

## Ein "guter Hamburger" kehrt zurück



Der Entwurf von Hadi Teherani für den Neubau des Deutschlandhauses - hier ein Foto des Baustellenplakats - folgt der Architektur des Ursprungsbaus von 1929.

Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Friedhelm Feldhaus

Hamburg. Der Grundstein für das 450-Mio.-Euro-Projekt Deutschlandhaus in Hamburg ist gelegt. ABG entwickelt bis Ende 2022 einen Entwurf des Hamburger Architekten Hadi Teherani. Die 30.000 m<sup>2</sup> Bürofläche sollen die Hamburger Topmiete prägen, so ABG-Chef Ulrich Höller.

### "Kreativ im Umgang mit der Historie"

Das Deutschlandhaus ist wie ein guter Hamburger, der den Pelz nach innen trägt", erklärt Architekt Hadi Teherani bei der Grundsteinlegung zur Erheiterung der rund 100 Gäste, die getrennt von den Bauarbeitern auf der anderen Seite der Baugrube die Grundsteinlegung feiern. Ulrich Höller, geschäftsführender Gesellschafter des Projektentwicklers ABG Real Estate Group, hat den Architekten zuvor für seine "Kreativität im Umgang mit der Historie" gewürdigt.

Tatsächlich hat Teherani in Abstimmung mit Oberbaudirektor Franz-Josef Höing einen Entwurf entwickelt, der äußerlich dem ursprünglichen, 1928/1929 in Stahlskelettbauweise im Stil des Neuen Bauens fertiggestellten Gebäude folgt. "Es ist das erste richtige Backsteingebäude aus unserer Feder", erzählt Teherani. "Das waren wir dem Städtebau schuldig."

Der nach Zerstörungen im Krieg besonders 1978 bis 1983 stark veränderte Bau war nicht für denkmalwürdig erkannt und trotz auch überregionaler Proteste 2019 abgerissen worden. In dem Ursprungsbau, der nach den Entwürfen der Architekten Fritz Block und Ernst Hochfeld entstanden war, war der Ufa-Palast untergebracht - mit 2.700 Sitzplätzen der europaweit größte Kinosaal - sowie das Deutsche Familienkaufhaus (Defaka) und Ladenpassagen. 2014 hat ABG das Objekt für 81 Mio. Euro von Credit Suisse gekauft.

Der Pelz, von dem Teherani spricht, ist im Neubau vor allem die 1.200 m<sup>2</sup> große Palmenhalle unter einer fast 40 m hohen Glaskuppel, in der ein Teil der 4.200 m<sup>2</sup> für Einzelhandel und Gastronomie unterkommen werden. Außerdem sind in dem zehngeschossigen Bau mit rund 30.000 m<sup>2</sup> Fläche vor allem Büroräume vorgesehen.

Unlängst trafen sich die Makler mit ABG zum Vermietungspitch. Der Mietkorridor soll demnach zwischen 28 Euro/m<sup>2</sup> und 34 Euro/m<sup>2</sup> liegen. Die Spitzenmiete wird in Hamburg je nach Maklerhaus mit 30 Euro/m<sup>2</sup> bis 32 Euro/m<sup>2</sup> angegeben. "Wir müssen mit dem Deutschlandhaus den Anspruch haben, die Hamburger Topmiete zu gestalten", erklärt Höller gegenüber der Immobilien Zeitung. Der Vertrieb werde jetzt starten. Zur Verfügung stehen Flächen zwischen 126 m<sup>2</sup> und 30.000 m<sup>2</sup>. Die Finanzierung für das 450-Mio.-Euro-Projekt stemmen HVB Unicredit und die Hamburger Sparkasse (Haspa).

Neben Büro, Einzelhandel und Gastronomie entstehen am Valentinskamp 30 Wohnungen mit 2.800 m<sup>2</sup>. In den beiden Untergeschossen finden sich künftig auf 9.450 m<sup>2</sup> Technikräume sowie Stellplätze für 321 Fahrräder und 164 Pkw. Ein Conciergeservice soll die Nutzer im Alltag mit einer

Poststelle, Reinigung oder Kartenreservierungen entlasten. Das Gebäude ist nach LEED Gold sowie für seine digitale Infrastruktur nach WiredScore Gold vorzertifiziert.

Stadtentwicklungssenatorin Dorothee Stapelfeldt (SPD) erinnert an die jüdischen Architekten des Vorgängerbaus. Jeder Hamburger kenne das Gebäude. "Es war und wird wieder das westliche Entree zur Hamburger Innenstadt."