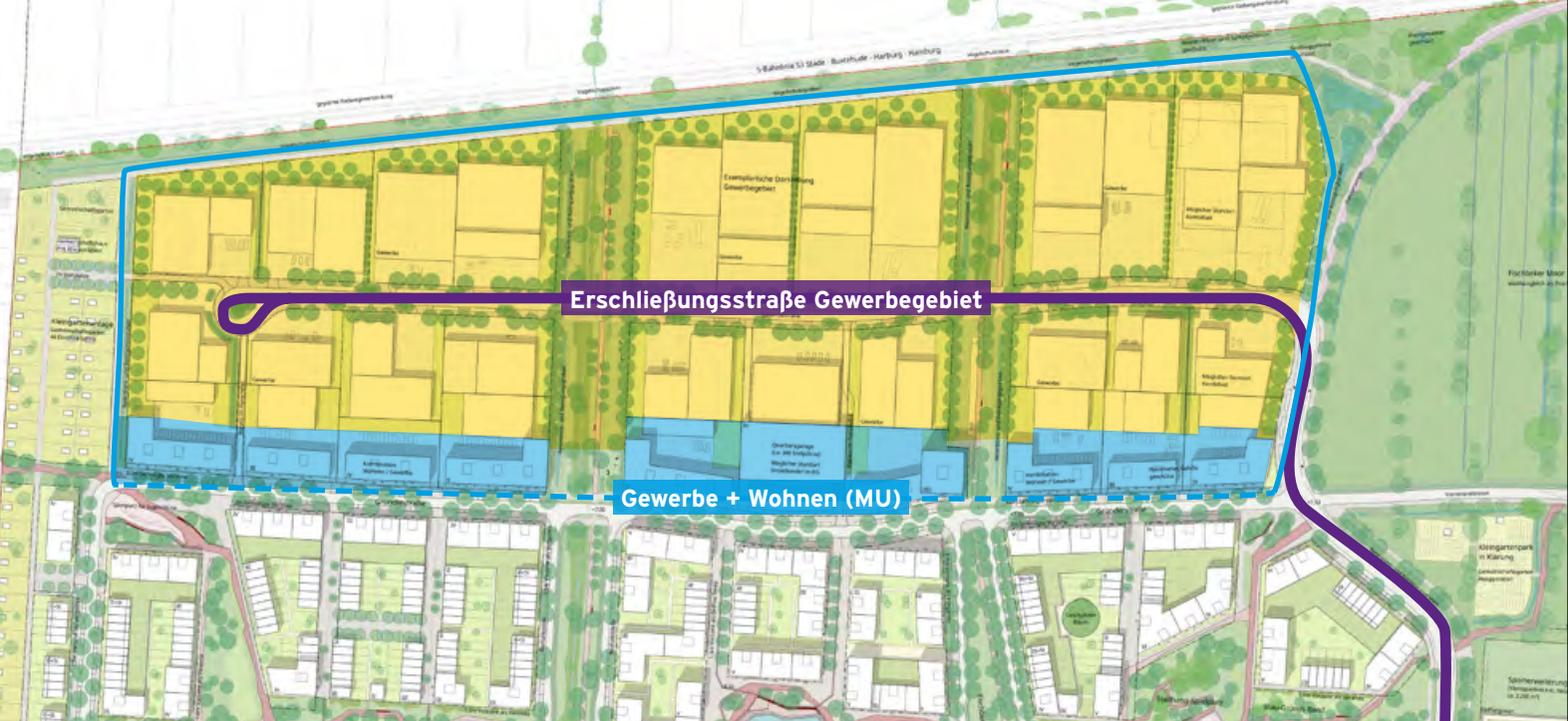
Aktiv
z.B. Fußball, Begegnungsangebote
für alle Generationen



4
Kitas



ab 2025
Geplante Hochbaureife



Funktionsplan Gewerbegebiet im Norden © IBA Hamburg

Mehr Fakten auf einen Blick

MU-Ausweisung

Urbanes Gebiet (MU)
mit angrenzendem Gewerbegebiet (GE)

Mischnutzung auf dem Grundstück

Gewerbe, Büro, Wohnen gestapelt

Vergabe MU Flächen

Erfolgt mit Konzeptausschreibungen
durch die IBA Hamburg

Gebäudehöhe

3 bis 5 Geschosse

Flexibilität

Bei Grundstücksgröße und Zuschnitt

Alle 10 Minuten

S-Bahn S3 zum Hauptbahnhof in knapp 30 Minuten

Vergabe Flächen Gewerbegebiet

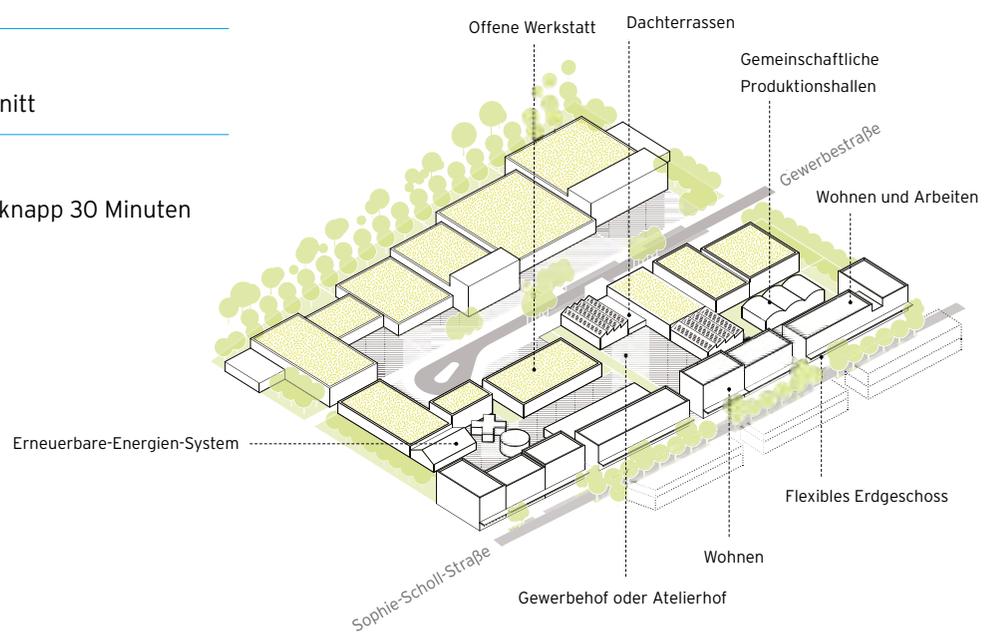
Erfolgt nach Wirtschaftsförderungskriterien über
Hamburg Invest für die Freie und Hansestadt Hamburg
Es ist geplant, die Flächen im Erbbaurecht zu
vergeben.

Hochbaureife reines Gewerbegebiet

Voraussichtlich ab 2025

A 26 und B 73

Direkte Anbindung an B 73, künftig nur 10 Minuten
Fahrzeit zur A 26 mit Anbindung an die A 7



Entwicklungsszenario für Gewerbe © IBA Hamburg



Referenzbild Loftwohnungen © Ulrich Schwarz, Berlin

Flexibler Gewerbestandort bietet Platz für nachhaltige Betriebe

Wirtschaften soll in den Fischbeker Reethen eine besondere Rolle einnehmen. Eine ca. 700 m lange, durch das Quartier laufende Straße (Sophie-Scholl-Straße) markiert die Verknüpfung vom städtebaulich überzeugenden Wohnstandort zum angrenzenden ressourceneffizienten Gewerbegebiet. Mit der Ausweisung als urbanes Gebiet ist hier auf Grundstücken mit flexiblen Größen von bis zu 3.000 m² die Ansiedelung von Gewerbe und Wohnen in Einzelimmobilien möglich. Eine lebendige Mischung insbesondere im Erdgeschoss wird angestrebt. Dem überregionalen Trend folgend können Unternehmer:innen in der Sophie-Scholl-Straße mit den Gewerbeimmobilien auch Wohnraum realisieren, um u. a. für ihre Belegschaft sowie für neue Fachkräfte optionale Wohnraumangebote zu schaffen.

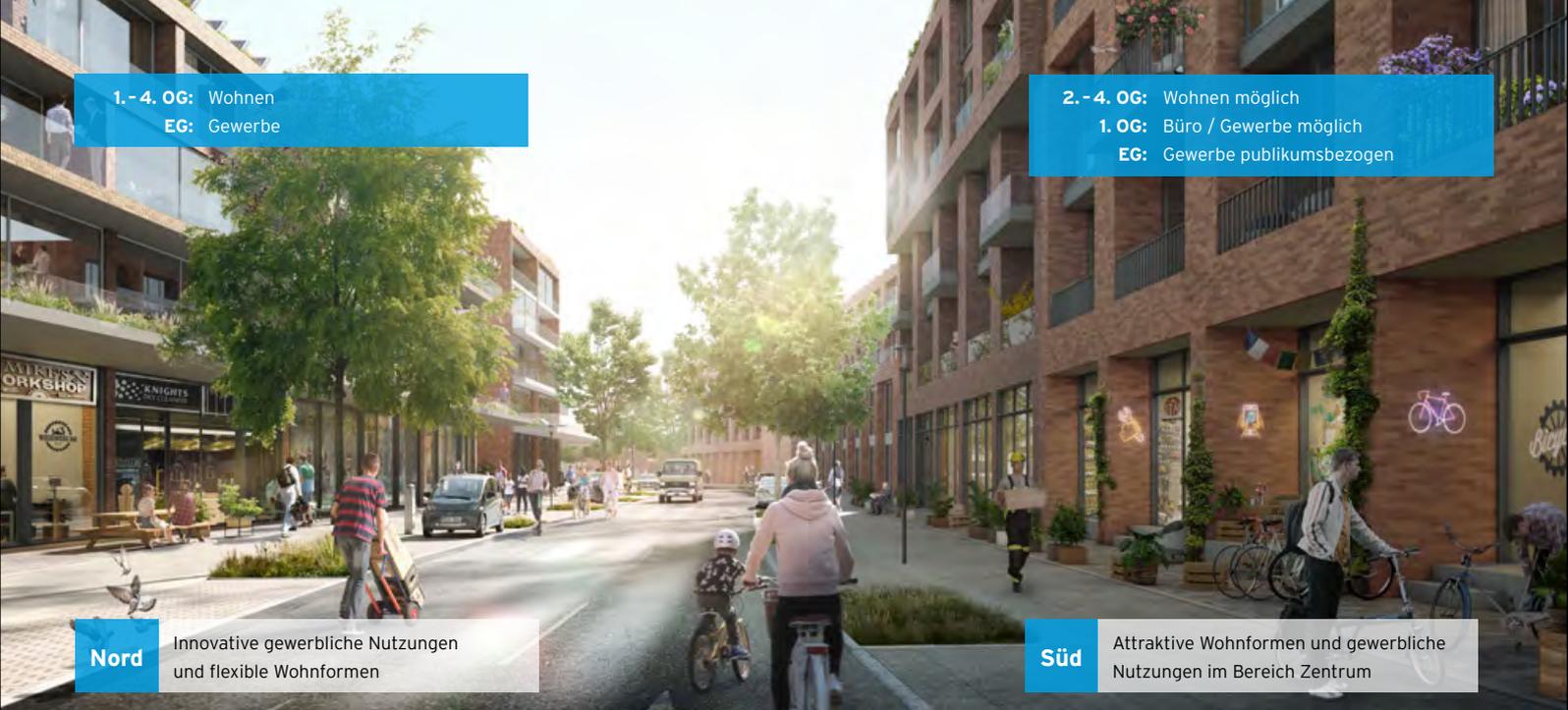
Das Gewerbe in den Fischbeker Reethen mit Handwerk, Produktion, Büro und Dienstleistungen soll seine naturverbundene Haltung zeigen können. Hier finden sich Räume und Grundstücke, um ökologisch orientierte Dienstleistungen zu erbringen und Produkte herzustellen. Es werden Unternehmer:innen gesucht, die Standards in zukunftsrelevanten Branchen wie beispielsweise Grüner Technologien „Green Tech“ oder Grüner Dienstleistungen „Green Services“ setzen. Ebenso können andere gewerbliche



Referenzbild Kaffeerösterei © Shutterstock

Aktivitäten aus dem Bereich der angewandten Nachhaltigkeit oder der Lebensmittelveredelung im Fokus stehen. Nachhaltig und regional sind idealerweise die Waren, Güter und Dienstleistungen, die hier produziert und angeboten werden. Die Nähe zum alten Land ermöglicht ein Rohstoffangebot von nahegelegenen Betrieben, die sich auf ökologische Produktion oder Landwirtschaft spezialisiert haben.

Das gewerbliche Grundstücksangebot richtet sich an eine weitere bedeutende Zielgruppe. Gesucht werden lokale Handwerksbetriebe, die die Versorgung Hamburgs und des angrenzenden Niedersachsens sichern und mit ihren langlebigen Produkten und der Reparatur von bestehenden Gütern und Anlagen zur Steigerung der Ressourceneffizienz beitragen.



1. - 4. OG: Wohnen
EG: Gewerbe

2. - 4. OG: Wohnen möglich
1. OG: Büro / Gewerbe möglich
EG: Gewerbe publikumsbezogen

Nord Innovative gewerbliche Nutzungen und flexible Wohnformen

Süd Attraktive Wohnformen und gewerbliche Nutzungen im Bereich Zentrum

Blick in die Sophie-Scholl-Straße mit Wohnen im Bereich Süd und Gewerbe im Bereich Nord © IBA Hamburg / moka studio

Die naturverbundene Haltung zeigen

Zur naturverbundenen Haltung der Fischbeker Reethen gehören Architektur und Bauweise. Der Mut zu klimafreundlichen- und ressourceneffizienten gewerblichen Investitionen soll sich in der bewussten Verwendung von beispielsweise nachhaltigen Baumaterialien und dem Einsatz moderner Gebäudetechnologie widerspiegeln.

Das angrenzende städtebaulich akzentuierte Wohnquartier für rund 6000 Bewohner:innen bietet mit Einkaufsmöglichkeiten, einer Schule, Kindertagesstätten und großen Spielplätzen attraktive Standortfaktoren. Das unmittelbare Umfeld des Gewerbestandes ist repräsentativ und bürgt für hohe Freiraumqualitäten wie den zentralen Grünzug und eine große Wasserfläche, die zum Verweilen einlädt.

Die IBA Hamburg steht gewerblichen Interessenten und Interessentinnen gerne für Rückfragen zur Verfügung.



oben: Referenzbild offene Werkstatt
unten: Referenzbild Fahrradwerkstatt © Shutterstock



oben: Visualisierung der Quartiersmitte © IBA Hamburg / moka studio
 unten: Referenzbild Erdgeschoss (Wien Aspern) © IBA Hamburg GmbH

Standortstärken für Gewerbe

- + S-Bahnanschluss für Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter
- + Gute Verkehrsanbindung
- + Erschließungsstraße für das Gewerbegebiet
- + LKW-Kehre
- + Parkplätze auf dem Grundstück
- + Starke Internetverbindung dank Glasfaserkabel
- + Wohnortnahe Infrastruktur
- + Langfristige Zeitplanung möglich
- + Synergien zwischen den Gewerbetreibenden
- + Nachhaltiges Handeln wird gefördert
- + Direkte Nachbarschaft zu Niedersachsen
- + Geplante Wärmeversorgung aus 100% erneuerbarer Energie
- + Grundstücksvergabe im Gewerbegebiet nach Wirtschaftsförderungskriterien mit einer Vergabe im Erbbaurecht geplant



**HIER FINDEN SIE DEN
 PASSENDEN STANDORT
 FÜR IHRE IDEE.**

**Ihre Ansprechpartnerin
 Philippa Dorow**

IBA Hamburg GmbH
 Am Zollhafen 12
 20539 Hamburg

Tel.: +49 (0)40 / 226 227 - 0
 E-Mail: philippa.dorow@iba-hamburg.de

www.iba-hamburg.de
www.naturverbunden-wohnen.de

Das ist die IBA Hamburg

Die IBA Hamburg GmbH ist eine 100%ige Tochter der Freien und Hansestadt Hamburg. Von 2006–2013 war sie mit der Konzeption, Durchführung und Abwicklung der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg beauftragt. Seit 2014 ist die IBA Hamburg GmbH als Stadtentwicklungsgesellschaft für die Entwicklung neuer Quartiere in Hamburg tätig.

Mit zukunftsweisender Planung und frühzeitiger Einbindung aller wesentlichen Stakeholder aus Politik, Verwaltung, Wirtschaft und Gesellschaft sowie unter Beteiligung von Bürgerinnen und Bürgern schafft die IBA Hamburg innovative und zukunftsfähige Lösungen für die Stadt von morgen. Ein hoher Anspruch an die städtebauliche und gestalterische Qualität sowie eine wirtschaftliche Effizienz zeichnen die Arbeit der IBA Hamburg GmbH aus.

Die IBA Hamburg entwickelt neue, lebenswerte und lebendige Nachbarschaften in ganz Hamburg, die Wohnraum und Arbeitsplätze für eine gemischte Gesellschaft bieten. Dazu gehören neben vielfältigen Wohnangeboten für alle Lebenslagen eine gute soziale Infrastruktur sowie Mobilitätskonzepte, die eine einfache Vernetzung im und außerhalb des Quartiers ermöglichen. Durch die Gestaltung hochwertiger Freiräume und ansprechender Freizeitangebote sowie die Schaffung von zentralen Begegnungsorten im Quartier wird der öffentliche Raum zum erweiterten Wohnzimmer in dem sich die Bewohnerinnen und Bewohner begegnen.

Die IBA Hamburg übernimmt alle Aufgaben der Projektentwicklung aus einer Hand: Initiierung und Steuerung von Wettbewerben, Funktionsplanung, Begleitung von Baurechtschaffung, Erschließung und Gestaltung der öffentlichen Freiräume sowie Vermarktung der Grundstücke und Qualitätskontrolle. Diese Arbeit wird begleitet durch eine offene und kontinuierliche Kommunikation von Bürgerinnen und Bürgern sowie später der Bewohnerinnen und Bewohner. Bei der Entwicklung von Gewerbeflächen arbeitet die IBA Hamburg eng mit Hamburg Invest zusammen.

Impressum

V.I.S.D.P.: Anke Hansing

HERAUSGEBER

IBA Hamburg GmbH
Geschäftsführerin Karen Pein
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg

GESTALTUNG

Kaller & Kaller Werbeagentur

STAND: Februar 2022

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 oder Teilen davon verwendet werden.

ABBILDUNGSNACHWEIS

Titel: Visualisierung
© IBA Hamburg GmbH / moka studio
Rückseite: IBA DOCK vom Boot aus
© IBA Hamburg GmbH,
Johannes Arlt

