

Spektakuläres Finnlandhaus

2012 hat Projektentwickler Dieter Becken das Finnlandhaus an der Alster gekauft. Jetzt lässt er den 1960er-Jahre-Architekturklassiker umfassend sanieren und nebenan ein weiteres Hochhaus bauen – auf der Sohle eines ehemaligen Atombunkers. Möglich gemacht hat das komplexe Unterfangen unter anderem ein spezielles Finanzierungskonzept der Haspa.

Die Aussicht ist spektakulär. Rechts die Binnenalster mit den prachtvollen Gründerzeitfassaden von Jungfernstieg und Ballindamm, links das glitzernde Wasser der Außenalster und in der Ferne die Kulisse von Elbphilharmonie und Hafen. Dieter Becken hat den Ausblick von der obersten Etage des Finnlandhauses schon oft genießen können. Vor 3 Jahren hat er die Immobilie, in der mehr als 50 Jahre lang das finnische Generalkonsulat residierte, gekauft. In 2 Jahren will er hier mit seiner Unternehmensgruppe einziehen. Das oberste Geschoss soll dann zur Besprechungsebene werden. Darunter kommen die Büros.

„Für mich ist das der beste Standort für eine Büroimmobilie in Hamburg überhaupt“, sagt der bekannte Projektentwickler. „Die Lage ist einmalig, mittendrin und dennoch gut erreichbar.“ Auch die innovative Architektur mit der besonderen Kragarmstruktur hat es ihm angetan. „Das Gebäude zeigt die klassische Architektursprache der 1960er Jahre“, schwärmt der studierte Architekt. „Die großen Fenster sind einmalig, das würde man heute so nicht mehr bauen.“

Auch deswegen hat Becken nicht lange gezögert, als ihm die Immobilie vor 3 Jahren durch Grossmann & Berger im Rahmen eines Pitches angeboten wurde. „Bei den Geboten zählte nicht nur der Preis. Es ging auch darum, die Sanierungskosten sowie die weiteren Bebauungsmöglichkeiten für das Grundstück realistisch einzuschätzen“, berichtet Becken.

Für beides hat der erfahrene Entwickler ein gutes Gespür bewiesen. „Die Qualität des Betons war sogar besser, als wir vermutet hatten“, sagt er. Nur das Innere des Gebäudes hat seine besten Zeiten hinter sich und wird ab 2016 einem umfassenden Refurbishment unterzogen. Neben firmeneigenen Büros entstehen in der mehr als 6.500 Quadratmeter großen Immobilie auch Büros zur Vermietung. Im Erdgeschoss sind Showrooms für exklusive Fahrzeuge oder andere Luxusgüter geplant.

Besonderes Finanzierungskonzept der Haspa

Möglich gemacht hat den Deal unter anderem ein spezielles Finanzierungskonzept der Haspa. „Die Finanzierung spielte bei dem Projekt eine ganz entscheidende Rolle“, sagt Unternehmer Becken. „So etwas lässt sich nur mit einer Bank realisieren, die kreativ und flexibel ist, die mit Besonderheiten umgehen kann, die uns kennt und die auch bereit ist, Risiken mitzugehen. Großes Lob an die Verantwort-



Seit mehr als 50 Jahren gehört das Finnlandhaus an der Alster zu den markantesten Gebäuden der Stadt. Jetzt wird es grundlegend saniert.

Foto: Herbert Ohge

lichen der Haspa im Bereich Immobilienkunden, die diese Finanzierung auf die Beine gestellt haben.“

Neben der fehlenden Vorvermietung stellte das gemeinsam mit dem Finnlandhaus erworbene Nachbargrundstück ein gewisses Risiko dar. Denn zum Kaufzeitpunkt war keineswegs sicher, dass es, wie in der Kalkulation vorgesehen, überhaupt bebaut werden darf. „Dem Vorbesitzer, der Robert Vogel KG, war es nicht gelungen, eine Baugenehmigung zu bekommen“, so Becken. „Wir wussten aber, dass es einen B-Plan aus den 1950er Jahren gab, der neben den 2 bestehenden ein drittes Hochhaus auf dem Gelände vorsah.“

Ein Atombunker als Dreingabe

Allerdings gab es noch ein weiteres Problem mit dem Grundstück: Tief unter der Erde befindet sich einer der größten ehemaligen Atombunker Hamburgs mit Platz für 2.000 Menschen und meterdicken Wänden. Doch auch diese kuriose Mitgift hat Dieter Becken nicht am Kauf des Grundstücks gehindert. Am Ende wurde er für seine Risikobereitschaft belohnt. Vor 3 Monaten hat er die Baugenehmigung für ein 7.100 Quadratmeter großes Hochhaus direkt neben dem Finnlandhaus erhalten. Seitdem wird gebaut. Ende 2016 soll alles fertig sein. Den Bunker hat Becken elegant in die Architektur integriert. Sohle und Seitenwände blieben erhalten, nur die Decke wurde entfernt. „Die Bodenplatte besteht immerhin aus 1,5 Meter dickem Stahlbeton und ist für enorme Lasten ausgelegt“, erklärt Becken. Darauf wird nun wie in einen offenen Schuhkarton das neue Hochhaus gebaut samt Tiefgarage für 90 Fahrzeuge. Per Fahrstuhl können die neuen Mieter dann direkt in den 15. Stock fahren und auch von hier den Blick über die Alster und Hamburg genießen.