

PROJEKTE | 20.04.2017

AUS IZ16/2017, S. 17

Von **Friedhelm Feldhaus****In diesem Artikel:****Städte:** [Hamburg](#)**Projekte:** [Quartier an der Friedensallee Hamburg](#), [Quartiersentwicklung Euler Hermes Areal Hamburg](#)**Unternehmen:** [Quantum Immobilien](#), [Rheinmetall Immobilien](#), [Leusmann Planungsgesellschaft](#), [Euler Hermes Kreditversicherung](#), [Köhler & von Bargaen](#), [Coido Architects](#), [Schenk + Waiblinger Architekten](#)**Personen:** Frank Conrad, Kalle Stubbe, Christian Roedel**Immobilienart:** Wohnen, Büro, Hotel & Gastronomie, Industrie, Gewerbe allgemein

## 600 Mio. Euro für Quartier in Ottensen

**Hamburg. Bis zum Jahr 2023 soll in Hamburg-Ottensen das Quartier an der Friedensallee entstehen. Vier Projektentwickler investieren 600 Mio. Euro in den Bau von 1.200 Wohnungen, Büros für 1.500 Beschäftigte sowie Gewerbeflächen für lokale Handwerker und Dienstleister in alten Industriehallen.**

Kaum hat der Bundesrat die Einführung des neuen Gebietstypus Urbanes Gebiet in das Baugesetzbuch beschlossen, da legen der Bezirk Altona sowie vier Projektentwickler das Konzept für die passende Quartiersentwicklung vor. "Wir haben dafür quasi die Blaupause geliefert", freut sich Frank Conrad, oberster Stadtplaner im Bezirk Altona, bei der Vorstellung des Großprojekts für das 8,5 ha große, bisherige Gewerbe- und Industrieareal zwischen der Friedensallee, dem Bahrenfelder Kirchweg, der Gasstraße und dem Hohenzollernring. "Leitmotiv der Quartiersplanung war es, eine zeitgemäße, lebendige Balance zwischen Wohnen und Arbeiten in unmittelbarer Nachbarschaft zu schaffen", erläutert Conrad.

Kernprojekt der Konversion eines früheren Industriestandorts zu einem gemischt genutzten, urbanen Quartier sind die [Kolbenhöfe](#). Hier plant Rheinmetall Immobilien, bis 2021/2022 rund 420 Wohnungen zu bauen, davon mindestens ein Drittel im geförderten Wohnungsbau. 2009 stellte Rheinmetall die Produktion auf dem 3,6 ha großen Gelände an der Friedensallee 128 ein. In der Folge siedelte sich zur Zwischennutzung Handwerk und Kleingewerbe in der historischen Industriearchitektur an.

Aktuell 26 Betriebe sollen in der ehemaligen Werkhalle 7 eine dauerhafte Perspektive bekommen. Im Februar wurde eine Vereinbarung unterzeichnet, die Halle nach der bereits begonnenen Sanierung zu einem von den Projektentwicklern subventionierten Preis an eine Genossenschaft der Handwerksbetriebe zu übertragen.

Teil des städtebaulichen Konzepts der Hamburger coido architects, die sich damit 2013 in einem städtebaulichen Wettbewerb durchsetzen konnten, sind zudem Büroflächen sowie ein zentraler Quartiersplatz für Veranstaltungen, Märkte und Gastronomie. Rheinmetall Immobilien kalkuliert mit einem Investitionsvolumen von 150 Mio. Euro. Die Vorweggenehmigungsreife für den B-Plan wird voraussichtlich im Oktober erteilt.

Weitergestrickt haben coido architects das städtebauliche Konzept auf dem östlich angrenzenden, überwiegend von Henkel Schwarzkopf genutzten, 1,8 ha großen Grundstück. Das Joint Venture von ABG Allgemeine Bauträgergesellschaft und Köhler & von Bargaen hatte das Areal aus einem HSH-Fonds gekauft. Die Projektentwickler setzen für die Neubebauung auf eine sogenannte Back-to-Back-Lösung: Gewerbe- und Wohnbauten werden Rücken an Rücken gebaut, sodass die Wohnungen keine lärmzugewandte Seite haben, wie Kalle Stubbe, Geschäftsführer von Köhler & von Bargaen Immobilien, erläuterte.

Bis dieses Konzept am Hohenzollernring umgesetzt wird, dauert es jedoch wohl noch bis 2022, denn Schwarzkopf hat einen Mietvertrag bis 2019 samt einer dreijährigen Verlängerungsoption. Ob Schwarzkopf nach Fertigstellung wieder in die neuen Flächen einzieht, ist offen. "Unsere Planungen ermöglichen, dass Schwarzkopf den jetzigen Nutzungsmix aus Verwaltung, Labor, Haarstudio und Shop im Neubau unterbringen könnte", betont Christian Roedel, Projektleiter bei Köhler & von Bargaen.

Bereits Anfang kommenden Jahres soll jedoch mit dem Bau zweier Gebäude begonnen werden, die von der Friedensallee erschlossen werden und neben Wohnungen eine Kita aufnehmen. Insgesamt sollen hier 260 Wohnungen im Hamburger Drittmix entstehen. Das Joint Venture beziffert das Investitionsvolumen auf rund 100 Mio. Euro.

Westlich der [Kolbenhöfe](#) schließt sich das knapp 2 ha große Grundstück mit dem Bürohochhaus des Kreditversicherers Euler Hermes an, das inzwischen von Quantum Immobilien erworben wurde. Denn die 86 m hohe, weiße Landmarke von 1981 wird abgerissen und weicht einem Wohnquartier mit 460 Wohnungen - davon ebenfalls ein Drittel geförderte sowie frei finanzierte Miet- und Eigentumswohnungen. Gegenüber der Werkhalle 7 entstehen Wohnungen und Büros mit einer an alte Fabriken erinnernden Sheddach-Konstruktion. Der städtebauliche Entwurf stammt von den Schenk + Waiblinger Architekten. Quantum kalkuliert mit einem Investitionsvolumen von 200 Mio. Euro.

Weitere 150 Mio. Euro beträgt das Investitionsvolumen für den Neubau der Euler-Hermes-Zentrale, die nördlich der S-Bahn-Linie an der Gasstraße, Ecke Bahrenfelder Kirchweg ebenfalls von Quantum errichtet wird. Nach einem Entwurf der Architekten agn Leusmann wird in diesem Jahr mit dem Bau des 24.100 m<sup>2</sup> BGF großen Projekts begonnen. 2019 ist der Umzug geplant.



Stadtplaner, Nutzer und Projektentwickler präsentieren das städtebauliche Konzept. Das Euler-Hermes-Hochhaus weicht Wohnungsbau, die Industriehallen bleiben zum Teil erhalten.

Quelle: Bezirk Altona, Urheber: Jan Northoff



LEGENDE:

Haus    Straßenabschnitt    Wohnquartier    Ortsteil    Ort    Bundesland / Land    Projekt