


# Variable Grundstückszuschnitte am Bullenhuser Damm für bis zu 14.400 m² BGF

**OBJEKT-ID** 919533

**ECKDATEN**

| | |
|---|---|
| Adresse | 20539 Hamburg |
| Objekttyp | Kaufobjekt |
| Grundstücksfläche verfügbar | 5.640 m² |
| Teilbar ab | 3.760 m² |
| Bebauungsplan | GE (Rothenburgsort 19, im Verfahren) |
| Verfügbar | Anhandgabe ab sofort möglich, Baureife ab 2026 bzw. 2029 |

**VERKEHRS-ANBINDUNG**

| | |
|---|---|
| Fußweg nächstgelegene U/S-Bahn | 10 min |
| Fahrzeit Pkw zur BAB | 5 min |
| Fahrzeit Pkw zum Flughafen | 30 min |

Die Anbindung des Gebiets an das Autobahnnetz sowie Bundesstraßen und stadtteilübergreifende Verbindungsstraßen ist sehr gut. Innerhalb weniger Fahrminuten sind die B4, B5 und die B75 zu erreichen, sowie die A1 und A255. Die Buslinie 130 hält am Bullenhuser Damm (Ost). Der S-Bahnhof Rothenburgsort ist fußläufig erreichbar.

## ANSPRECH-PARTNER

Billebogen Entwicklungsgesellschaft
Frau Carlotta Ruppert
Osakaallee 11
20457 Hamburg
Telefon: +49 (40) 3747260
E-Mail: carlotta.ruppert@hafencity.com

## OBJEKT-BESCHREIBUNG

Beim Grundstück BB03 handelt es sich um einen dreieckigen geschlossenen Stadtblock mit Blockrandbebauung. Dieser ist mit bis zu 5 Vollgeschossen und einem Staffelgeschoss zu bebauen. Die Bundtiefe beträgt 18 Meter. Der Innenhof darf mit einem bis zu 14 Meter hohen Baukörper überbaut werden. Es ergibt sich eine Bruttogeschossfläche von insgesamt bis zu rund 23.000 m².

Aufgrund der hohen zulässigen Gebäudetiefe eignet sich der Baublock besonders für Bürokonzepte wie Lab-Offices oder Büros mit angeschlossenen Werkstätten. Es sind auch reguläre Labore oder ein mehrgeschossiger Gewerbehof denkbar.

Das Grundstück befindet sich innerhalb eines Störfallkreises, sodass Einschränkungen bezüglich publikumsbezogener Nutzungen bestehen. Teilbereiche sind mit einem Stammsiel unterbaut. Die Bebauung erfordert in diesen Bereichen eine darauf abgestimmte Gründung. Es ist mit baubedingten Mehrkosten zu rechnen, welche durch die Verkäuferin bei der Kaufpreisfindung Berücksichtigung finden.

Der Stadtblock wird in bis zu drei Teilen veräußert. Je Grundstück ergibt sich eine zweiflüglige Eckbebauung mit ca. 7.000 m² BGF. Mehrere Teile können kombiniert werden.

Das erste Teilgrundstück (mit bis zu ca. 7.000 m² BGF) ist voraussichtlich ab Mitte 2026 bebaubar. Die andere Grundstücksteile sind voraussichtlich ab Ende 2029 bebaubar.

## LAGE

Das Baufeld BB03 befindet sich im rund 27 ha großen Teilgebiet des Billebogens, dem Billebecken. Dank der direkten Nähe zur Innenstadt ist das Billebecken bereits seit hundert Jahren ein attraktiver Standort für Gewerbe und Industrie. Wo einst die Bille-Brauerei stand, wirtschaften bis heute eine Vielzahl an Betrieben. Verkehrlich ist das Quartier gut über die S-Bahn-Station Rothenburgsort (S2 und S21) sowie die nahegelegenen Elbbrücken (A255) erschlossen.

Die Neuordnung der Flächen hebt das Potenzial der Wasserlage des Ortes hervor und setzt frische Impulse. Der Fokus liegt dabei auf der Entwicklung eines Produktions- und Gewerbestandortes. Mit der städtebaulichen Funktionsplanung des Büros Lorenzen Mayer und Atelier Loidl knüpft der Städtebau an die historisch dichte, geschlossene Bebauungsstruktur an und entwickelt diese für die Bedürfnisse der heutigen Zeit weiter. Kern des Konzepts ist die

Flächensparende, vertikale Stapelung von Hallen, Laboren und Büroflächen. Damit ist das städtebauliche Programm zugeschnitten auf das produzierende und verarbeitende Gewerbe aus den Bereichen Forschung & Entwicklung und bietet sowohl größeren Unternehmen als auch Start-ups, Makerspaces und kreativen Ideenschmieden attraktive Flächen als Unternehmensstandort. Der dank des Flächensparenden Ansatzes frei werdende Raum dient der Gestaltung von attraktiven Platz-, Grün- und Wasserflächen, die Mitarbeitenden einen Arbeitsort mit hohem Freizeit- und Erholungswert bietet. Eine knapp einen Kilometer lange grüne Uferpromenade wird zum Alleinstellungsmerkmal der neu entstehenden Adressen am Billebecken. Gleichzeitig bleiben alle Baufelder für den Schwerverkehr erschlossen.

Der Bullenhuser Damm ist eine Straße in Hamburg, die sich im Stadtteil Hamburg-Rothenburgsort befindet. Diese Gegend ist sowohl durch Wohn- als auch durch Gewerbegebiete geprägt. Der Bullenhuser Damm ist gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden, was die Erreichbarkeit erleichtert. In der Umgebung finden sich verschiedene Einrichtungen wie Schulen, Einkaufsmöglichkeiten und Freizeitangebote.

## BEZIRK

Der Bezirk Hamburg-Mitte ist neben dem Hafen, gemessen an der Flächenausdehnung und der Zahl ansässiger Unternehmen, Hamburgs größter Wirtschaftsstandort. Mit Hamburgs größtem zusammenhängendem Industriegebiet Billbrook bietet der Bezirk flächenintensiven Logistik- und Produktionsunternehmen optimale Bedingungen in einem industriellen Umfeld. In Billbrook ist eine breite Palette der industriellen Produktion beheimatet: vom Maschinenbau über die Herstellung von Chemie und Kunststoffen bis zur Produktion von Lebensmitteln. Zudem gibt es zahlreiche Speditionen, Lagereiunternehmen und Versorgungsunternehmen, Großhandel, Bauunternehmen sowie Abfallverwertungsanlagen und Recyclinganlagen.

## SONSTIGES

Das Grundstück kann im Zuge der Wirtschaftsförderung oder bei Vorliegen anderer Alleinstellungsmerkmale direkt vergeben werden. Ist kein Alleinstellungsmerkmal gegeben, müssen sich Interessenten gegebenenfalls einem Bieterverfahren stellen. Kriterien sind die Qualität des Nutzungskonzeptes und der angebotene Preis.

Vor Veräußerung des Grundstücks schließt die Grundstückseigentümerin mit dem potentiellen Bauherrn eine Exklusivitätsvereinbarung - auch Anhandgabe genannt. Dies gibt Ihnen, als Bauherrn die Chance das Grundstück exklusiv zu beplanen. Die Veräußerung findet erst nach Erlangung der Baugenehmigung statt. Das Gebäude ist bei der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen mit der DGNB Sonderauszeichnung Umweltzeichen zu zertifizieren. Die Architekturqualität ist über ein hochbauliches Qualifizierungsverfahren zu sichern.

## IMPRESSUM

Billebogen Entwicklungsgesellschaft mbh & Co. KG
Osakaallee 11
20457 Hamburg

Handelsregister: HRA 119681
Registergericht: Amtsgericht Hamburg
Umsatzsteueridentifikationsnr. gemäß § 27 a UStG: DE314337004

Vertreten durch:

Dr. Andreas Kleinau, Vorsitzender der Geschäftsführung
Christina Geib, Geschäftsführerin

Kontakt
Telefon: +49 (0) 40 37 47 26 0
Telefax: +49 (0) 40 37 47 26 26
E-Mail: info@billebogen.de

## BILDER




Luftbild



Billebecken-Areal



Quartier Billebogen

Billebogen