

Allianz-Areal – so geht es in der City weiter

Wohnen, Gastronomie, Handel und ein **denkmalgeschütztes Hotel** sollen auf dem ehemaligen Gelände des Versicherers entstehen. Bezug ab 2023

ULRICH GABDORF

HAMBURG :: Es ist eine der größten Baustellen in der Innenstadt, nur wenige Meter von der Handelskammer und dem Rathaus entfernt. Die Rede ist vom Allianz-Areal am Großen Burstah. Das Fließgrundstück wurde im Dezember vergangenen Jahres von der Commerz Real an die Gator Beteiligungsverwaltungsgesellschaft beziehungsweise die Projektgesellschaft „Großer Burstah Immobilien GmbH“ verkauft.

Die Gator kümmert sich um die Immobiliengeschäfte des Hamburger Milliardärs Günter Herz und seiner Familie, die aus der Tchibo-Dynastie stammt, aber an dem Unternehmen nicht mehr beteiligt ist. Ende Mai dieses Jahres ist das rund 7500 Quadratmeter große Ge-

Wir haben uns für dieses Grundstück entschieden, weil wir großes Potenzial in diesem Standort sehen

Adam Filipiak, Projektleiter

lände in das Eigentum der Projektgesellschaft übergegangen. Im Juni wurden die Abrissarbeiten, es herrschte fast ein Jahr lang Stillstand auf der Baustelle, wieder aufgenommen. Inzwischen stehen nur noch Fragmente des 1970er-Jahre-Hochhauses.

„Die oberirdischen Abrissarbeiten werden in den kommenden zwei Wochen abgeschlossen sein“, sagte Adam Filipiak, der für die Projektentwicklung bei der Gator verantwortlich ist. Über Geld wird nicht gesprochen, aber es heißt, das Grundstück und der denkmalgeschützte Globushof haben zusammen weniger als 100 Millionen Euro gekostet. Insgesamt soll es eine Investition von mehr als 250 Millionen Euro sein.

Dreigeschossige Tiefgarage mit rund 210 Stellplätzen

Auf der Fläche ist das „Burstah Ensemble“ mit Büros, Einzelhandel, Gastronomie und 63 frei finanzierten Mietwohnungen geplant.

Insgesamt sollen 44.000 Quadratmeter Bruttogeschossfläche oberirdisch entstehen sowie eine dreigeschossige Tiefgarage mit rund 210 Stellplätzen. „Wir haben uns für dieses Grundstück entschieden, weil wir großes Potenzial in diesem Standort sehen. Es liegt im Herzen der Stadt. Wir wollen hier ein an-



Das neue Gebäudeensemble am Großen Burstah in einer Visualisierung der renommierten Londoner Architekten Caruso St John.

FOTO: BLOOMIMAGES

spruchsvolles und pulsierendes Quartier schaffen, das die City ganztägig mit seiner Qualität und Vielfalt belebt“, kündigte Filipiak beim Abendblatt-Gespräch an. Ein besonderes Augenmerk legt der Bestandhalter auch auf die „Nutzung der Flächen im Erdgeschoss. Wir wollen dort einen guten Mix aus innovativen und anspruchsvollen Retail- und Gastronomiekonzepten etablieren. Das soll ein Erlebnisraum für die Öffentlichkeit und unsere Büronutzer werden“, so Filipiak. Eine der Flächen wird eine großzügige Außenterrasse direkt am Fleet haben.

Auch Läden sollen dort einziehen, „wir setzen hier auch auf individuelle Konzepte und Marken, die es in Hamburg noch nicht gibt“, so Filipiak.

Durch das Quartier wird wieder die Bohnenstraße führen, die verlief dort bereits bis in die 60er-Jahre, bevor das Allianz-Hochhaus gebaut wurde. Für die beiden Bürogebäude mit insgesamt rund 20.000 Quadratmetern sucht das Immobilienunternehmen aktuell „nach Ankermietern. Es gibt derzeit zahlreiche Interessenten, die auf der Suche nach hochwertigen und flexiblen Flächen in der Innenstadt sind“, sagt Filipiak. Der Quadratmeterpreis für die Büroflächen steht noch nicht fest, wird aber voraussichtlich zwischen 25 und 30 Euro liegen.

Im Mai 2020 ist der Baubeginn geplant

Die Baubranche boomt, deshalb ist es eine Herausforderung, einen Generalunternehmer für einen solchen Großauftrag zu finden. Aber es sieht gut aus. Dem Vernehmen nach sollen demnächst die Verträge mit Hoch Tief für den Hochbau unterschrieben werden. Doch zu-

nächst kümmern sich Züblin Spezialtiefbau und Wiwa Wilko Wagner um den Abriss und die Erstellung der Baugrube. Zur Baugrubensicherung werden die alte Schlitzwand sowie die ehemalige Dichtsohle aus dem Jahr 1968 reaktiviert, diese sei damals die erste dieser Art gewesen, sagt Filipiak. „Unser Zeitplan sieht vor, dass wir im Mai kommenden Jahres mit dem Neubau beginnen. Die Baugenehmigungen liegen vor. Die Fertigstellung ist Ende 2022 geplant, und ab 2023 werden die Flächen sukzessive an die Mieter übergeben“, sagt Filipiak.

Der Architektenwettbewerb liegt bereits einige Zeit zurück, unter anderem soll ein Bürogebäude nach den Entwürfen der renommierten Londoner Architekten Caruso St John entstehen. „Wir legen bei dem Bau des Burstah-Ensembles Wert auf eine hohe Qualität und natürlich auch auf Nachhaltigkeit“, sagt Filipiak. Das gelte auch für den Bau des Wohnhauses mit 63 Wohnungen, die alle Balkone zum Innenhof haben. Auch eine Dachterrasse für die Mieter, die zwischen 15 und 20 Euro Kaltmiete bezahlen müssen, ist eine Option. Außerdem gehört zu dem Ensemble der historische

Globushof am Fleet. Dort waren bis vor einigen Jahren Büros der Versicherung untergebracht, und eigentlich sollte das Objekt zu einem Hotel umgebaut werden. Der französische Accor-Konzern wollte dort mit einer Designmarke einziehen. Allerdings ist noch nichts entschieden: „Wir befinden uns hier aktuell noch in der Anpassung der Planung, um eine Baugenehmigung zu erhalten.“ Fest steht, dass das gesamte Burstah-Ensemble auch nach der Fertigstellung im Eigentum der „Großer Burstah Immobilien GmbH“ bleiben wird. Die Gesellschafter verfügen über zahlreiche Wohn- und Büroobjekte in Hamburg. Darunter auch das Alsterufer 1-3, dort ist die Unternehmensberatung PWC einer der Hauptmieter.

Während auf dem Allianz-Areal noch abgerissen wird, steht direkt nebenan am Donnerstag ein Richtfest auf dem Programm. Das siebengeschossige Bürohaus an der Neuen Burg 1 wird künftig die Firmenzentrale von Unilever. Das Unternehmen verlässt die Hafencity und zieht Mitte 2020 in das Gebäude ein, das von Quest Investment Partners entwickelt wird.

Projektleiter Adam Filipiak – im Hintergrund laufen die Abrissarbeiten beim ehemaligen Allianz-Gebäude in der Hamburger Innenstadt.

FOTO: MAGUNIA

