

quartierspost



07

Dezember 2010



Neues aus dem Quartier im Park

Überblick:



Erste Fertigstellung

Vom Krankenhauspavillon zur Wohnstätte



Weiteres Projekt

HOCHTIEF Construction baut Eigentumswohnungen



In Kürze

Informationen rund ums Quartier

Meilenstein Als Bettenhäuser wurden sie einst vor fast hundert Jahren gebaut. Mit ihren Loggien, die der Frischlufttherapie und der baldigen Genesung rekonvaleszenter Patienten dienen sollten, waren sie Teil einer für die damalige Zeit fortschrittlichen Krankenhausanlage. Jetzt ist ihre Umwandlung in Wohngebäude abgeschlossen. Die ersten vier Bestandsgebäude auf dem Gelände des Quartier 21 sind an ihre Eigentümer übergeben worden, der Einzug der künftigen Mieter hat begonnen. In dieser Quartierspost zeigen wir Ihnen, wie die Häuser einmal ausgesehen haben, und wie sie jetzt aussehen. Außerdem erläutern Architekt und Denkmalschutzamt, was für diese Umwandlung erforderlich war. Ferner stellen wir das Neubauprojekt von HOCHTIEF Construction vor, das im Zentrum des Quartier 21 die Bestandsgebäude der Campusspange ergänzen wird. Zum Ende dieses Jahres sind alle Baufelder vergeben und mit konkreten Projekten in der Planung bzw. in der Umsetzung. Bereits im nächsten Jahr werden um die 40% der neu entstehenden Flächen fertig gestellt sein. Darüber werden wir Sie weiter auf dem Laufenden halten und wünschen Ihnen zunächst ein frohes Weihnachtsfest und einen guten Rutsch!

Neubeginn

Die vier ehemaligen Krankenhaus-pavillons auf dem Baufeld 2 sind fertig gestellt. Fast hundert Jahre nach ihrer Erbauung werden sie komplett anders genutzt. Stellungnahmen dazu von **Charles de Picciotto**, Entwurfs-Architekt, und von **Gabriele Bohnsack-Häfner**, Leiterin der Abteilung Bau- und Kunstdenkmalpflege des Denkmalschutzamtes.



Südansicht der ehemaligen Bettenhäuser: kurz nach Fertigstellung offene Loggien (a), vor Beginn der Umwandlung komplett geschlosse (b), bodentiefe Fenster und Teilöffnung als Balkon im 1. OG am äußersten Townhouse nach Fertigstellung 2010 (c).



Charles de Picciotto »
Architekt

Zur Umnutzung in Wohnraum wurden die Gebäude neu erschlossen. Der Mittelbau wurde auf die histo-

rische Treppenhauerschließung konzentriert, die Seitenflügel der Gebäude dagegen wurden in jeweils drei Townhouses aufgeteilt, die sich über zwei Ebenen erstrecken. Sie werden direkt über den Außenbereich erschlossen und verfügen auf der Rückseite über eigene Gärten mit Zugang vom Wohnzimmer. In der Außenerscheinung entstehen daher über die gesamte Gebäudebreite Hauseingangstüren und dadurch erlebbare vertikale Gebädetranchen. Diese laufen quer zur bisherigen horizontalen Gebäudewirkung, die sich aus der früheren Nutzung ergab. Die Gebäude erhalten sich durch diese neue Strukturierung ihre historische Gestalt und den Jahrhundertwende-Charme. Die ehemalige Nutzung jedoch ist für den Besucher und Nutzer nicht mehr erkennbar. Die neue Identifikation ist prägnant und subtil eingearbeitet, verleugnet jedoch nicht die historische Substanz. Es zeigt sich, dass diese sehr spezifisch erstellten Gebäude völlig verschiedene inhaltliche Nutzungen beherbergen können, ohne ihre bauzeitliche Gestaltung zu verlieren.

« **Gabriele Bohnsack-Häfner**
Denkmalschutz

Für uns vom Denkmalschutzamt stellt das Quartier 21 insgesamt eine großartige Entwicklung dar, denn diese wertvolle Gesamtanlage konnte unter Erhalt des historischen Denkmalbestandes für die Zukunft entwickelt werden. Dies war nach dem Auszug des Krankenhauses zunächst nicht selbstverständlich. Fraglich war auch, ob es für diese Gebäude mit ihren besonderen Zuschnitten ein entsprechendes Interesse auf Nutzerseite geben würde. Für uns ist dieses Projekt eine Ermutigung, sich beim Thema Denkmalschutz für Qualität einzusetzen. Wir können hier sehen, dass sich wirtschaftlicher Erfolg und historische Qualität nicht widersprechen müssen.

Für die Bestandsgebäude wurde seitens des Denkmalschutzamtes ein Katalog von Anforderungen formuliert, der beim Umbau zu berücksichtigen war. Dabei ging es vor allem darum, die äußere Hülle der Gebäude sowie die Treppenhäuser zu erhalten. Gleichzeitig sollten bauliche Veränderungen, die die Originalsubstanz beeinträchtigt hatten, wie z.B. Fenster- oder Türdurchbrüche, zurückgeführt werden. Die Fenster wurden komplett ausgetauscht, aber nach historischem Vorbild nachgebaut. Die alten Eingangstüren, die alle erhalten waren, wurden aufgearbeitet und wieder eingesetzt. Gut gelungen ist die Neufassung der Loggien, die jetzt voll verglast und im Obergeschoss wieder z.T. geöffnet wurden.



Westansicht Bestandsgebäude 21

Schatz im Park

Der Name ist Programm. Der Neubau im Zentrum des Quartiers wird ein Schmuckstück. Die HOCHTIEF Construction AG wird hier mit ihrer Bauträgersparte formart ein neues Wohngebäude, den „Schatz im Park“ errichten. 25 Eigentumswohnungen mit Größen zwischen 53 und 155 m² sollen hier entstehen.



„Uns begeistert bei diesem Projekt vor allem die wunderbare Parklage mit Citynähe,“ sagt Astrid Bohn, Kundenmanagerin formart Hamburg.

„Einen solchen Charakter bietet kein vergleichbares Hamburger Quartier. Wir sehen, dass hier nördlich des Hamburger Stadtparks eine neue begehrte Wohnadresse entstanden ist“.

Von seiner Architektur her wurde der Bau von den Hamburger Architekten czerner göttlich sorgfältig in sein Umfeld eingepasst und mit der Verwendung von rotem Backstein eine optische Brücke zu den Bestandsgebäuden geschlagen. Spektakulär sind die großformatigen, bodentiefen Holzfenster mit Dreischeibenisolierverglasung, die einen ungehinderten Blick in den Park ermöglichen. Den direkten Schritt ins Freie kann man aus den Erdgeschosswohnungen tun, die über einen eigenen Gartenanteil mit großzügigen Terrassen mit Holzbelag verfügen.

Eine hochwertige Innenausstattung mit Markenqualität ist für formart selbstverständlich. Entsprechend kommt im Badezimmer, bei Armaturen und Fliesen sowie beim Fußbodenbelag aus Eichendielen Markenqualität zum Einsatz. Bei der Haustechnik sorgt eine umweltschonende, zentrale Energieanlage für Wärme und Warmwasser, und die Niedertemperatur-Fußbodenheizung kann raumindividuell mit Temperaturreglern gesteuert werden.

Der Baustart ist für Mitte 2011 geplant. Bis Ende 2012 wird das Gebäude fertig gestellt sein.

» Leben beginnt hier!

Der Wahlspruch des Quartier 21 hätte sich nicht schöner bewahrheiten können. Der überhaupt allererste Einzug in die fertig gestellten Bestandsgebäude hatte gerade erst stattgefunden, die Umzugskartons waren noch nicht ausgepackt, da hat das Quartier 21 bereits seinen ersten Nachwuchs bekommen. Gleich nebenan in der Asklepiosklinik kam der Familienzuwachs zur Welt – ein erstes Erproben gut nachbarschaftlicher Beziehungen. Wir gratulieren herzlich!



Grundstein für das HOCHTIEF-Haus gelegt «



Ab 2012 werden die HOCHTIEF-Einheiten der Hansestadt ihren gemeinsamen Standort im Quartier 21 einrichten. Nach dem „One-Roof-Konzept“ entsteht mit dem HOCHTIEF-Haus Hamburg die norddeutsche Regionalzentrale des Konzerns. Für diese legten Wolfgang Kopitzsch, Bezirksamtsleiter Hamburg-Nord, Architekt Bernd Leusmann und Matthias Tscheu, Niederlassungsleiter Nord von HOCHTIEF Projektentwicklung im Oktober auf dem Baufeld 10 den Grundstein. Die beiden fünf- bis siebengeschossigen Gebäude an der Fuhlsbüttler Straße sollen mit einer Brücke verbunden werden. Den größten Teil der 21.900 Quadratmeter oberirdischer Grundfläche wird HOCHTIEF für Büros nutzen. Im Erdgeschoss entstehen Einzelhandels- und Gastronomieflächen. Zu den bereits feststehenden Mietern gehören Rewe und ein Drogeriemarkt.

» Richtfest im Doppelpack

Gleich zweimal wurde Ende Oktober der Richtkranz im Quartier 21 in die Höhe gezogen. Die Integra Seniorenimmobilien feierte Richtfest für neue Integra-Seniorenpflegezentrum am Rübenkamp, das bereits im Sommer 2011 eröffnen wird. Hans-Joachim Teubner von der Integra und Achim Karrenbauer von HOCHTIEF Construction zeigten sich sehr zufrieden mit dem Baufortschritt. Bis Ende des Jahres soll der Bau geschlossen und der Innenausbau in Angriff genommen werden. Nur wenige Tage später konnte man an anderer Stelle den Richtspruch hören, dieses Mal für das Bestandsgebäude 29, das von Hamburg Team in Eigentumswohnungen umgewandelt wird. Mit dabei waren auch bereits viele der neuen Bewohner, denn alle 14 Eigentumswohnungen sind bereits verkauft. Der Einzug ist für Herbst 2011 geplant.

Infocenter macht

» Winterpause bis Mai

Anfang Dezember hatte das Infocenter das letzte Mal in diesem Jahr geöffnet. Nun macht es bis Mai 2011 Pause. Die genaue Wiedereröffnung können Sie im Frühjahr der Internetseite www.quartier21.eu bzw. der nächsten Quartierspost entnehmen.



Weiterer Baustart «

Auch im Zentrum des Quartiers, bei der so genannten Campusspange, haben die Bauarbeiten begonnen. Unterirdisch entsteht dort die mit 241 Stellplätzen größte der insgesamt sieben Tiefgaragen. Die Bestandsgebäude 22, 23 und 25 auf diesem Baufeld sind bereits an private Investoren verkauft, an Haus 23 haben die Bauarbeiten begonnen. In allen drei Bestandsgebäuden entsteht Wohnraum.