

Metropolregion  
**Hamburg und Kiel.**





## Die Metropolregion Norddeutschlands: Wirtschaft nahe der Waterkant

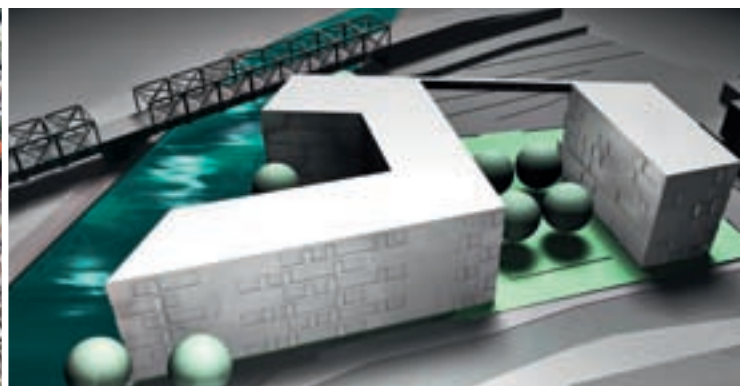
Die Hansestädte des Nordens, Hamburg und Kiel, sind geprägt durch eine faszinierende Mischung aus Wirtschaft und Natur. Internationale Unternehmen haben hier ihren Hauptsitz. Die A7 bildet die wichtigste Verkehrsader Schleswig-Holsteins. Drei große Naturparks bestechen als Freizeit- und Erholungsziele. Zwischen Ostsee und Nordheide befindet sich eine große Vielfalt an Industrie, Forschung, Wissenschaft und Kultur. Neben Hamburg entwickeln sich Standorte wie Kiel, aber auch Buchholz zu attraktiven Wirtschafts- und Wohnstandorten.

Hamburg als „Tor zur Welt“ spielt politisch und kulturell eine besondere Rolle. Mit rund 1,7 Millionen Einwohnern bietet die Messe- und Hafenstadt ein breit gefächertes Spektrum etablierter Kultur- und Wirtschaftszweige. Die Stadt ist bevorzugter Standort für Medien- und IT-Unternehmen, aber auch traditionelle Branchen wie Mineralöl, Seehandel, Versicherungen und Banken sind hier vertreten. Gleichzeitig ist die Metropole grüner und wasserreicher als die meisten anderen Großstädte. Zahlreiche Parks sowie Elbe, Außen- und Binnenalster mit unzähligen Fleeten verleihen der Stadt ein besonderes maritimes Ambiente. Die geografisch günstige Lage Hamburgs macht es schon immer zu einem besonderen Anziehungspunkt für internationale Besucher. Mit über 90 Konsulaten ist Hamburg nach New York weltweit die Stadt mit den meisten Staatsvertretungen.

Kiel ist bekannt für die „Kieler Woche“, die jedes Jahr mit rund 2.000 Booten und 5.000 Seglern

Treffpunkt eines internationalen Publikums ist. Doch auch wirtschaftlich ist die Landeshauptstadt Schleswig-Holsteins ein starker Standort mit optimalen Anbindungen an den Schiffsverkehr, an den bundesweiten Bahnverkehr und nahe der überregional wichtigen Autobahn 7. Die Wirtschaft Kiels konzentriert sich konsequent auf Zukunftstechnologien wie Medizin-, Bio-, Umwelt- oder modernste Drucktechnik. Gleichzeitig werden Wirtschaft und Wissenschaft nachhaltig verzahnt. Rund 27.000 der knapp 235.000 Einwohner studieren an den drei Kieler Hochschulen. Und mehr als die Hälfte aller EDV- und Multimedia-Firmen des Landes sitzen in der Kieler Region. Beste Voraussetzungen für passende Studiengänge an den Kieler Hochschulen, die hochspezialisierte Fachleute für diese Branche ausbilden.

Mit der Nähe zu Hamburg, das durch seine Internationalität als deutsches Zentrum für Außenwirtschaft gilt, besitzt Buchholz in der Nordheide einen klaren Standortvorteil. Es liegt mit rund 40.000 Einwohnern nur knapp 20 Kilometer vor den Toren der norddeutschen Metropole. Die Stadt bietet eine hervorragende, gewachsene Infrastruktur. Die Zahl der Arbeitsplätze hat sich durch die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt derart positiv entwickelt, dass 2008 die Zahl der Auspendler aus Buchholz bei rund 8.900 und die Zahl der Einpendler nach Buchholz bereits bei über 5.000 lag. Positioniert am Rand der Nordheide ist die Stadt gleichzeitig attraktives Ausflugs- und Erholungsziel.



## Hamburg, Högerdamm: Grundstück in der City-Süd

### Standort und Konzept

Die City-Süd schneidet beim jährlichen Ranking der Hamburger Büromarktzonen in den letzten Jahren hervorragend ab. Seit 2002 belegte sie bei der Vermietungsleistung durchgehend einen Platz unter den ersten drei. So hat sich das Gebiet zwischen Spaldingstraße und Bullerdeich zu einem der attraktivsten Büroviertel der Hansestadt entwickelt. Das Grundstück, das aurelis hier anbietet, profitiert von seiner Stadtnähe und der sehr guten Anbindung an die Bundesautobahnen beziehungsweise an den ÖPNV.

### Lage

Die Fläche liegt am Högerdamm etwa 800 Meter südlich vom Hamburger Hauptbahnhof am westlichen Rand der City-Süd. Die Bebauung in der Nachbarschaft ist durch 4- bis 5-geschossige Wohn- und Geschäftshäuser geprägt. Die HafenCity Hamburg entsteht gleich nebenan. Der Högerdamm bildet die Verbindung der Willy-Brandt-Straße in Richtung Elbbrücken bzw. A1. Die Hamburger Innenstadt ist nur ca. einen Kilometer entfernt. In 20 Autominuten ist der Hamburger Flughafen Fuhlsbüttel erreichbar.

### Größe

Das Grundstück am Högerdamm ist ca. 3.300 m<sup>2</sup> groß.

### Status quo

Die Fläche steht als Baugrundstück zur Verfügung.

### Ausblick

Das Nutzungskonzept bietet Gestaltungsspielraum für künftige Bauherren. In einer Bauvoranfrage können planungsrechtliche Einzelheiten und individuelle Vorstellungen geklärt werden.



Planung für das Projekt an der Harkortstraße



Situation auf dem Gelände heute

## Hamburg-Altona: Gewerbe nahe dem „In“-Stadtteil Ottensen

### Standort und Konzept

In den 70er Jahren waren sie noch rebellisch-multikulturelle Szenestadtteile, heute leben in Ottensen und Altona zunehmend junge Mittelschicht-Familien und Akademiker. Hochwertig sanierte Altbauten und ein vielfältiges Kultur- und Shoppingangebot ziehen Menschen aus dem gesamten Hamburger Stadtgebiet an. Ein attraktives Nachtleben sorgt für eine zusätzliche Bereicherung der Lebensqualität dieses aufstrebenden Stadtgebiets.

Auf dem Grundstück von aurelis stehen mehrere Güter- und Lagerhallen, die einzeln vermietet werden können. Das historische Eisenfachwerk und der großzügige Zuschnitt machen die Gebäude besonders reizvoll. Sie eignen sich in erster Linie für eine gewerbliche Nutzung. Für die gesamte Fläche ist eine Mischnutzung vorgesehen.

### Lage

Die aurelis-Fläche im Stadtbezirk Hamburg-Altona grenzt an den „In“-Stadtteil Ottensen. Sie liegt an der Harkortstraße, nicht weit entfernt vom Zentrum Altona sowie vom Fern- und S-Bahnhof Hamburg-Altona. Der Bahnhof Altona als bedeutender Eisenbahnknotenpunkt mit den wesentlichen ÖPNV-Verbindungen ist ca. 600 Meter entfernt und zu Fuß in fünf Minuten erreichbar. Eine Verkehrsanbindung des Areals an die Harkortstraße ist vorhanden. Ein großes Einkaufscenter liegt direkt neben dem Bahnhof Altona.

### Größe

Die Hallengrößen betragen zwischen 9.000 m<sup>2</sup> und 11.000 m<sup>2</sup>. Insgesamt umfasst das Areal eine Größe von rund 60.600 m<sup>2</sup>.



#### Status quo

Der Rückbau der ehemaligen Güterabfertigungsanlage und der bahntechnischen Infrastruktur ist abgeschlossen. Aktuell bestehen gewerbliche Zwischennutzungen auf dem Gelände.

#### Ausblick

Die erhaltenswerte Bausubstanz mit ihrer attraktiven Industriehallenarchitektur birgt ein hohes Entwicklungspotenzial. In Kombination mit den benachbarten Flächen der Holsten AG und Deutschen Bahn AG kann ein sehr interessanter, gemischt genutzter Standort entstehen. Planungs- und Baurecht für ein „Mixed-used-Quartier“ sind in Vorbereitung.





## HafenCampus: Arbeiten und Wohnen am Wasser

### Standort und Konzept

Das Stadtbild am neuen HafenCampus in Hamburg-Harburg ist geprägt von restaurierter Industrie-Architektur des 19. Jahrhunderts. Neben diesen alten Gebäuden ist in den letzten Jahrzehnten eine Reihe von Objekten modernster Hightech-Architektur entstanden. Das Zusammenspiel der unterschiedlichen Baustile macht den Reiz des Standorts am Harburger Binnenhafen aus.

Zwei Grundstücke mit einer Gesamtfläche von ca. 89.000 m<sup>2</sup> bietet aurelis im Gebiet des Binnenhafens Hamburg-Harburg an. Die realisierbare Bruttogeschossfläche beläuft sich insgesamt auf ca. 98.000 m<sup>2</sup> und teilt sich auf in ca. 65.000 m<sup>2</sup> Bürofläche und ca. 33.000 m<sup>2</sup> Gewerbefläche.

Über etwa 7 Hektar erstreckt sich das Areal des Hafencampus am Schellerdamm; das Grundstück an der Hannoverschen Straße ist etwa 1,9 Hektar groß. Beide liegen sehr zentral in der Nähe des alten

Harburger Stadtkerns und des früheren Schlosses um den heutigen Binnenhafen. Vielseitige Gastronomie und Einkaufsmöglichkeiten im nahen Umfeld schaffen lebendiges Flair für die künftigen Nutzer.

Die nahe gelegene TU Hamburg-Harburg und andere Forschungsinstitute sowie Unternehmen mit internationalem Renommee sind weitere Erfolgsfaktoren des Konzepts „HafenCampus“. Arbeiten, Forschen, Wissensaustausch und zukünftig auch Wohnen werden hier in einzigartiger Weise an einem Ort miteinander verbunden.

International tätige Unternehmen wie die Airbus Deutschland GmbH und ihre Zulieferbetriebe, die Deutsche Telekom AG und T-Mobile sowie der Heinrich Bauer Verlag haben sich im Umfeld niedergelassen. Sie verdeutlichen das enorme Potenzial des Hafencampus für innovative gewerbliche Nutzung.





#### Lage

Die beiden Flächen am Binnenhafen Harburgs liegen am südlichsten Punkt des „Sprungs über die Elbe“ und sind nur 600 Meter von der Harburger Innenstadt entfernt. Der ICE- und S-Bahnhof Hamburg-Harburg ist zu Fuß in wenigen Minuten zu erreichen. Die Zufahrt zur A253 befindet sich in nur 500 Meter Entfernung. Die Anbindung des Areals an den Schellerdamm wird durch die geplante Nord-Süd-Erschließungsstraße deutlich verbessert. Die zweite, kleinere Fläche ist unmittelbar an die Hannoversche Straße angebunden.

#### Größe

Die Fläche am Schellerdamm ist ca. 70.000 m<sup>2</sup> groß, das Grundstück an der Hannoverschen Straße beläuft sich auf ca. 19.000 m<sup>2</sup>.

#### Status quo

Der rechtskräftige Bebauungsplan weist für das Areal am Schellerdamm (HafenCampus) eine Nutzung für Büro-, Gewerbe- und Wohnzwecke aus. Auf der Fläche an der Hannoverschen Straße sind planungsrechtlich Industrienutzungen zugelassen. Die bahnbetrieblichen Anlagen sind auf beiden Flächen bereits vollständig zurückgebaut. Moderne Bauten wie das Bürogebäude „Silo“ oder der „Channel Tower“, diverse Restaurants im Umfeld, die Anbindung an Autobahn, S-Bahnhof und den Veritaskai sowie die unmittelbare Nähe zum „Channel Hamburg“ machen die Gegend vor allem für Unternehmen interessant, die sich innovativ entwickeln und international ausgerichtet sind.

#### Ausblick

Auf dem HafenCampus ist eine viergeschossige Bebauung für Büronutzung möglich. Jedes Baufeld verfügt über rund 6.000 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche. Darüber hinaus werden am HafenCampus und an der Hannoverschen Straße auf insgesamt ca. 27.000 m<sup>2</sup> Gewerbeflächen entstehen.





## Hamburg-Groß Borstel: Kleingewerbegebiet Nedderfelder Höhe

### Standort und Konzept

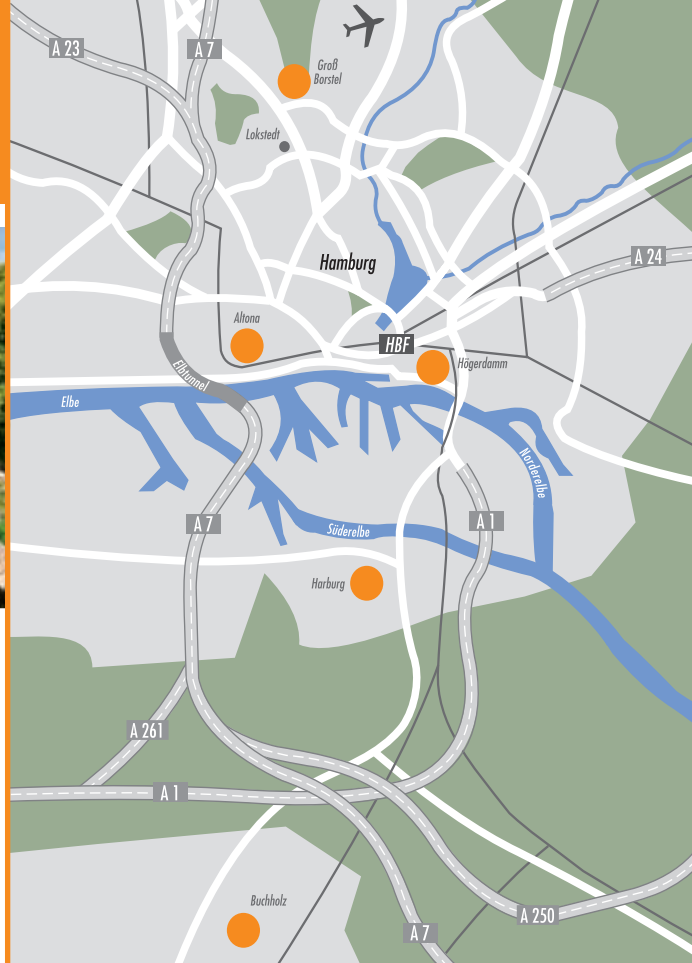
Der Stadtteil Groß Borstel, in dem das Kleingewerbegebiet „Nedderfelder Höhe“ liegt, ist geprägt von Einfamilien- und Reihenhäusern, Villen und größeren Wohnsiedlungen. Unweit des Grundstücks, auf der anderen Seite der Bahnlinie liegt die „Automeile Nedderfeld“.

Auf der aurelis-Fläche gibt es bereits eine Reihe von kleingewerblichen Mietern, die seit Jahren dort ansässig sind. Sie haben sich außerordentlich erfolgreich entwickelt, viele von ihnen expandieren. Teile des Grundstückes sind deshalb langfristig vermietet.

Zur Weiterentwicklung der bestehenden Nutzungen wurde die Fläche über die neue Führung der internen Erschließungsstraße effektiv strukturiert. So konnte Platz für erforderliche Erweiterungen und für neue Ansiedlungen geschaffen werden.

Die „Nedderfelder Höhe“ bietet sich insbesondere für weitere, kleingewerbliche Nutzungen an. Ideal ist die Fläche für kleine und mittlere Unternehmen des Handwerks, der Dienstleistungsbranche, für Handelsunternehmen und Existenzgründer. Gesucht werden Interessenten, die den Mieterbestand aus den Bereichen Möbel & Dekoration, hochwertiges Baumaterial & Bauzubehör, Holzbauteile, Schreinerei, Baubetrieb und verwandten Branchen harmonisch ergänzen. Um das Image des Standorts als interessantes Gewerbegebiet mit nützlichem Kontaktnetzwerk zu stärken, plant aurelis den Aufbau einer Werbegemeinschaft.

Der Flächenzuschnitt ist flexibel umsetzbar, so dass sich eigene Gestaltungsvorstellungen verwirklichen lassen.



### Lage

Der Stadtteil Groß Borstel liegt im Bezirk Hamburg-Nord zwischen Eppendorf und dem Flughafen Fuhlsbüttel, etwa 5 Kilometer von der Hamburger Innenstadt entfernt. Der Flughafen Hamburg-Fuhlsbüttel ist in etwa 5 Minuten mit dem Auto zu erreichen. Das Grundstück liegt in unmittelbarer Nähe zur Automeile Nedderfeld zwischen B 447 (Kollastraße) und Ring 2. Damit ist die „Nedderfelder Höhe“ direkt an das übergeordnete Straßenverkehrsnetz angebunden.

An den nördlichen Teil des Areals grenzt der Grünzug der Tarpenbek. Das Gelände wird durch eine Kopfsteinpflasterstraße erschlossen.

### Größe

Die Fläche ist ca. 82.500 m<sup>2</sup> groß. Mietflächen stehen ab ca. 500 m<sup>2</sup> zur Verfügung.

### Status quo

Mit der Stadt Hamburg wurden das Nutzungskonzept, die Nutzungsart als Gewerbegebiet und die interne Erschließung abgestimmt. Das Bebauungsplanverfahren hat begonnen. Nutzungs- und Baugenehmigungen können aktuell auf der Grundlage des §34 BauGB unter Berücksichtigung des Gesamtkonzeptes beantragt werden.

### Ausblick

Das Konzept wird in Abhängigkeit von den Anforderungen zukünftiger Nutzer weiterentwickelt. Die „Nedderfelder Höhe“ wird als Marke entwickelt, um sich als zentrales, sympathisches Gewerbegebiet zu etablieren.

### Flächenangaben

<b>Hamburg, Högerdamm:</b>	
• Bruttobauland	ca. 3.300 m <sup>2</sup>
<b>Hamburg-Altona:</b>	
• Bruttobauland	ca. 60.500 m <sup>2</sup>
<b>Hamburg-Harburg:</b>	
• Bruttobauland	ca. 89.000 m <sup>2</sup>
<b>Hamburg-Groß Borstel:</b>	
• Bruttobauland	ca. 82.500 m <sup>2</sup>
<b>Buchholz/Nordheide:</b>	
• Bruttobauland	ca. 32.500 m <sup>2</sup>
<b>Kiel Hörn:</b>	
• Bruttobauland	ca. 12.000 m <sup>2</sup>





## Buchholz/Nordheide: Attraktive Immobilie vor den Toren Hamburgs

### Standort und Konzept

Die Lage am Rand der Nordheide und die Entfernung von nur 20 Kilometern nach Hamburg machen Buchholz zu einer charmanten Mischung aus Wohnen am Stadtrand und Erholung in der Natur. Mit direkter Verbindung zu den wichtigen regionalen und überregionalen Autobahnen A1 und A7, zum Schienenverkehr sowie der Nähe zum Flughafen Hamburg ist Buchholz zudem optimal an das Verkehrsnetz angebunden.

Das aurelis-Grundstück liegt zentral im Norden der Stadt und besticht durch die Einbindung in eine parkähnliche Umgebung. Die Ruhe und die Zentrumsnähe legen eine Nutzung für hochwertiges Wohnen, aber auch für eine stationäre Pflegeeinrichtung oder betreutes Wohnen nahe. Die Unterkunftsgebäude des ehemaligen Schulungszentrums können erhalten bleiben und sind mit Schlaf- und Freizeiträumen ausgestattet.

### Lage

Das Grundstück liegt in der Hermann-Stöhr-Straße nur wenige 100 Meter vom Stadtpark entfernt. Einkaufsmöglichkeiten, Freizeit- und Erholungsflächen finden sich in unmittelbarer Nähe. Innenstadt und Bahnhof sind zirka 1,5 Kilometer entfernt, der öffentliche Personennahverkehr ist ebenfalls gut erreichbar. Über die nahe gelegene B75 mit direktem Anschluss an die A1 ist das Grundstück mit den wichtigen Verkehrsadern regional und überregional verbunden.

### Größe

Die Fläche umfasst insgesamt rund 32.500 m<sup>2</sup>. Das Haupthaus des ehemaligen Schulungszentrums hat eine Nutzungsfläche von ca. 1.500 m<sup>2</sup>, die Nutzungsflächen der drei Nebengebäude betragen jeweils ca. 500 m<sup>2</sup>.

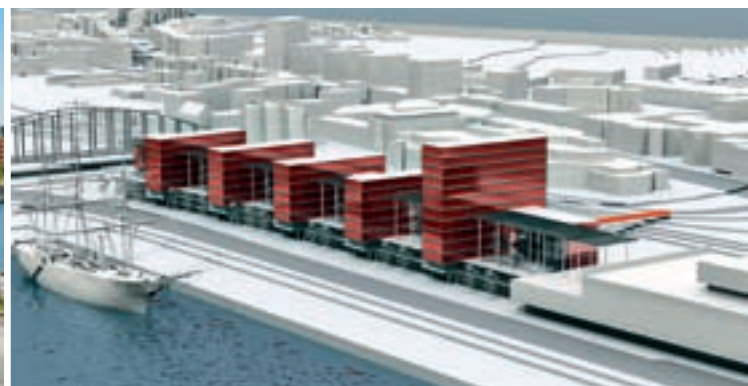
### Status quo

Das Grundstück ist über die Hermann-Stöhr-Straße komplett erschlossen. Bis Ende 2008 wurden die Gebäude als Zivildienstschule genutzt.

### Ausblick

Das Nutzungskonzept wird in Abstimmung mit der Gemeinde weiterentwickelt. Die Fläche eignet sich hervorragend für Sonderwohnformen, wie betreutes Wohnen oder Betriebsunterkünfte. Die zentrale und naturnahe Lage in der Nähe von Hamburg lässt jedoch auch andere Nutzungsoptionen zu.





## Kiel Hörn: Wirtschaft in der Sailing City

### Standort und Konzept

Der „Hafen mit Innenstadt“, wie Kiel mit einem Augenzwinkern auch genannt wird, ist Ausgangspunkt für zahlreiche internationale Fähr- und Frachtlinien. Die Schleusen des Nord-Ostsee-Kanals, international auch als „Kiel Canal“ bezeichnet, sind Portal zur meistbefahrenen künstlichen Wasserstraße der Welt. Kiels Verbindung zu vielen Städten rund um die Ostsee verleiht dem Kieler Hafen wachsende wirtschaftliche Bedeutung. Gleichzeitig bietet die direkte Nähe zur Innenstadt ein unvergleichliches Angebot an Kultur und Freizeitmöglichkeiten. Zahlreiche Restaurants, Museen, Hotels und Sehenswürdigkeiten liegen nahe dem aurelis-Grundstück.

Ein besonderer Vorzug des Grundstücks am Kieler Hafen ist der interessante Ausblick nach Osten über die Kieler Hörn. Auf der anderen Uferseite befinden sich der Norwegenkai, Büro- und Wohnkomplexe, die Veranstaltungshalle 400 und weitere Neubauflächen für vorzugsweise gewerbliche Projekte. Lage und Umfeld machen eine Nutzung des Areals für die Bereiche Gesundheit/Pflege, Hotel/Freizeit, ausgewählten Handel oder als hochwertige Flächen für Büro und Dienstleistung möglich.

### Lage

Das Grundstück liegt im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Kiel in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof. Die direkte Anbindung an Bahnhof und Zentralen Omnibusbahnhof (ZOB) bietet eine optimale Mobilität. Einzelhandelseinrichtungen sind im Einkaufszentrum Sophienhof in wenigen Gehminuten erreichbar.

### Größe

Das Grundstück umfasst insgesamt rund 12.000 m<sup>2</sup>.

### Status quo

Erschlossen wird das Areal über die gut ausgebaute Kaistraße. Eine Teilung des Grundstücks ist möglich.

### Ausblick

Geplant ist die Ansiedlung von höherwertigen gewerblichen Nutzungen. Das Planungskonzept wird in Abstimmung mit künftigen Nutzern weiterentwickelt und bildet die weitere Grundlage für anschließende Bebauungspläne.





**aurelis. Ideen finden Stadt.**



## Kontakt

**aurelis Real Estate GmbH & Co. KG**

### Region Nord

Tel. 040 235138-0

Fax 040 235138-66

info@aurelis-real-estate.de

www.aurelis-real-estate.de

### Region Nord

Anckelmannsplatz 1

(Berliner Bogen)

20537 Hamburg

Tel. 040 235138-0

Fax 040 235138-66

### Region West

Mercatorstraße 23

(Hbf. Südseite)

47051 Duisburg

Tel. 0203 709028-0

Fax 0203 709028-19

Quellenangabe:

HörnCampus-Hochhaus in Kiel:

Dieter Kreikemeier/PIXELIO

**RN-HH-PROJ-10.09**

### Region Mitte

Mergenthalerallee 15–21

65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-250

Fax 06196 5232-259

### Region Süd

Hopfenstraße 6

80335 München

Tel. 089 544559-0

Fax 089 544559-90

### Zentrale

Mergenthalerallee 15–21

65760 Eschborn

Tel. 06196 5232-0

Fax 06196 5232-199

aurelis verfügt deutschlandweit über ein Portfolio von rund 23 Millionen m<sup>2</sup> citynaher Flächen. Wir entwickeln die Areale zusammen mit den Kommunen, bis Planungsrecht besteht und die Fläche baureif ist, um sie anschließend zu veräußern. Darüber hinaus bieten wir eine vielseitige Auswahl an gewerblichen Mietobjekten mit Potenzial: Hallen, moderne Bürogebäude oder Freiflächen.