

# DAS QUARTIER IM PARK



Quartier 21 – Wohnen, Arbeiten und Leben  
in Hamburg Barmbek



## DAS QUARTIER IM PARK

Wohnen, Arbeiten, Leben – mitten in Hamburg. Das Quartier 21 liegt nördlich des Hamburger Stadtparks in Barmbek (große Karte), auf dem Gelände des früheren Allgemeinen Krankenhauses (kleine Karte), in unmittelbarer Nähe der S-Bahnhöfe Rübenkamp und Alte Wöhr.

### ENTFERNUNGEN

Markt <b>10 m</b>	City Nord <b>1.500 m</b>
Fuhlsbüttler Str. <b>10 m</b>	U- und S-Bahnhof Barmbek, Museum der Arbeit und Ortsamt Barmbek <b>2.000 m</b>
S-Bf. Rübenkamp <b>500 m</b>	Alstertal <b>2.500 m</b>
Stadtpark <b>500 m</b>	Winterhuder Marktplatz <b>3.000 m</b>
S-Bf. Alte Wöhr <b>1.200 m</b>	Airport <b>5.000 m</b>
Parkfriedhof Ohlsdorf <b>1.500 m</b>	

(sämtliche Angaben bezogen auf den Haupteingang Fuhlsbüttler Straße)

## INHALT

- 03 Editorial – Was Sie schon immer über das Quartier 21 wissen wollten ...
- 04 Damals – Das Hospital im Park
- 06 Barmbek ist erwacht, neue Aufgaben/Mehr Stadt in der Stadt
- 08 Innere Werte – Ein Quartier, das seine Möglichkeiten (wieder)entdeckt
- 10 Wohnen im Denkmal – Die urbane Gartenstadt/Zusammenspiel von Tradition und Moderne
- 12 Neue Wohnideen – Ein Ort für alle Lebenslagen und -wünsche
- 14 Wohnen und Arbeiten – Ein neues Stück Stadt/Vielfältige Angebotsmischung
- 16 Visionen für die Zukunft – Das Quartier 21 auf einen Blick
- 18 Campus – Ein Campus für Barmbek
- 20 Gesundheit – Von der Prävention bis zu Wellness und Nachsorge
- 22 Übersichtsplan
- 23 Impressum - Kontakt

# WAS SIE SCHON IMMER ÜBER DAS QUARTIER 21 WISSEN WOLLTEN ...

## ES ANTWORTEN

STEFAN SPILKER, NIEDERLASSUNGSLEITER NORD, HOCHTIEF PROJEKTENTWICKLUNG GMBH  
 PETER JORZICK, GESCHÄFTSFÜHRER HAMBURG TEAM GESELLSCHAFT FÜR PROJEKTENTWICKLUNG MBH  
 UWE IHDE, BEREICHSLEITER ZENTRALE IMMOBILIENABTEILUNG, HAMBURGER SPARKASSE AG

### Quartier 21 ist ...

**Peter Jorzick:** Ein Hamburger Wohn- und Arbeitsquartier, das in Hamburg seinesgleichen sucht. 112.000 m<sup>2</sup> neue Fläche zum Wohnen und Arbeiten. Etwa 350 Neubauwohnungen, 40 Stadthäuser für Familien. 160 denkmalgeschützte Wohnungen, teilweise als Lofts oder Haus im Haus. Restaurants und Cafés. Ein Fitnessclub, ein Ärztehaus, neue Einkaufsmärkte, eine eigene Kita, moderne Altenpflege, eine Geburtsklinik. Alles wird durch ein spezifisches Quartiersmanagement zusammengebunden und ist eine einzigartige Gelegenheit, am Entwicklungsprozess zukünftigen urbanen Lebens mitzuwirken!  
**Stefan Spilker:** Modern, zeitgemäß, innovativ, feel free. Groß, grün, günstig – und voller Geschichte. Alt und neu, innerstädtisch und grün, bezahlbar und stilvoll.

### Was sind die Stärken?

**Uwe Ihde:** Das Quartier 21 ist eingebettet in ein gewachsenes Umfeld, bei dem Wohnen und Arbeiten durch eine gelungene Architektur zwischen Alt und Neu den besonderen Charme ausmachen. Das ergibt eine perfekte Mischung.

**Stefan Spilker:** Jeder kann hier finden, was er sucht, es ist nicht die Standardisierung, sondern die Individualisierung, die hier zählt. Such dir dein neues Fenster zum Leben!

**Peter Jorzick:** Wer gute Architektur verbunden mit grünem und ruhigem Umfeld liebt, ist hier mit seinen Kindern oder seinen Eltern und Freunden richtig und gut aufgehoben.

### Alt und neu. Geht das zusammen?

**Peter Jorzick:** Ja! Die 21 historischen Bauwerke werden, nachdem sie liebevoll restauriert worden sind, dem Quartier den Charme der alten Zeit verleihen und das Gebiet prägen. Bauliche Ergänzungen in zeitgenössischer Formensprache bilden den Kontrast und verbinden sich mit der Tradition zu einem neuen Ganzen, dem Quartier 21.

**Uwe Ihde:** Das Gesamtnutzungskonzept und die vorhandene Infrastruktur werden zusätzlich dazu beitragen, dass sich die Menschen wohl fühlen.  
**Stefan Spilker:** Was erhalten werden kann, wird auch erhalten. Wo wir Neues brauchen, wird es geschaffen. Nicht an Altem hängen, wenn Neues sinnvoller ist. Es gilt: Altes nicht abreißen, wenn es keine bessere Alternative gibt!

### Warum hier kaufen oder mieten?

**Peter Jorzick:** Das Quartier 21 hat alle Qualitäten exklusiver Wohnquartiere, ohne einen Lage-Preis-aufschlag. Eine Investition an dieser Stelle wird von der Wertentwicklung in Hamburgs innerstädtischen Wohnquartieren überdurchschnittlich profitieren.

**Stefan Spilker:** Es gibt kein vergleichbares Quartier in der „Inneren Stadt“ Hamburgs. Es ist bezahlbar, es wird eine Wertentwicklung haben, es wird eine gute und sehr interessante Adresse.  
**Uwe Ihde:** Von besonderer Bedeutung für den Käufer ist vor allem das vorbildliche, familiengerechte Wohnen in parkähnlicher Umgebung.

### Was wird das Quartier 21 im Jahr 2015 sein?

**Peter Jorzick:** Das Quartier 21 wird für die Umnutzung frei werdender Areale in der Stadt Maßstäbe setzen. Das heißt einmal bei der Gestaltung und Architektur mit einer gelungenen Mischung aus Tradition und ergänzenden Neubauten. Wir setzen zum Zweiten Maßstäbe, weil wir durch Nutzungsmischung ein generationsübergreifendes Leben im Quartier fördern.

**Uwe Ihde:** Es wird aufgrund der vielfältigen Wohnformen eines der schönsten Quartiere Hamburgs sein, das auch über die Grenzen der Stadt hinweg Beachtung findet.

**Stefan Spilker:** Andere Quartiere werden die Mischung übernehmen und dem nacheifern.



# DAMALS

## DAS HOSPITAL IM PARK

Schon zur Eröffnung im Jahr 1913 war das Allgemeine Krankenhaus in Barmbek gebauter Fortschritt. Die Zahlen zum Altbau sprechen eindrucksvoll für sich: 1.481 Bedienstete, darunter 64 Ärzte und 175 Schwestern sowie weitere 271 geprüfte Pflegepersonen, versorgten 2.400 Betten in elf verschiedenen Abteilungen – für Augenkrankheiten bis hin zu den Zahnerkrankungen. Die einzelnen Häuser wurden Pavillons genannt, auch wenn sie meistens zwei Vollgeschosse für die Krankensäle und -versorgung anboten. Zeitgenössische Fachautoren wie der Bauingenieur und Architekt des Krankenhauses, Ernst Ruppel, betonten immer wieder den praktischen und hygienischen Anspruch: „Es musste vor allen Dingen eine massive Bauweise ausgewählt werden, bei der jegliche Infektionsmöglich-

keit vermieden werden kann.“ Doch der Hamburger Bauhistoriker Prof. Dr. Hermann Hipp würdigt in seinem Kunstführer über Hamburg, „dass im aufwendig gestalteten Park die einzelnen Abteilungen wie selbständige herrenhausartige Gebilde stehen.“ Prächtiger Backstein, Bauplastik und Anspielungen auf die Hamburger Baugeschichte; Sichtachsen, Plätze, Höfe. Das Krankenhaus war nicht nur praktisch, sondern auch schön.

Es hatte plausible Gründe, warum dieses hochmoderne Krankenhaus ausgerechnet in Barmbek gebaut wurde: Die zentrale Lage in der durch den früheren Hamburger Oberbaudirektor Fritz Schumacher so getauften „Inneren Stadt“ und die Nachbarschaft zu einem Stadtteil mit Herz, ohne den Hamburg und sein Hafen nicht hätten funktionieren können: Barmbek, wie auch Hammerbrook, Eimsbüttel und das Altonaer Otten- sen waren die Wohnstatt des proletarischen Hamburgs. Und Hamburg brauchte gesunde Hafendarbeiter.



Luftaufnahme des AK Barmbek kurz nach Eröffnung



Links: Krankenhausbetrieb im frühen 20. Jahrhundert. Rechts: Leben und Arbeiten im alten Barmbek

### FRANK P. HESSE DIREKTOR DES HAMBURGER DENKMALSCHUTZAMTES

Mit dem AK Barmbek besitzt Hamburg nicht nur ein außerordentliches Denkmal für die damalige Krankenhausentwicklung, sondern auch ein Stadtbaudenkmal besonderer Güte. Warum? „Das mit zahlreichen Backsteinbauten bedeckte Terrain macht mehr den Eindruck einer freundlichen Gartenstadt als den einer Heilanstalt“, hieß es in einer zeitgenössischen Würdigung. Und das Krankenhaus war eine der größten städtischen Investitionen in Barmbek, dem der Wohnungsbau entlang der Fuhlsbüttler Straße und die schumacherschen Wohnsiedlungen um den Habichtsplatz, Hartzlohplatz und Elligerweg folgten.

Was macht die alte Krankenhausanlage in Barmbek für die Hamburger Denkmalpflege interessant? Typisch ist sicher der Baustil, der ja noch unter dem Einfluss des Baudirektors Albert Erbe stand. Wie man an seinen zahlreichen Schulen sehen kann, hing er einer vom Barock inspirierten Reformarchitektur an. Es sind die Reformarchitektur und der Heimatstil hamburgischer Prägung, hier als symmetrische kompakte Baukörper meist unter Mansarddach und mit roten Backsteinfassaden. Zynisch könnte man auch sagen: Der Krankenhausneubau im nördlichen Teil führt einem die wunderbare, oben beschriebene menschliche Qualität der historischen Anlage gut vor Augen.



## BARMBEK „BASCH“

Barmbek war und ist ein Name wie Donnerhall und sicher einer der Orte, der wie die Reeperbahn weit über die Hamburger Stadtgrenzen hinaus bekannt war. Und „Barmbek basch“ ist die etwas überheblich klingende Bezeichnung der zart besaiteten Nachbarn aus Uhlenhorst und Winterhude gewesen, die aber voller Hochachtung war. Mit „basch“ meinte der Hanseat schlicht das ruppige, manchmal auch körperlich betonte Verhalten der jüngeren Barmbeker. Man hatte Respekt vor den Barmbeker Butjes – Ralph Giordano, Bert Kaempfert, Lotto King Karl und der Altbundeskanzler Helmut Schmidt sind hier aufgewachsen.

# UMFELD

## BARMBEK IST ERWACHT

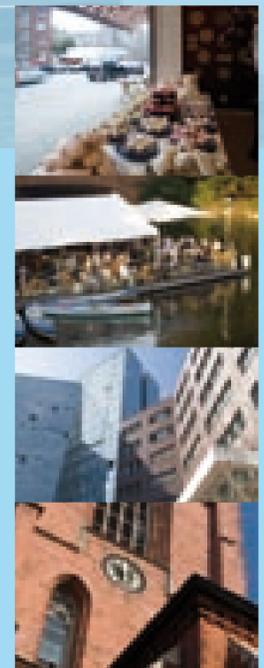
Bald 100 Jahre später hat Barmbek Karriere gemacht. Ein erstes Indiz war Kampnagel, von wo aus ursprünglich die ganze Welt mit Hafenkranen beschickt wurde. Heute dient die ehemalige Fabrik als exponierter Kultur-Campus. Auch andere traditionelle Maschinenfabriken, die hier in Barmbek häufig direkt von Arbeiterwohnungen umringt waren, sind Indikatoren für bewältigten Strukturwandel. Nach langer ungenutzter Zeit erwachte die ehemalige New York-Hamburger Gummi-Waaren-Compagnie zu neuem Leben als Museum der Arbeit. Viele Gewerbebauten, die jetzt Lofts genannt werden, sind IT- und Medienstandorte. Dreckschleudern wie das alte Gaswerk sind längst verschwunden, und die gewerbliche Verkehrsader des alten Barmbeks, der Osterbekkanal, ist heute zur Rennstrecke für Drachenboote und zum Freizeitparcours für Kanus geworden.

Rotblauer Backstein bestimmt das Barmbeker Straßenbild

## MEHR STADT IN DER STADT

Die Straßenanbindungen und der öffentliche Nahverkehr hier in Barmbek wurden exzellent ausgebaut. Und wie der Name „Innere Stadt“ ausdrückt, sind die Entfernungen zur City kurz. Der historische Hochbahnring mit seinem Fahrzeugdepot ist in Barmbek zu Hause, der Stadtpark als großer „Freiluftbalkon“ und Freizeitpark grenzt unmittelbar an diesen Stadtteil an. Einen Nachteil konnte Barmbek ausgleichen: die hohe, fast flächendeckende Kriegszerstörung. Aus einfachen Ziegelhäusern unter Satteldächern auf kargem Grün ist inzwischen lebenswürdiger und bezahlbarer Wohnraum zwischen

stattlichen Bäumen geworden. Heute ist Barmbek auf dem Wege dazu, Kult zu werden wie zuvor Ottensen, Eppendorf oder andere Stadtquartiere. Und hier wird das Quartier 21 die Gunst der Lage nutzen. Im aktuellen „Räumlichen Leitbild“ Hamburgs heißt es: „Mehr Stadt in der Stadt“ – und die Planer und Entwickler des Quartier 21 werden das zu ihrem Thema machen!



Szenen aus Barmbek heute; oben: das Museum der Arbeit

### NORBERT BAUES

LEITER DES HAMBURGISCHEN ARCHITEKTURARCHIVS

„Barmbek basch“, gilt das noch heute? Norbert Baues: Das ist Geschichte, schöne Arbeitergeschichte. Aber dieser Stadtteil hat sich gewaltig zu seinem Vorteil verändert. Das hat demographische Gründe, denn immer mehr junge Leute ziehen in den Stadtteil.

Wie äußert sich das? Ganz einfach, auch die gute alte „Fuhle“ kleidet sich inzwischen als Boulevard. Was es früher nie gab: Jetzt stehen die Stühle bei Sonnenschein sofort draußen, und es entwickelt sich eine Restaurantkultur wie in anderen, bekannteren Stadtteilen.

Wer sind die neuen Barmbeker? Junge Leute. Ich denke, auch die Nähe zum Flughafen bringt neue Bewohner und frische Arbeitsplätze in den Stadtteil.

Was schätzen Sie als Historiker am AK-Barmbek-Gelände? Den Charakter des Parks mit den Altbauten, die viele sinnvolle Umbaupotentiale enthalten. Und vor allem den öffentlichen Raum dort, der ja erst jetzt so richtig für alle Barmbeker nutzbar wird.



# INNERE WERTE

## EIN QUARTIER, DAS SEINE MÖGLICHKEITEN (WIEDER)ENTDECKT

Hamburg ist nach seinem eigenen Verständnis sowohl eine grüne Metropole als auch eine wachsende Stadt. Qualitatives Wachstum ist eine große Herausforderung, die neue Ideen und Energien freisetzt. Die Umnutzung eines großzügigen, weiten Krankenhausareals bietet hier viele innovative Ansätze. Im Quartier 21 werden Sie nun vielfältige Angebote finden. Dabei spielt es keine Rolle, wie alt Sie sind und welcher Lebensabschnitt Ihnen bevorsteht. Hier ist Raum für Ihre

ganze Familie und für mehrere Generationen. Im Quartier 21 wird auch gearbeitet. Hier gibt es Möglichkeiten für eine solide Ausbildung bis zur Gründung des persönlichen Start-up-Unternehmens. Das Quartier 21 drückt schon im Namen aus, was es sein möchte: ein Quartier für das 21. Jahrhundert, für Menschen, die gern Neues entdecken und Altes bewahren.

Warum das ausgerechnet hier auf dem Terrain eines alten Krankenhauses? Der Krankenhausarchitekt Ernst Ruppel und seine Kollegen haben in Barmbek übernommen, was die Großartigkeit von Schlossanlagen und Gutsbezirken geprägt hat. Auch Ruppel hielt sich an die goldenen Regeln der Proportion, arbeitete mit Achsen und großzügigen Plätzen und Freiräumen. Die Gartenarchitekten orientierten sich an Bepflanzungsplänen von prächtigen Schlossparks. Wo findet man heute noch solch imposante Anlagen, die nun für jedermann nutzbar werden?



Der Turm des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes ist heute schon das Wahrzeichen des Quartier 21



## OASE FÜR INDIVIDUALISTEN

Die Substanz der alten Häuser strahlt Ruhe und Gediegenheit aus. Fast immer beträgt die Entfernung zum nächsten Baum, der noch älter als die Krankenhausanlage selbst ist, nicht mehr als 20 Meter. Der frühere Bebauungsplan hat Entfernungen zwischen den Häusern vorgegeben, die Individualität und Intimität garantieren. Die Ergänzungen sind angemessen, und der Neubauanteil bleibt überschaubar.

Tauchen wir gemeinsam noch tiefer ein, in das, was uns erwartet: heimischer Backstein im Abendlicht, Alleen wie in Mecklenburg, ein Park wie im fürstlichen Wörlitz oder im Englischen Garten von München. Seele baumeln lassen auf höchstem Niveau. Sie, die dort wohnen, oder alle, die dort arbeiten oder lernen, werden von all dem profitieren und in den alten Loggien sitzen – als wär's das eigene Herrenhaus. Das AK Barmbek war ein geschlossener Bezirk. Das Quartier 21 öffnet ihn und macht ihn zugänglich. Hört sich ein bisschen pathetisch an, stimmt aber. Das Quartier 21 und seine zukünftigen Bewohner und Anlieger müssen nur noch die Möglichkeiten entdecken!

Kulisse für vitales Stadtleben: die eindrucksvollen Altbauten des AK Barmbek





Die Altbauten und der Park bilden einen angemessenen Rahmen für familiengerechtes Wohnen

## ZUSAMMENSPIEL VON TRADITION UND MODERNE

Im Quartier 21 kommen Architekten zum Zuge, die die denkmalpflegerische Sanierung von Altbauten perfekt beherrschen und auf höchstem technischen Niveau Tradition und Moderne verbinden. Dabei profitieren heutige Architekten vom klaren Denken der Baumeister von damals. Ein Beispiel: Die Pavillonhäuser bestehen aus einer horizontalen Organisation von jeweils zwei hohen Geschossen. Diese können jeweils intern „vertikal“ mit Treppen, Galerien und vielem Anderen ausgebaut werden für das ganz individuelle Glück, das eigene „Haus im Haus“.

Barmbek ist schon immer Vorzeigestadtteil der modernen Wohnstadt Hamburg des 20. Jahrhunderts gewesen. Der Hamburger Oberbaudirektor Fritz Schumacher hat hier in der Nähe in der Jarrestadt oder am Habichtplatz seine besten Beispiele für das neue „Wohnen in der Großstadt“ aufgebaut. Das Quartier 21 nimmt die Herausforderung an, noch besser zu sein.

## DIE URBANE GARTENSTADT

Das Allgemeine Krankenhaus Barmbek ist nicht fürs Wohnen erbaut worden, aber eignet sich trotzdem hervorragend dafür. Etwa 30.000 m<sup>2</sup> Bruttogrundfläche werden in den nächsten Jahren zu Wohnraum umgestaltet. Der alte Krankenhausbezirk besitzt die Großartigkeit einer „Gartenstadt“. Dieser Typus einer Idealstadt ihres Erfinders Sir Ebenezer Howard hat sich seit dem 19. Jahrhundert in vielen Großstädten wie der Essener Margarethenhöhe oder in Dresden-

Hellerau bis heute bewährt und ist bei seinen Bewohnern sehr beliebt, ja geliebt. Das Quartier 21 wird eine intelligente Fortschreibung dieser Vision sein, die schon damals Wohnen und Arbeiten auf lebenswerte Weise verbunden hat.

Denkmalgeschützte Häuser haben einen großen Freundeskreis, weil dort Geschichte erlebbar bleibt. Wie auch der Charme alter Bauwerke mit gediegenen Fenstersprossendetails. Die Häuser sind nachhaltig. Ihre Zimmer majestätisch groß und hoch. Manchmal sogar doppelt so hoch wie im üblichen Wohnungsbau. Die Räume sind darüber hinaus sehr gut proportioniert und sinnvoll unterteilbar.



### CARL FINGERHUTH, ARCHITEKT, ZÜRICH VORSITZENDER DES PREISGERICHTS

Sie waren in den Preisgerichten der Architekturwettbewerbe für das Quartier 21. Worauf kam es Ihnen dabei an? Es ist wichtig, die Geschichte des Spitals am Leben zu erhalten.

Was bedeutet das für die Architektur? Es braucht einen hohen Respekt vor der Qualität und Atmosphäre der Altbauten und dem wunderbaren Park. Man muss das Neue aus dem Alten lesen können.

Wie beschreiben Sie den Charakter des Quartiers 21? Das Gute und Wichtige daran ist der Geist von Hamburg, dessen architektonischer Charakter. Der formuliert sich hier aus Backstein, der sich mit großen Fenstern und altem Baumbestand verbindet. Ich denke von der Atmosphäre her ist dieses Gelände in Europa ziemlich einzigartig.



Die ideenreichen und detaillierten Architekturen wie Balustraden, Portale und Sprossenfenster bleiben erhalten



# NEUE WOHNIDEEN

## EIN ORT FÜR ALLE LEBENSLAGEN UND -WÜNSCHE

Eine Stadt wie Hamburg verändert sich kontinuierlich. Neubürger brauchen neue Angebote, die Einheimischen entdecken Wünsche für sich neu. Etwa 1.200 bis 1.500 Bürger werden dieses Viertel mit ihren neuen Ideen bevölkern. Menschen im Alter von unter acht bis über achtzig. Das Quartier 21 wird ein echtes Mehrgenerationenviertel. Der Kindergarten ist schon da, Schulen liegen in Fußgängerentfernung. Wohnen im Grünen liefert das klassische Flair für Familien mit Kindern. Bequemes und sicheres Wohnen für Familien heißt: wenig Verkehr und Parken unter der Erde. Und wie wäre es mit einem Domizil für die Großeltern gleich nebenan? Barrierefreies Wohnen, Alten-Wohngemeinschaften, betreutes Wohnen, und Mehrgenerationenwohnen unter einem Dach.

Alt und Jung. Bewährtes aber auch experimentelles Wohnen für alle, die nicht weiter wohnen wollen wie bisher. Das Ziel ist klar: Im Quartier 21 gibt es Angebote für alle Lebensphasen, Lebenslagen und Wünsche. Dörfliche Intimität im städtischen Kontext. Avantgarde und Tradition. 350 Neubauwohnungen. 40 Stadthäuser. Entsprechend akribisch werden die Neubauprojekte des Quartiers 21 vorbereitet. Für die einzelnen Baufelder werden jeweils Architekturwettbewerbe mit kompetenten Teilnehmern ausgelobt, die sich auf dem Feld des Wohnungs- und Geschäftshausbaus einen Namen gemacht haben. Nach den ersten Wettbewerbsergebnissen steht fest: Langeweile war gestern, hier herrscht Raffinesse!

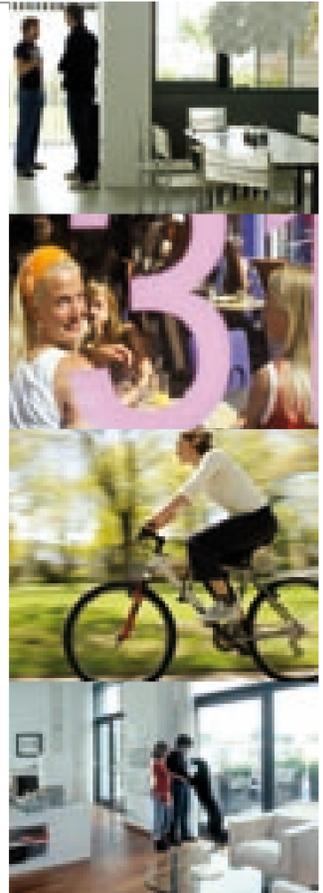


Kaum sichtbar sind die Veränderungen an den Altbauten. Trotzdem werden sie zur Bühne für modernes Wohnen

Die neue Architektur geht auf die alten Vorbilder ein, entwickelt aber neue Ideen (Trojan Trojan Wendt und Dietz Joppien Architekten)

## KONSEQUENTE PLANUNG

Das gilt für Fassaden wie auch beim Grundrissangebot. Zum Beispiel für das Baufeld, das in der Mitte des neuen Quartiers liegt. Das Stichwort heißt dort: Stadtvilla für Apartments oder Maisonnetten, also das Haus im Haus, mit konsequenten und fließenden Grundrissen, die immer von mehreren Seiten ganzjährig mit Licht und Sonne verwöhnt werden. Alle neuen Baufelder werden von unterschiedlichen Architekten entworfen und von ihrer persönlichen Handschrift geprägt. Wie gesagt: Langeweile war gestern!



**UTA METTE**  
KINDERGÄRTEN FINKENAU E. V.

Quartier 21 – ein Vorbild für familienfreundliches Wohnen? Im Quartier 21 sind der Mietzins und die Größe der Wohnungen so angelegt, dass sie für Familien mit Kindern attraktiv sind. Auch das Angebot von Wohnungen mit Gartenanteil lockt Familien oder Paare, die eine Familie planen.

Und der Autoverkehr? Da im Quartier nur die Anwohner ihre Autos bewegen werden, bietet sich den Kindern die Möglichkeit, ihre nähere Umgebung relativ sicher auch allein zu erkunden.

Wo und wie kann man dort Kindergärten oder Kitas einrichten? Denkbar ist die Umgestaltung eines alten Hauses genauso wie der Bau einer neuen Kita – z. B. in Modulbauweise. Wir legen Wert auf ein naturnahes Außengelände: Die Kinder finden dort z. B. Weidentunnel, Hügel, große Steine, verschiedene Untergründe, Matschflächen u. ä. vor. Sie werden angeregt zu experimentieren, zu beobachten, sich in Balance und Bewegung zu üben.



## EIN NEUES STÜCK STADT

Hamburg ist eine wachsende Stadt und wird allen Neubürgern, die sich für die Hansestadt entschieden haben, die Chance auf ein gutes Wohnumfeld geben. Das Quartier 21 ist eine neue Adresse für eine Melange aus unterschiedlichen Menschen, die dort, wo Bewegung ist, gleichzeitig arbeiten und wohnen wollen. Hier sind auch jene zu Hause, die wissen, dass nur der, der aus der Vergangenheit schöpft, die Zukunft bewältigt. Ein gewisser Pioniergeist gehört dazu, wenn man ein neues Stück Stadt angeht.

Das Quartier 21 ist offen für Experimente, und genauso für sein Umfeld. Deswegen wird es sich mit den Nachbarschaften geschickt verweben und auch bestehende Defizite im dortigen Einzelhandel ausgleichen. Schon heute ist der Wochenmarkt hier für den Gesamtstadtteil nicht mehr wegzudenken. Die Krankenhausmauer und ein alter Hochbunker waren kein gutes Visavis. Jetzt passiert an der Nordseite der Fuhlsbüttler Straße das, was diese lebendige Stadtstraße bisher vermissen musste. Ein geschäftiges Gegenüber sorgt dafür, dass auch aus diesem Teil der „Fuhle“ ein richtiger Boulevard wird.

Neue Hauszeilen an der Fuhlsbüttler Straße. Entwurf: Juul Frost Architekten, Kopenhagen



# WOHNEN UND ARBEITEN

Neue Eckbebauung im Nordosten. Entwurf: Kleffel Pappay Warncke Architekten, Hamburg

## VIelfÄLTIGE ANGEBOTSMISCHUNG

Hier entsteht nun ein neuer urbaner „Mantel“ aus Läden, Restaurants in den Erdgeschosszonen, darüber liegen Büros und Wohnungen. In einem der eindrucksvollsten Altbauten, dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude, ist genug für Platz für alles, was moderne Infrastruktur bedeutet: Läden, Supermarkt, Restaurant, Kneipe, und ein Fitnessstudio – ein feines Zentrum für das Quartier 21 und seine Nachbarn. Und im alten Pförtnerhaus wird ein Vorschlag umgesetzt, der sich auch schon in

Neu-Falkenried, einem anderen aufstrebenden Hamburger Stadtteil bewährt. An dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude mit seinem imposanten Turm, wo früher die Krankenwagen um Einlass baten, entsteht heute ein Straßencafé.

### STEPHANIE GEHRMANN FILIALLEITERIN HASPA BARMBEK-FUHLSBÜTTLER STRASSE

Sie schauen von Ihrem Schreibtisch direkt hinüber aufs alte AK Barmbek, was möchten Sie denn gern dort in fünf Jahren sehen und erleben? Junge Familien mit Kindern, ältere Leute, Singles – einfach Menschen, die dieses Viertel beleben werden. Und ein attraktives Gegenüber, einen einmaligen Mix aus Alt- und Neubauten in dem die Menschen, die dort leben, sich wohlfühlen.

Das bedeutet doch auch, dass Sie sich hier als wichtige Bank des Quartiers erhoffen, einen wirtschaftlichen Schub in diesem Teil Barmbeks zu erhalten? Der eigentümergeführte Einzelhandel, der hier traditionell angesiedelt war, ist in den letzten Jahren stark geschrumpft. Ich erhoffe mir vom Quartier 21 eine Wiederbelebung der geschäftlichen Aktivitäten: Lebensmitteleinzelhandel, Kinderbetreuungseinrichtungen, Gesundheitsdienstleister und Gastronomiebetriebe werden sich ansiedeln. Als Haspa-Filiale vor Ort sind wir voller positiver Erwartungen für die Entwicklung des Quartier 21.





## QUARTIER 21

21 denkmalgeschützte Häuser des ehemaligen Allgemeinen Krankenhauses werden für das 21. Jahrhundert fit gemacht und durch sinnvolle und attraktive Neubauten ergänzt. Zusammen sind sie eine kleine Stadt im Park, mitten in Hamburg zwischen Stadtpark, Parkfriedhof Ohlsdorf und Alstertal.

Die stolze Architektur des ehemaligen Verwaltungsgebäudes bildet die Kulisse für neue Einrichtungen der Bildung und Ausbildung

## EIN CAMPUS FÜR BARMBEK

Es sind die Kathedralen der westlichen Bildung: Harvard, Yale oder Princeton in den Vereinigten Staaten. Man nennt es Campus und meint damit einen geschlossenen Bezirk für Bildung und Erziehung. Machen Sie die Augen zu, öffnen Sie sie wieder und schauen Sie auf den Turm des ehemaligen Wirtschaftsgebäudes. Oder auf die imposante Eingangsfront des Verwaltungsgebäudes am Rübenkamp – ein bisschen Harvard ist auch in Barmbek.

Entlang der Hauptachse liegt ein Bezirk, den man früher den Schmuckhof nannte. Er bildet ein fortlaufendes Ensemble aus den repräsentativsten Bauteilen und schönen Höfen oder Gärten. Hier soll ein Barmbeker Campus entstehen. Er ist geeignet für Schulen, Fachinstitute für Mode, für Design und natürlich für alles, was mittel- und unmittelbar mit Ausbildung und Erziehung im Gesundheitssektor zu tun hat. Seminarhäuser, Ballettschulen oder Stiftungsakademien – alles ist hier möglich.



# CAMPUS

PICKNICK IM GARTEN,  
LERNEN IM GRÜNEN

Das gesamte Gelände ist groß genug, dass hier auf einem offenen Campus sehr verschiedene Nutzer einziehen können. Im Quartier 21 ist es nie langweilig, und trotzdem ist es ein Ort, der Ruhe und Gelassenheit ausstrahlt. Ein genialer Ort, der sich für das 21. Jahrhundert bereit macht. Das, was Harvard und das Quartier 21 prägt, ist eine glückliche Mischung aus (Garten-)Kultur, Geborgenheit und Tradition. Picknick unter Bäumen, spielen, toben. Nicht nur für die ganz Kleinen. Welcher Neubau für eine Schule oder

Hochschule kann sich mit diesen idyllischen Zirkeln messen, welcher Architekt traut sich heute zu, solche Treppenhäuser zu bauen? Hier ist alles schon vorhanden und wartet auf seine neuen Benutzer!

**OLAF WULF**  
GRÜNDER DER AMD AKADEMIE MODE & DESIGN

Warum sollte man heute mit einer wichtigen Hochschule nach Barmbek kommen? Die eigene Identität einer Hochschule wird zunehmend wichtiger, der Bildungsmarkt wird spürbar internationaler, die Anspruchshaltungen und Erwartungen der zukünftigen Studenten nehmen zu. Das Campus-Parkgelände ist ein optimaler Ort, um konzentriert zu lernen und kreativ zu sein. Es gibt in Hamburg kein vergleichbares Gelände mit so guten Voraussetzungen.

Sie können sich im Quartier 21 auch ein Zusammenspiel von unterschiedlichen Einrichtungen vorstellen? Für die einzelnen Hochschulbetreiber entsteht ein Marketing- und Wettbewerbsvorteil durch die Kommunikation auf dem gemeinsamen Campus sowie ein direkter Mehrwert durch gemeinsame Nutzung von Mensa, Bibliothek, Konferenz- und Tagungsräumen. Durch die anspruchsvollen Solitärbauten behält jede Schule ihre Identität.

Was bringt eine Schule oder Hochschule für die Bewohner des Quartier 21? Für die Bewohner kommt durch die Hochschulen ein besonderes Flair in das Quartier 21. Auch die angrenzenden Themenbereiche wie Fitness, Gastronomie oder Hotel werden positiv durch die Studenten beeinflusst.

### FAKTEN FAKTEN FAKTEN

1.500 Bewohner  
300 Arbeitsplätze  
350 Neubauwohnungen  
160 denkmalgeschützte Wohnungen  
21 denkmalgeschützte Pavillonhäuser  
40 Stadthäuser

Büro- und Gewerbeflächen  
Restaurants und Cafés  
Fitnessclub  
Einkaufsmärkte  
eigene Kita  
moderne Altenpflege  
Ärztelhaus und Klinik



Die vor wenigen Jahren gebaute Neonatologie wird schon bald wieder als Medizienzentrum genutzt werden

# GESUNDHEIT

## VON DER PRÄVENTION BIS ZU ...

Das Krankenhaus ist „gegangen“ – es ist in unmittelbarer Nachbarschaft als modernste Klinik Europas wieder entstanden und hat das anspruchsvolle Erbe des AK Barmbek angetreten. Das ehrwürdige Krankenhaus war Opfer seiner großzügigen Anlage geworden. Die Wege zwischen den Pavillons brachten das Krankenhaus in eine nicht mehr funktionierende und daher unwirtschaftliche Lage. Doch genau diese Großzügigkeit prägt jetzt das Quartier 21.

Und so wird aus dem Ex-Krankenhaus wieder ein Gesundheitspark, weil Licht, Luft und Grün als Grundnahrungsmittel zum Wohnen und Leben vorhanden sind. Eine Art neuer Kurpark mitten in der Stadt. Nicht erst seit den Gesundheitsreformen ist deutlich geworden, wie existentiell Gesundheitsthemen unser Leben durchdringen. Gesundheit ist die Klammer und das Schlüsselthema für das 21. Jahrhundert und auch fürs Quartier 21. Wobei der Schwerpunkt hier im Quartier auf der Prävention liegt.

## ... WELLNESS UND NACHSORGE

Ein verbliebenes Erbe auf dem Gelände ist die Neonatologie, die Geburtshilfestation des AK Barmbek, die erst 1996 eröffnet wurde und schon bald wieder entsprechend als Klinik genutzt wird. Das wird eine Initialzündung: Früher lagen Arztpraxis und -wohnung unter einem Dach. Die Behandlungsräume wurden immer größer, das führte zur Trennung von Praxis und Wohnung. Im Quartier 21 geht es back to the roots, die Neubauten

entlang der Fuhlsbüttler Straße sind groß genug, um Praxis und Wohnung unter einem Dach anzubieten. Jetzt wird im Quartier ein Patchwork aus Einrichtungen zur Gesundheitspflege und Ergänzungseinrichtungen des benachbarten Krankenhauses gewoben. Platz genug ist vorhanden für ein weites Spektrum der Vor- oder Nachsorge mit Arztpraxen der Allopathie, der Homöopathie und alternativen Medizin.



### PROF. DR. MED. PETER SCHMIDT-RHODE DIREKTOR A. D. FRAUENKLINIK FINKENAU



Wie und wo möchten Sie als Mediziner arbeiten? Meine Idealvorstellung ist es, in einem System, das medizinisch und ärztlich bestimmt wird, auf höchstem Qualitätsniveau zu arbeiten. Das heißt zum allgemeinen Gesundheitssystem ergänzende Strukturen zu etablieren, die umfassend und mit großer Qualität greifen. Was bedeutet das konkret? Wir sind keine Konkurrenz zum Krankenhaus, sondern bauen eine neuartige vernetzte Struktur auf, die sich ganzheitlich um den Körper der Frau kümmert. Diese integrierte Versorgung hat in Barmbek Tradition. Das reicht von der Geburtshilfe bis zum Anti-Aging, von der ganzheitlichen medizinischen Betreuung bis zur plastischen Chirurgie oder Kosmetik. Sie tun dies auf dem Areal des Quartier 21, warum gerade hier? Das Quartier 21 ist ein idealer Standort für das Thema Gesundheit, nicht nur wegen der Nähe zur neuen Klinik. Hier im Quartier 21 stimmen das Umfeld und die Atmosphäre. Wir knüpfen an den Erfolg des AK Barmbek an, das nach seiner Eröffnung führend und zukunftsorientiert war. Wir führen auch die Arbeit der ehemaligen Frauenklinik Finkenau fort, die in Hamburg unvergessen ist, und nennen unsere Einrichtung „Medical Center Neue Finkenau“.

# QUARTIER 21 ÜBERSICHTSPLAN

Ein neues Quartier im Park entsteht und fasst Alt und Neu zusammen. Zur Orientierung:  
Die Fuhlsbüttler Straße mit dem ehemaligen Wirtschaftsgebäude liegt auf dem Plan rechts.



GEBÄUDE  
Bestandsgebäude  
Neubauten

## IMPRESSUM – KONTAKT

Herausgeber:  
Projektgesellschaft Parkensemble Barmbek mbH & Co. KG  
[www.Quartier21.eu](http://www.Quartier21.eu)

**Das Konsortium:**  
HOCHTIEF Projektentwicklung GmbH,  
Kleine Seilerstraße 1, 20359 Hamburg, Tel. +49 (0)40 18 98 21 0, [www.hochtief-projektentwicklung.de](http://www.hochtief-projektentwicklung.de)  
HAMBURG TEAM Gesellschaft für Projektentwicklung mbH,  
Rödingsmarkt 52, 20459 Hamburg, Tel. +49 (0)40 37 68 09 0, [www.hamburgteam.de](http://www.hamburgteam.de)  
Hamburger Sparkasse AG, Zentrale Immobilienabteilung  
Adolphsplatz 3, 20457 Hamburg, Tel. +49 (0)40 35 79 32 08, [www.haspa.de](http://www.haspa.de)

Konzept und Design:  
lab3 mediendesign, Hamburg

Text:  
Büro Dirk Meyhöfer

Bildnachweis:  
Barmbek von A–Z, Das Stadtlexikon, S. 5; Bilderberg, S. 1, 13, 18; Carsten Brüggemann, S. 5, 6/7, 8, 9, 10, 11, 13, 14, 15, 18, 19, 20, 21; Getty Images, S. 1, 10, 13, 14; Paul Hartung Verlag, S. 4; lab3 mediendesign, S. 2; mauritius images, S. 8, 9, 10, 14, 18, 21; Andreas Schiebel, S. 16/17; Stock4B, S. 1, 14, 21; Techniker Krankenkasse, S. 5

Diese Broschüre enthält eine Vielzahl von Darstellungen und Informationen. Alle Angaben und Darstellungen wurden mit größter Sorgfalt ausgesucht und auf ihre Richtigkeit zum Zeitpunkt der Prospektherausgabe (Oktober 2007) hin überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit aller Informationen wird nicht übernommen. Das Bildmaterial dient lediglich der vorläufigen Illustration des Vorhabens. Abweichungen in einem späteren Planungsstadium bleiben ausdrücklich vorbehalten. Maßgeblich sind allein die Anlagen zum Miet- oder Kaufvertrag.



DAS KONSORTIUM

