



QUARTIERSENTWICKLUNG NEUGRABEN-FISCHBEK

Vogelkamp Neugraben • Fischbeker Heidbrook •
Fischbeker Reethen

www.naturverbunden-wohnen.de



Luftbild Fischbeker Heidbrook 2022

FISCHBEKER HEIDBROOK

Wohnen inmitten von Naturlandschaften

Auf dem Areal der ehemaligen Röttiger Kaserne wurde der neue Gebäudebestand aus Mehrfamilien- und Reihenhäusern sowie Einfamilien- und Doppelhäusern bereits zum überwiegenden Teil fertiggestellt. Unmittelbar an das Naturschutzgebiet Fischbeker Heide angrenzend und mit einem umfangreichen alten Baumbestand mitten im Quartier ist die Nähe zur Natur das besondere Merkmal des neuen Wohngebiets. Trotz der sehr ruhigen Lage ist das Gebiet gut durch eine neue Buslinie an die S-Bahnstation Fischbek angeschlossen. Ein gefördertes Carsharing-Pilotprojekt erweitert das Mobilitätsangebot.

Vor Ort gibt es große Spielplätze für Kinder und Jugendliche. Die Bewohnerinnen und Bewohner konnten die Spielplatzplanungen mit Ideen und Vorschlägen ergänzen. Die Bestandsgebäude der ehemaligen Kaserne werden seit 2018 umgebaut und bieten Seniorinnen und Senioren mit und ohne Pflegebedarf altersgerechten Wohnraum. Zwei Kitas, ein Nahversorger, Drogerie und Bäcker sowie ein Gesundheitszentrum sind eröffnet.



Mehrfamilienhaus im Quartier

Im Fischbeker Heidbrook sind Wohnangebote im Eigentum, zur Miete sowie im sozialen Wohnungsbau für jede Altersgruppe realisiert worden. Mittlerweile sind alle Grundstücke veräußert und der Endausbau der Straßen ist abgeschlossen.



ca. 54 ha Fläche



ca. 1.200 Wohneinheiten



**ca. 4,7 ha Freiraum
mit 2.000 Bäumen**



S-Bahn Fischbek



**Gewerbe: Nahversorger,
Drogerie, Gesundheits-
zentrum**



VOGELKAMP NEUGRABEN

Lebensraum für Generationen

Der Vogelkamp Neugraben überzeugt mit seiner Stadtrandlage in direkter Nachbarschaft zum bedeutenden Naturschutzgebiet „Moorgürtel“. Gleichzeitig besteht eine hervorragende Verkehrsanbindung und eine direkte Nähe zum Neugrabener Zentrum. Es entsteht ein familienfreundlicher Mix aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie einigen Mehrfamilienhäusern.

Das Bildungs- und Gemeinschaftszentrum BGZ Süderelbe, mehrere Kitas und ein großer Park mit Sport- und Spielband bieten ein vielseitiges Bildungs- und Freizeitangebot für alle Generationen. Sechs unterschiedliche Quartiersplätze schaffen zusätzliche Treffpunkte für die Nachbarschaft. Hier und im neuen Eingangsbereich an der S-Bahnstation entstehen zusätzliche Gewerbeeinheiten und Nahversorgungsangebote.



Einfamilienhäuser im Quartier

Inzwischen gibt es eine zusätzliche Busanbindung sowie ein E-Carsharing-Angebot. Mehr als 2/3 des Quartiers sind bereits vermarktet und viele Bewohnerinnen und Bewohner haben ihr neues Heim bezogen. Aktuell neu geplant wird ein 4 ha Streifen für urbanes Wohnen und Gewerbe zwischen Park und der Bahntrasse.



ca. 70 ha Fläche



ca. 1.750 Wohneinheiten



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



S-Bahn Neugraben



Gewerbe: Räume verfügbar

FISCHBEKER REETHEN

Funktionsplan, Maßstab 1:3000

Stand: September 2021





Hochbaureife 1. Bauabschnitt ab 2025

Kontakt

Sie sind als professionelle Investorin oder Investor tätig und möchten Kontakt aufnehmen?

Wenden Sie sich gerne an:
naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de

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



Fischbeker Reethen

FISCHBEKER REETHEN – NATURVERBUNDEN WIRTSCHAFTEN

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 – 6.000 m² neue Unternehmensstandorte entstehen.

Flexibler Gewerbestandort bietet Platz für nachhaltige Betriebe

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 ressourceneffizienten Gewerbegebiet. Mit der Ausweisung als urbanes Gebiet ist hier auf Grundstücken mit flexiblen Größen von ca. 2.000 – 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 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.



Referenzbild einer Werkstatt



Visualisierung Fischbeker Reethen und Umgebung

FISCHBEKER REETHEN – NATURVERBUNDEN WOHNEN

Insgesamt entstehen in den Fischbeker Reethen unterschiedliche Typologien: überwiegend Geschosswohnungsbau, aber auch Reihenhäuser und einige wenige freistehende Einfamilienhäuser. Dabei werden hohe Ansprüche an die gestalterische Qualität und eine soziale Vielfalt gelegt. Rund die Hälfte aller Wohneinheiten soll öffentlich gefördert bzw. im preisgedämpften Mietwohnungsbau entstehen. Im Quartier gibt es auch eine neue Stadteilschule mit gymnasialer Oberstufe.

Die Nähe zur S-Bahnstation Fischbek und verschiedene Angebote für das tägliche Leben tragen dazu bei, dass das Quartier als „walkable City“ mit reduziertem Autoverkehr erschlossen wird und damit ein gutes Netzwerk für Radfahrer und Fußgänger bieten kann. Es sind soziale Einrichtungen wie Kitas, ein Haus der Jugend sowie eine Sportanlage vorgesehen. Der zukünftige Fischbeker Teich bildet die Quartiersmitte und bietet als zentraler Treffpunkt die ideale Kulisse für gastronomische Angebote, Einzelhandel oder Marktplätze. Zusätzlich entstehen im Verlauf eines in Ost-West Richtung verlaufenden knapp 850 Meter langen Blau-Grünen Bandes Spielflächen für Kinder und Jugendliche sowie Bewegungsangebote für ältere Menschen.



ca. 70 ha Fläche



ca. 2.300 Wohneinheiten



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



S-Bahn Fischbek



ca. 10 ha Gewerbegebiet,
MU- und GE-Ausweisung



Aktuelle Ausschreibungen
unter **www.iba-hamburg.de**



IBA Hamburg

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

Derzeit wird für das Quartier Fischbeker Reethen unter Federführung des Bezirksamts Harburg Baurecht geschaffen. Über Grundstücksangebote für interessierte Investoren, 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 Bürgerinnen und Bürgern.

Impressum

IBA Hamburg GmbH
Geschäftsführer: Kay Gätgens
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
www.iba-hamburg.de
V.i.S.d.P.: Anke Hansing

Konzeption und Gestaltung:
Kaller & Kaller Werbeagentur

Abbildungsnachweis:
Visualisierungen Titel, S. 4, 7: Moka Studio / IBA Hamburg;
Luftbilder S. 2, 3: Matthias Friedel / IBA Hamburg;
Fotos S. 2, 3: Martin Kunze / IBA Hamburg; Foto S. 4: Shutterstock;
Luftbild Rückseite: FalconCrest Air / IBA Hamburg;
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.

Stand: September 2021

Kontakt

IBA Hamburg GmbH • Am Zollhafen 12 • 20539 Hamburg
Tel.: +49 (0)40 / 226 227 - 0
E-Mail: naturverbunden-wohnen@iba-hamburg.de



www.naturverbunden-wohnen.de