

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG HAMBURG

DOKUMENTATION

Hybrid Houses

Grundstücksveräußerungsverfahren mit hochbaulicher
Qualifizierung zur Realisierung flexibel genutzter Gebäude
zum Wohnen und Arbeiten



IBA_HAMBURG

Stadt neu bauen



Hamburg

Finanzbehörde
Immobilienmanagement

Hybrid Houses

Grundstücksveräußerungsverfahren
mit hochbaulicher Qualifizierung
zur Realisierung flexibel nutzbarer
Gebäude zum Wohnen und Arbeiten

Inhalt

03	VORWORT
04	IBA HAMBURG - STADT NEU BAUEN
06	ANLASS UND ZIELSETZUNG
08	STANDORT
10	AUFGABENSTELLUNG
12	VERFAHREN
15	VORGESCHALTETES GUTACHTERVERFAHREN
19	ERGEBNISSE DES GRUNDSTÜCKSVÄUSSERUNGSVERFAHRENS
44	WEITERENTWICKLUNG DER AUSGEWÄHLTEN ENTWÜRFE
52	ANHANG Summary Verfahrensdetails
	IMPRESSUM

Visionär, beispielhaft und realistisch – so sollen sich die Modellvorhaben der IBA Hamburg der Öffentlichkeit präsentieren. Dies gilt in besonderem Maße für die vier wegweisenden Bautypologien, die wir als „Bauausstellung in der Bauausstellung“ in der neu entstehenden Wilhelmsburger Mitte gemeinsam mit der Freien und Hansestadt Hamburg und zahlreichen privaten Investoren bis 2013 entwickeln. Mit den Entscheidungen aus den Gutachter- und Grundstücksveräußerungsverfahren können wir uns jetzt auf zukunftsweisende Bauideen für ein Wohnen am und auf dem Wasser, über ebenso preisgünstige wie hochwertige Wohnbauten, über Häuser aus völlig neuartigem Material und über hybride Häuser freuen, die sich flexibel und jederzeit auf unterschiedliche Nutzungsbedürfnisse einstellen können.

Keinesfalls aber werden die Projekte den Charakter einer Musterhaussiedlung haben. Vielmehr fügen sich alle Modellprojekte in die Gesamtplanung für Wilhelmsburg Mitte und die internationale Gartenschau ein. Denn der Modellcharakter soll gerade auch in seiner Alltagstauglichkeit bestehen, damit die Umsetzung der innovativen Ansätze auch an anderen Orten vorstellbar wird.

Mit den ‚Hybrid Houses‘ stellt sich die IBA der gesellschaftlichen Herausforderung, Wohnen und Arbeiten neu zusammenzudenken. Wenn es gelingt, Gebäude zu entwickeln, die die bisweilen sehr unterschiedlichen Anforderungen unter Ausnutzung aller Synergien zusammenführen, werden ganz neue Muster des Städtischen entstehen können. Die seit vielen Jahren proklamierte Nutzungsmischung wird so auf der Ebene des einzelnen Gebäudes erfahrbar und sogar unter Nachhaltigkeitsaspekten umsetzbar. Mit den Vorschlägen für die ‚Hybrid Houses‘ entstehen nun architektonische Prototypen, die die Programmatik von Wohnen und Arbeiten unter einem Dach neu interpretieren und die sich wandelnden Anforderungen in anpassungsfähige Grundrisse übersetzen.

Dass damit hochinteressante Gebäudetypologien entstehen werden, das dokumentieren die für Wilhelmsburg ausgewählten hybriden Häuser. Ich danke allen Investoren mit ihren Planern für diesen reichhaltigen Fundus an Ideen, die die Diskussion über Nutzungsmischung in Städtebau und Architektur bereichern. Ich gratuliere den aus dem Verfahren erfolgreich hervorgegangenen Teams und bin gespannt auf die Realisierung.



Uli Hellweg

Wir wollen jedoch nicht nur die für das „hybride Baufeld“ ausgewählten Entwürfe realisieren, sondern auch dem Wunsch der Jury entsprechen, möglichst alle prämierten Entwürfe umzusetzen.

Uli Hellweg
Geschäftsführer IBA Hamburg GmbH

IBA Hamburg - Stadt neu bauen

Die Zukunft der Stadt im 21. Jahrhundert gestalten: Dieser Aufgabe stellt sich die Internationale Bauausstellung Hamburg. In einem siebenjährigen Prozess zeigt sie, wie die Städte und Metropolen den Herausforderungen der globalisierten Welt begegnen können - und setzt damit nachhaltige Impulse für die deutsche Baukultur.

Architektur, Freiraumplanung und Städtebau versteht die IBA Hamburg als integrale Bestandteile des gesellschaftlichen Wandels: Sie entwirft, fördert und reflektiert beispielhafte Projekte und Programme sowohl auf der städtebaulichen als auch auf der stadtgesellschaftlichen Ebene. Und das an einem Ort, der wie kaum ein anderer den aktuellen Strukturwandel der Großstädte widerspiegelt.

Den Wandel dieser von Vielfalt und Widersprüchen geprägten Stadtlandschaft bündelt die IBA Hamburg in den drei Leitthemen „Kosmopolis“, „Metrozonen“ und „Stadt im Klimawandel“.

Kosmopolis - neue Chancen für die Stadt

Wo Menschen zusammen leben und sich begegnen, liegen die stärksten Kräfte für gesellschaftliche Innovation. Die IBA Hamburg sieht diese Vielfalt als Chance - mit Bauprojekten sowie sozialen und kulturellen Angeboten. Das Handlungsspektrum reicht von der Aufwertung öffentlicher Räume über eine kreative Quartiersentwicklung bis hin zu neuen Modellen eines integrativen Wohnungsbaus und einer Bildungsoffensive, die neue Lernkonzepte und Bildungsräume für interkulturelles Lernen auf den Elbinseln entwickelt.

Metrozonen - neue Räume für die Stadt

Containerstapel und Hafenkräne neben Wohnquartieren und Industriebrachen, dazwischen Verkehrsschneisen, stillgelegte Hafenbecken und Marschfelder: Räumliche Brüche und Kontraste geben den Elbinseln ihr zerrissenes, aber auch spannungsreiches Gesicht. Die IBA nennt diese für viele Innenstadtränder typischen Orte „Metrozonen“.

In Hamburgs größten Metrozonen, den Elbinseln und dem Harburger Binnenhafen, zeigt die IBA Hamburg städtebauliche, freiraumplanerische und architektonische Lösungen, die ein Gleichgewicht zwischen unterschiedlichen Interessen und Nutzungen herstellen - durch eine Infrastruktur mit Orten des Wirtschaftens sowie Freiräumen und urbaner Dichte. Dabei werden die Stadtquartiere zum Wasser geöffnet und durch eine neue „Stadt in der Stadt“ ergänzt, die zwischen oft gegensätzlichen Nutzungsansprüchen vermittelt und neue Raumbilder für die Metrozone schafft.

Stadt im Klimawandel - neue Energien für die Stadt

Der Klimawandel stellt besonders die Elbinseln vor besonders große Herausforderungen. Seit der großen Flut von 1962 weiß man hier, wie empfindlich dieser Lebensraum gegenüber Naturgewalten ist. Zudem ist das Gebiet auch durch Altlasten der Industrie vorbelastet, wovon zum Beispiel der Deponieberg Georgswerder zeugt. Die IBA Hamburg setzt u. a. mit ihrem „Klimaschutzkonzept Erneuerbares Wilhelmsburg“ neue Standards für die Metropolen im 21. Jahrhundert. Es ruht auf vier strategischen Säulen: Hohe gebäudetechnische Standards für Neubau und Bestandssanierung reduzieren den Energieverbrauch. Blockheizkraftwerke, regionale und lokale Energieverbundsysteme verbessern die Energieeffizienz. Der Anteil erneuerbarer Energien wird schrittweise bis zu 100 Prozent der Energiegewinnung erreichen.

Und die Bevölkerung wird durch Kommunikation und ökonomische Anreize zum „Mitmachen“ motiviert. So zeigt die IBA, wie Städte sich dynamisch weiter entwickeln und zugleich Akteure des Klimaschutzes werden können.

Die IBA Hamburg - Wettbewerbe mit Prozess-Charakter

Die hier dokumentierten Wettbewerbs- und Gutachterverfahren reflektieren diese zentralen Leitthemen und Fragestellungen der Metropole im 21. Jahrhundert und leisten damit ihren je eigenen Beitrag zur IBA Hamburg als offenem Prozess und für die deutsche Verfahrenskultur. Auch junge und unbekanntere Architekten erhalten hier ihre Chance, Architektur und Städtebau mit innovativen Ideen, neuen Antworten und Konzepten zu bereichern. Gemessen werden diese an den sieben IBA-Exzellenzkriterien, womit die Qualität nachhaltig gesichert wird.

Die Transparenz der Ausschreibungsprozesse und die Prominenz der international besetzten Wettbewerbsjurys sichern das hohe Qualitätsniveau des gesamten IBA-Prozesses. So wird die IBA Hamburg über ihren gesetzten Zeitraum hinweg die Entwicklung der Metropole im 21. Jahrhundert nachhaltig prägen.



Projektgebiet der IBA Hamburg

Häuser, die sich den Wünschen ihrer Bewohner anpassen

Die Organisation von Arbeitsprozessen und die Art der Berufsbilder unterliegen in der heutigen Gesellschaft starken Änderungen, die es erforderlich machen, räumlich neu über Typologien von Wohn- und Arbeitsgebäuden nachzudenken. Berufstätigkeit entwickelt sich zunehmend zu einem Unternehmertum der eigenen Arbeitskraft. Wohnort und Arbeitsort rücken wieder näher zusammen. Unternehmen verlagern ihre Dienstleistungstätigkeiten immer mehr in die private Sphäre der Mitarbeiter, auch weil sich die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter über ein engeres Zusammenrücken der Wohn- und Arbeitssphäre Synergieeffekte in der eigenen Lebensorganisation erhoffen.

Die klassischen Betriebsformen werden durch die gänzliche oder zeitweise Auslagerung von Funktionen ebenfalls verändert. Orts- und zeitunabhängiges Arbeiten verlangen in den Unternehmen flexibler strukturierte Büroflächen und ganz neue Typen von Räumen, die sich den klassischen Raumtypen der Büro- und Besprechungsräume entziehen.

Auch die Wohnraumbedürfnisse unterliegen erheblichen Veränderungen. Nicht nur die Möglichkeit, Arbeitsplätze vorzusehen, gewinnt an Bedeutung. Auch die möglichst flexible Gestaltung der Wohnräume stellt im Zusammenhang mit den sich stetig verändernden Lebensverhältnissen eine Forderung nach zukunftsweisenden Wohntypologien dar. Strukturen müssen anpassungsfähig, multifunktional, erweiterbar und auch wieder schrumpfungsfähig oder teilbar sein. Es werden Typologien erforderlich, die sowohl Wohnen auf Zeit, als auch das Zusammenwohnen mehrerer Generationen ermöglichen. Bautypologisch werden Raumstrukturen erforderlich, die auf modularen Systemen aufbauen.

Da Wohnen und Arbeiten im Verlauf der Tageszeit unterschiedliche Intensitäten aufweisen, besteht in der Kombination beider die Möglichkeit, das Gebäude in seiner Nutzungsintensität deutlich zu verbessern, auch weil Infra- und Raumstrukturen mehrfach genutzt werden können.

Für das Leben in städtischen Räumen sind also immer mehr anpassungsfähige Typologien notwendig - zum Beispiel für das Leben und Arbeiten unter einem Dach oder den

Wechsel vom Double-Income-Loft zum Familienhaushalt. Wie flexibel kann und sollte die Architektur auf diese modernen Lebensläufe reagieren? Und bei aller Flexibilität: Auch die ökologische Gesamtbilanz des Hauses spielt eine immer größere Rolle. Denn zunehmend verringert sich das Lebensalter von Standardgebäuden, was ihre ökologische Gesamtbilanz erheblich verschlechtert. Es geht also auch um eine Minimierung des Primärenergieeinsatzes und die Nachhaltigkeit in Konstruktion und Material.

Die IBA Hamburg erweitert mit dem Projekt ‚Hybrid Houses‘ konsequent die Entwurfsprinzipien der Nutzungsmischung und Flexibilität um das Thema der Nachhaltigkeit. Sie verfolgt das Ziel, so im Hinblick auf Nutzungsoptionen, Wirtschaftlichkeit und Ökologie zu langlebigen und anpassungsfähigen Gebäuden zu gelangen. Die ‚Hybrid Houses‘ sollen physisch erlebbar machen, wie das flexible Wohnen von morgen aussehen kann, und damit unter Beweis stellen, dass mehr Flexibilität auch mehr Energieeffizienz bedeuten kann - selbstverständlich gepaart mit innovativen architektonischen Ansätzen für die Gestalt der Metrozone.

Wilhelmsburg Mitte

VISUALISIERUNG DES KÜNFTIGEN QUARTIERS



Wohnen und Arbeiten im Herzen Wilhelmsburgs an einem völlig neu entstehenden Standort

Wilhelmsburg Mitte soll das Zentrum der Internationalen Bauausstellung IBA Hamburg GmbH und der internationalen Gartenschau 2013 gmbh im Jahre 2013 werden. Auf vier Baufeldern sollen Lösungen für den Wohnungsbau im 21. Jahrhundert gegeben werden. Ganz im Sinne des berühmten Programms der „Case Study Houses“ sollen alternative Modelle für die Zukunft angeboten werden, die in Form von realisierten Case Studies, Anschauungs- und Diskussionsobjekte weit nach ihrer Fertigstellung darstellen und eine neue Typologie und Materialität des Bauens begründen sollen. In diesem Sinne soll die „Bauausstellung in der Bauausstellung“ zu den Case Study Houses des 21. Jahrhunderts werden und die Herausforderungen unserer Zeit in Bezug auf Nachhaltigkeit des Bauens und Zusammenlebens modellhaft umsetzen und weiterentwickeln.

Vier Leitthemen wurden für die „Bauausstellung in der Bauausstellung“ formuliert:

- Smart Material Houses
- Smart Price Houses
- Hybrid Houses
- Water Houses

Das Plangebiet ist ein Teil des Projekts „Wilhelmsburg Mitte“ mit einem Realisierungsraum von rund 30 ha. Dieser ist im Osten durch eine Bahntrasse mit dem S-Bahnhof Wilhelmsburg, im Westen durch die Wilhelmsburger Reichsstraße, im Norden durch ein Schulzentrum und Sportanlagen sowie im Süden durch den nördlichen Teil des geplanten Parks der igs begrenzt, den die internationale Gartenschau Hamburg 2013 gmbh bis 2013 errichten wird.

Die heute eher vorstädtische, für die Metrozonen typische Gemengelage mit Gewerbe- und Industriegebieten, Brachen, Wohn- und Erholungsgebieten sowie diversen Infrastruktureinrichtungen soll künftig zu einem lebendigen, hochwertigen Stück Stadt werden. In der Phase bis 2013 werden hierfür u.a. folgende Projekte an diesem Standort umgesetzt:

- Neubau der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt für ca. 1.400 Arbeitsplätze mit ca. 61.000 qm Bruttogrundfläche
- Ausbau der „Rathauswettern“ für Barkassen, um eine Wasserwegeverbindung von den Landungsbrücken bis ins Zentrum der Elbinsel Wilhelmsburg zu schaffen
- Modellhafter Wohnungsbau mit bis zu 140 Wohneinheiten, darunter auch das Projekt ‚Hybrid Houses‘
- Modernisierung des S-Bahnhofs Wilhelmsburg und Neubau der Fußgängerbrücke
- Entwicklung eines Gebäudekomplexes mit Ärztehaus, Einzelhandel, Büros, Seniorenpflegeheim, Kita und einer Ausbildungsstätte für Pflegepersonal
- Errichtung eines Kletterzentrums sowie von weiteren Sport- und Freizeiteinrichtungen
- Neubau des Schwimmbads Wilhelmsburg
- Errichtung des ‚Wälderhauses‘, einem Ausstellungsgebäude mit angegliederter Hotel

Standort

LAGE IM MASTERPLAN 2013



Flexibel nutzbare Wohn- und Arbeitsstätten unter einem Dach

Das für eine Bebauung mit hybriden Häusern vorgesehene Baufeld in Wilhelmsburg Mitte hat eine Gesamtgröße von insgesamt ca. 5.500 qm und gliedert sich in drei Bereiche: Teilbereich Verwaltungsgebäude der igs 2013, Teilbereich 1 und Teilbereich 2.

Mit diesem Grundstücksveräußerungsverfahren wurden die Flächen von Teilbereich 1 (ca. 1.850 qm) und von Teilbereich 2 (ca. 1.700 qm) angeboten. Beide Teilbereiche bzw. Grundstücke waren konzeptabhängig realteilbar.

Gesucht wurden für diese Grundstücke ein Nutzungsprogramm und eine baulich-ästhetische Antwort auf die inhaltlichen Herausforderungen, die sich aus der Verschiebung von Berufsbildern und Wohnmustern ergeben und ihren Reiz aus neuen Formen der Nutzungsmischung beziehen.

Da diese grundlegenden gesellschaftlichen Veränderungen radikal neue Anforderungen an die Struktur unserer Gebäude stellen, galt es, ein vorbildhaftes Raum- und Funktionsprogramm zu entwickeln, das flexible Räume für neue und zukünftige Arbeitsweisen bereithält: also z. B. Büroräume mit gemeinsamer Infrastruktur, Kommunikations- und Infrastrukturplattformen als Treffpunkt für die nomadischen Unternehmen, boarding offices in Verbindung mit boarding houses. Bautypologisch resultieren daraus schaltbare Räume oder die Auslegung der Räume auf Mehrfachnutzung.

Mit der Entwicklung von hybriden Häusern soll die Chance genutzt werden, Grundrisse für ein Wohnen und Arbeiten – den jeweiligen Nutzungsanforderungen entsprechend – zu entwickeln, die ein synergetisches Miteinander in einem Gebäude fördern. Hierfür waren beispielsweise die Anforderungen an Belichtung und Sonneneinstrahlung, Repräsentation und Schutz der Privatheit, Lärm von außen und Schallschutz innerhalb des Gebäudes innovativ in Einklang zu bringen.

Ansätze zur Auflösung möglicher Nutzungskonflikte fanden sich zudem in der Erschließungskonzeption für das Gebäude. In welcher Weise schließlich die Verteilung der Nutzungen im Gebäude, die unterschiedlich erforderlichen Geschosshöhen oder verschiedenen Größen von Fassadenöffnungen die äußere Erscheinungsform des Gebäudes zu einem eindeutig identifizierbaren „Hybrid“ machen, ist nicht zuletzt eine architektur-ästhetische Frage, die von den teilnehmenden Teams zu klären war.

Teilgebiete 1 & 2

STANDORTE FÜR DIE HYBRID HOUSES

igs-Verwaltung
ca. 1.950 qm

Teilbereich 1
ca. 1.850 qm

Teilbereich 2
ca. 1.700 qm

Wende-
möglichkeit

Wende-
hammer

Friedhof

ul-Bäume

Lindenhein

Pappelwald

Eichen

Birkenhein

Pappelwald

Wende-
hammer

Eichen

II

II

II

VI

II

VII

II



Grundstücksveräußerungsverfahren für Hybrid Houses

Zum Thema ‚Hybrid Houses‘ fand bereits im II. Quartal 2009 ein gemeinsames Gutachterverfahren der IBA Hamburg und der igs 2013 mit fünf Architekturbüros statt, das am 22. Juni mit der Auswahl des Entwurfs von Nägeliarchitekten, Berlin, für das geplante igs-Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude abgeschlossen wurde. Durch das Auswahlgremium wurden im Gutachterverfahren für die Nachbargrundstücke neben dem Siegerentwurf von Nägeliarchitekten auch die Konzepte der Büros Allmann Sattler Wappner, München, und Brandlhuber b&k+ aus Berlin zur weiteren Umsetzung empfohlen.

Anschließend wurde das für das igs-Ausstellungs- und Verwaltungsgebäude vorgesehene Grundstück mit dem Konzept von Nägeliarchitekten zur Realisierung durch einen Investor ausgeschrieben. Die verbleibenden Grundstücke der Teilbereiche 1 und 2 wurden durch die IBA Hamburg mit der Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Immobilienmanagement, in einem 2-stufigen Grundstücksveräußerungsverfahren ausgeschrieben.

Investoren waren aufgerufen zusammen mit einem Architekturbüro und weiteren Fachplanern im Team ein hochbauliches Konzept zu entwickeln und ein Angebot für die Grundstücke abzugeben. Die 1. Stufe des Verfahrens diente als Interessenbekundung. Bieter, die einen der aus dem Gutachterverfahren zur weiteren Umsetzung empfohlenen Entwürfe der Büros Allmann Sattler Wappner oder Brandlhuber b&k+ in ihr Team eingebunden hätten, hätten dann die Möglichkeiten gehabt die 1. Stufe zu überspringen und wären gleich für die 2. Stufe zugelassen worden.

Ein Auswahlgremium wählte 10 Bewerber für die Teilnahme an der 2. Stufe aus. In einem individualisierten Zwischenkolloquium hatten sie Gelegenheit insbesondere Fragen zu Architektur, Städtebau und zum Grundstück sowie zu sonstigen angebotsbezogenen Fragestellungen mit den Auslobern zu erörtern. Jeder Bieter hatte schließlich ein hochbauliches Konzept, ein Geschäftsmodell samt Finanzierungsplan, ein Kaufpreisgebot sowie die Bezifferung eines ggf. erforderlichen Zuschussbedarfs einzureichen.

Die Auswahl aus den sechs eingegangenen Angeboten erfolgte in zwei Stufen: Zunächst wurde die Qualität des hochbaulichen Konzepts durch ein Auswahlgremium bewertet. In der 2. Bewertungsstufe wurden die wirtschaftlichen Parameter des Angebots unter verbindlicher Anerkennung der Bewertung aus der 1. Bewertungsstufe (Bebauungskonzept) durch ein (anders besetztes) Auswahlgremium bewertet.

Das Gremium hat vorbehaltlich erfolgreicher Verhandlungen schließlich empfohlen, das Angebot des Bieters Deutsche Immobilien AG, Hamburg, mit Bieling und Partner Architekten, Hamburg, auf Teilbereich 2 sowie das Angebot von HamburgTeam Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg, mit Brandlhuber + NiehüserS, Berlin auf Teilbereich 1 zu realisieren. Der Grundstückspreis wurde im laufenden Verfahren in Abstimmung mit der Kommission für Bodenordnung (KfB) bei 145€/qm Grundstück inklusive Nacherlös als Festpreis fixiert.

Das Angebot des Bieters Petersen Ingenieurbüro und UMCO Umwelt Consult mit Gwers & Pudewill architects wurde vom Auswahlgremium auf einen Sonderrang gesetzt, verbunden mit der Empfehlung, dass die IBA Hamburg und die Finanzbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg, Immobilienmanagement, einen Ausweichstandort nördlich der Neuenfelder Straße finden und diesen dem Bieter zur Realisierung seines Bürohauses anzubieten.

Das Auswahlgremium würdigte die außerordentliche Qualität aller eingereichten Angebote und empfahl, für möglichst alle Angebote im Rahmen der IBA Hamburg deren Realisierung voranzutreiben.





Impressionen von der Sitzung des
Auswahlgremiums

Entwurf eines hybriden Gebäudes als Sitz der igs 2013 gmbh

Konkurrierendes Gutachterverfahren

Für den Neubau eines hybriden Gebäudes, das von 2011 bis 2014 als Sitz der igs 2013 dienen soll, haben die igs 2013 und die IBA Hamburg für das nördliche Baufeld der „Hybrid Houses“ ein Gutachterverfahren mit fünf eingeladenen Architekturbüros ausgelobt. Nach einem Zwischenkolloquium zur Diskussion der Entwurfsansätze der teilnehmenden Teams wurde das Verfahren mit der Auswahlentscheidung abgeschlossen, in der die Teilnehmer die Ergebnisse ihrer Arbeit der Jury zur finalen Bewertung vorstellten.

Auftraggeber

internationale gartenschau hamburg 2013 gmbh und Internationale Bauausstellung IBA Hamburg GmbH

Verfahrensbetreuung

ELBBERG Stadt - Planung - Gestaltung
Kruse - Schnetter - Rathje
Falkenried 74 a, 20251 Hamburg

Teilnehmerfeld

- Allmann Sattler Wappner, München
- BKK-3 und raum-kommunikation, A-Wien
- Brandhuber b&k+, Berlin
- HHS Planer + Architekten AG, Kassel
- NÄGELIARCHITEKTEN, Berlin

Auswahlgremium

Stimmberechtigte Mitglieder

- Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU), Freie und Hansestadt Hamburg
- Heiner Baumgarten, Geschäftsführer internationale gartenschau hamburg 2013 gmbh
- Uli Hellweg, Geschäftsführer Internationale Bauausstellung IBA Hamburg GmbH
- Bodo Hafke, Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Umwelt, Bezirk Hamburg-Mitte
- Nikolaus Kunert, ARCH+ Verlag GmbH
- Stefan Wirth, Freier Architekt, Hamburg
- Prof. Henri Bava, Freier Landschaftsarchitekt, Karlsruhe
- Rolf Rohloff, Immobilienmanagement, Finanzbehörde, Freie und Hansestadt Hamburg
- Torsten Daniel, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, CDU-Fraktion
- Fred Rebensdorf, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, SPD-Fraktion
- Dr. Michael Osterburg, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, GAL-Fraktion
- Michaela Becker, IBA/igs-Beteiligungsgremium

Stellvertretende Mitglieder

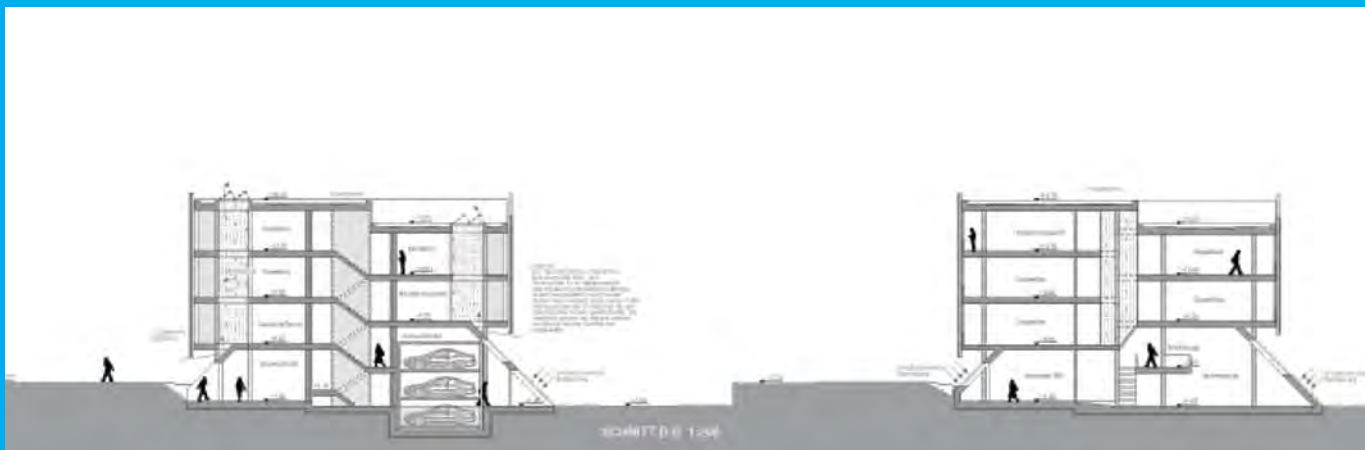
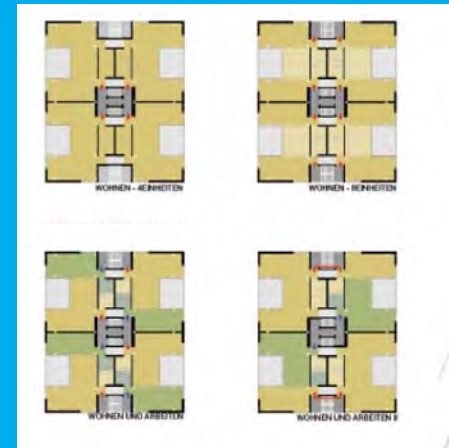
- Andreas Kellner, Leiter Projektgruppe Sprung über die Elbe, Freie und Hansestadt Hamburg
- Wolfgang Denien, internationale gartenschau hamburg 2013 gmbh
- Christian Roedel, Internationale Bauausstellung IBA Hamburg GmbH
- Michael Mathe, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung, Bezirk Hamburg-Mitte
- Dr. Timo Schmidt, Freier Architekt, Stuttgart
- Anh-Linh Ngo, ARCH+ Verlag GmbH
- Rolf Hainke, Freier Architekt, Hamburg
- Rolo Fütterer, Freier Architekt, Maastricht
- Matthias Peters, Immobilienmanagement, Finanzbehörde, Freie und Hansestadt Hamburg
- Dr. Patrick Paul, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, CDU-Fraktion
- Bayram Inan, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, SPD-Fraktion
- Rainer Roszak, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, GAL-Fraktion

Gewinner: NÄGELIARCHITEKTEN, Berlin

Oben links: Perspektive von Norden

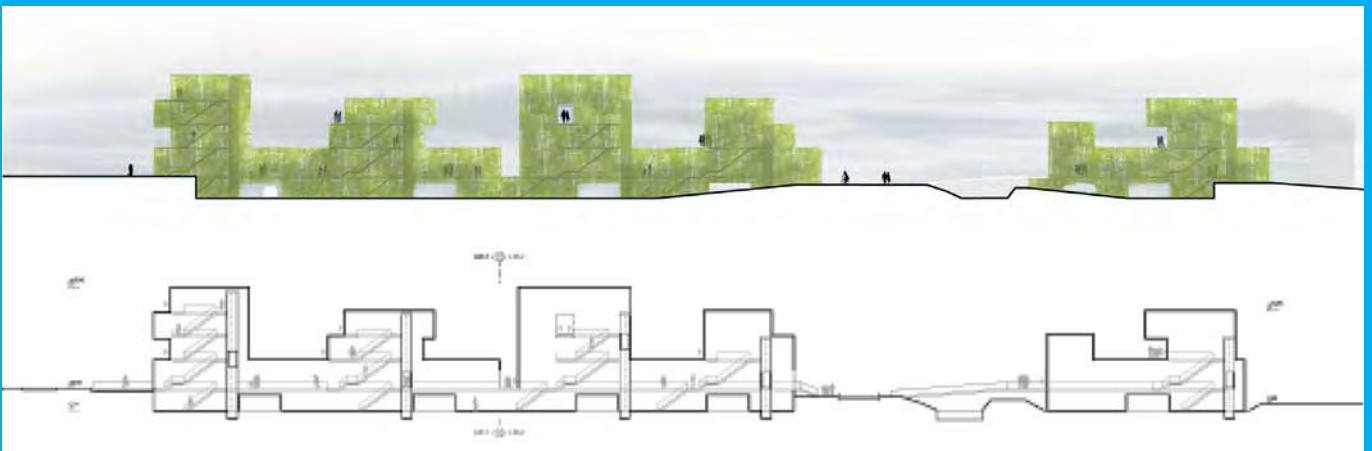
Oben rechts: Grundrisschema

Unten: Schnitt



Teilnehmer und Empfehlung: Allmann Sattler Wappner, München

Oben links: Perspektive von Süden
Oben rechts: Perspektive von Norden
Unten: Ansicht und Schnitt (von Westen)



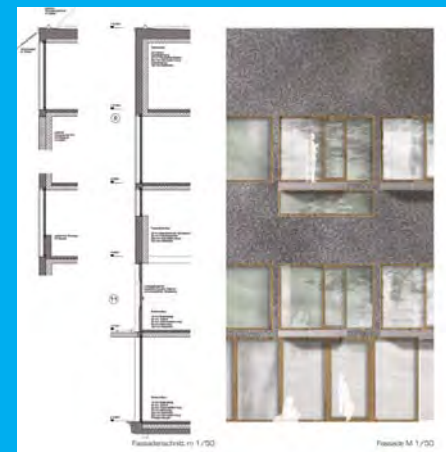
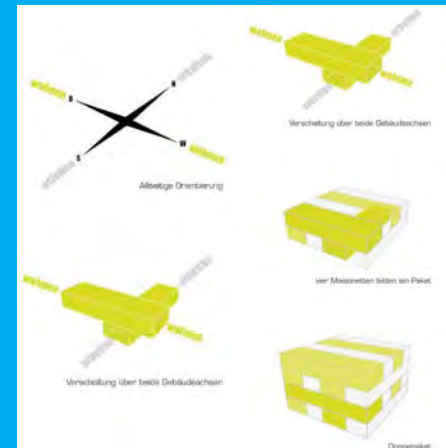
Teilnehmer und Empfehlung: brandhuber b&k+, Berlin



Links: Perspektive

Rechts oben: Hybridprinzip

Rechts unten: Fassadengestaltung



Ergebnisse des Grundstücksveräußerungsverfahrens



Ausgewählt für Teilbereich 1: Team 05

Investor: Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg

Architektur: Brandlhuber + NiehüserS, Berlin

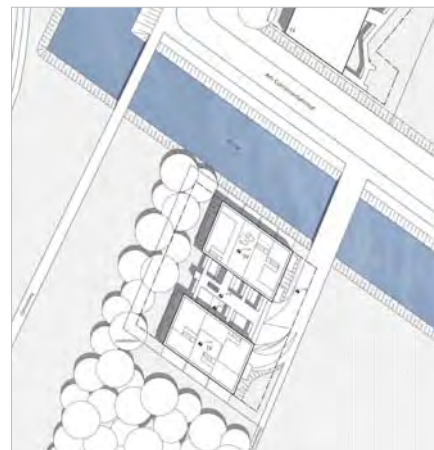
Beurteilung des Preisgerichts

Die Grundidee des Entwurfs entwickeln Brandlhuber + NiehüserS aus der Überlegung, dass für das Wohnen und Arbeiten unterschiedliche Belichtungssituationen optimal sind. Diese Überlegung setzen die Architekten in ein architektonisch-räumliches Konzept um und entwerfen einen neuartigen Maisonettetypus, der aus der räumlichen Kreuzung eines Nord-Süd- und eines Ost-West-gerichteten Raummoduls besteht. Die Maisonetten gliedern sich in einen nord-süd-orientierten Arbeitsbereich im jeweiligen Eingangsgeschoss und einen ost-west-gerichteten Wohnbereich im oberen Geschoss. Dadurch wird gewährleistet, dass jede Einheit über die zwei zusammengeschalteten Ebenen in alle vier Himmelsrichtungen ausgerichtet ist und vier spezifische Tageslichtsituationen besitzt.

Durch die Verschränkung und Stapelung dieser Einheiten entstehen kompakte Baukörper, in der vorgestellten Variante zwei Blöcke mit zwölf Maisonetten. Eine zentrale Außenerschließung erlaubt eine stringente Umsetzung dieses modularen Systems bei gleichzeitig freier Aufteilung der Grundrisse. Um

eine größere Variabilität der Grundrisse und eine differenziertere Zuschaltmöglichkeit zu erreichen, bietet der nördliche Block zusätzliche Nord-Süd-Einheiten an, die optional den benachbarten Modulen zugeschlagen werden können. Im Überschneidungsbereich der beiden Module werden sie jeweils über einen Luftraum mit offener Treppe zu einer geschossübergreifenden Einheit verbunden.

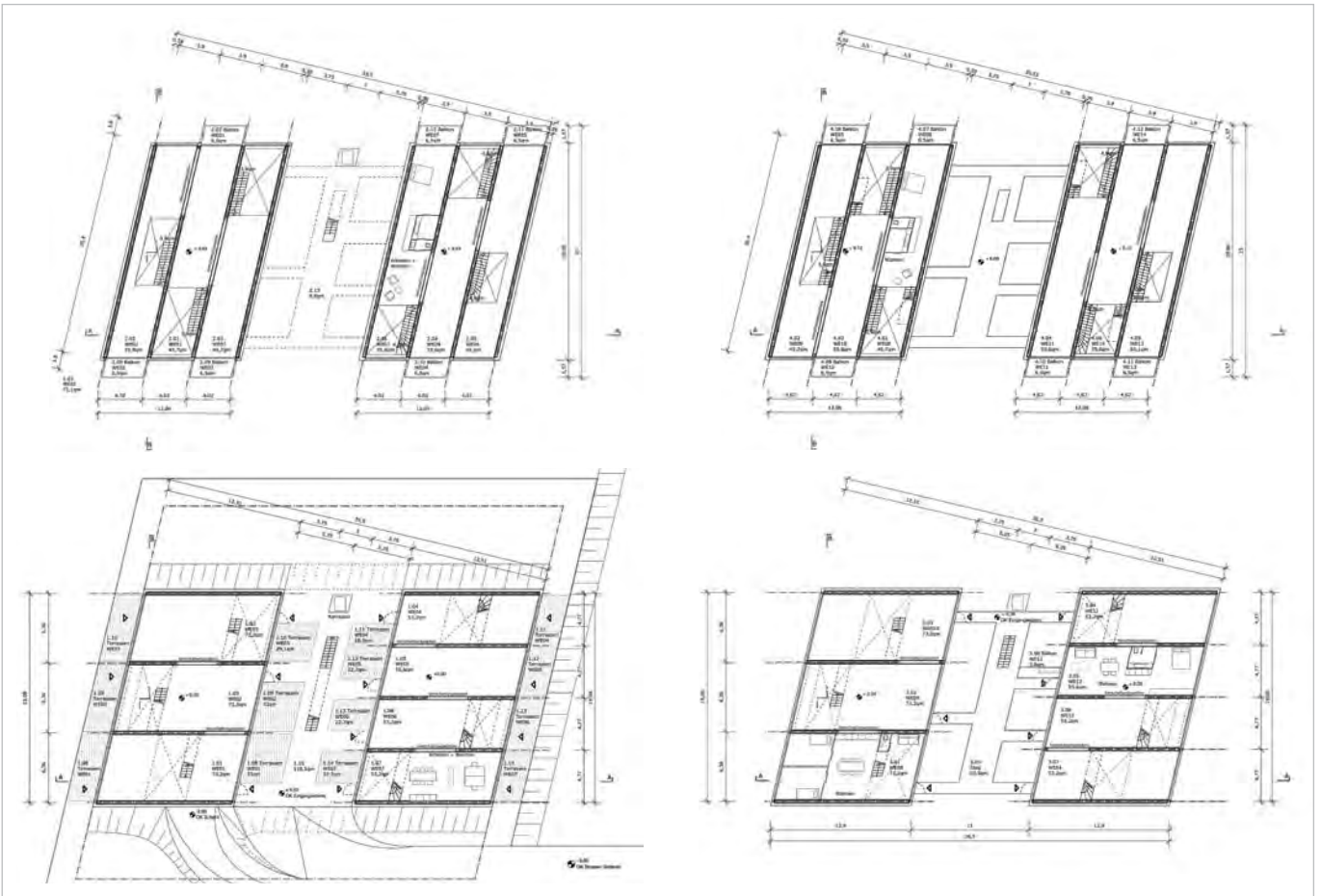
Der zweigeschossige Luftraum dient nicht nur der Erschließung, sondern öffnet einen repräsentativen Bereich, der einen tiefen Lichteinfall gewährleistet. Amorphe Perforierungen in der Außenfassade sorgen für eine bedarfsorientierte Belichtung der Innenräume. Das Nachhaltigkeits- und Energiekonzept ermöglicht es, den DGNB Gold-Standard zu erreichen. Darüber hinaus sieht es den Passivhausstandard sowie die Nutzung regenerativer Energien über Erdwärme, Solarkollektoren und die Nutzung des Regenwassers vor.

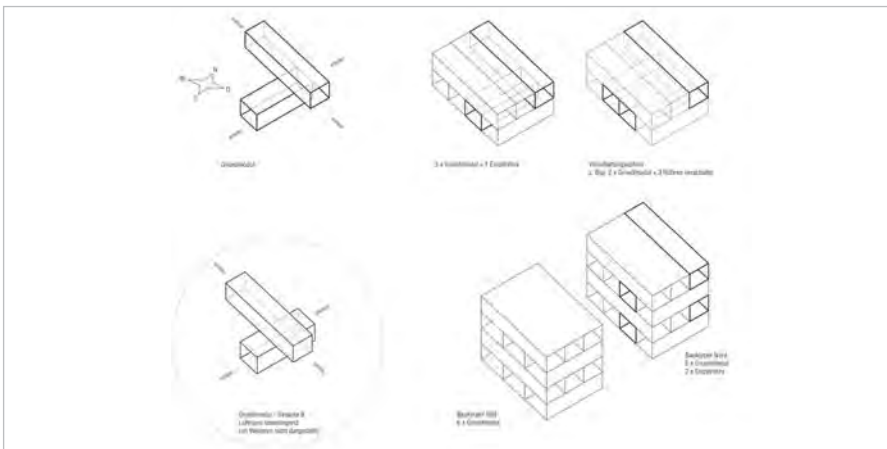
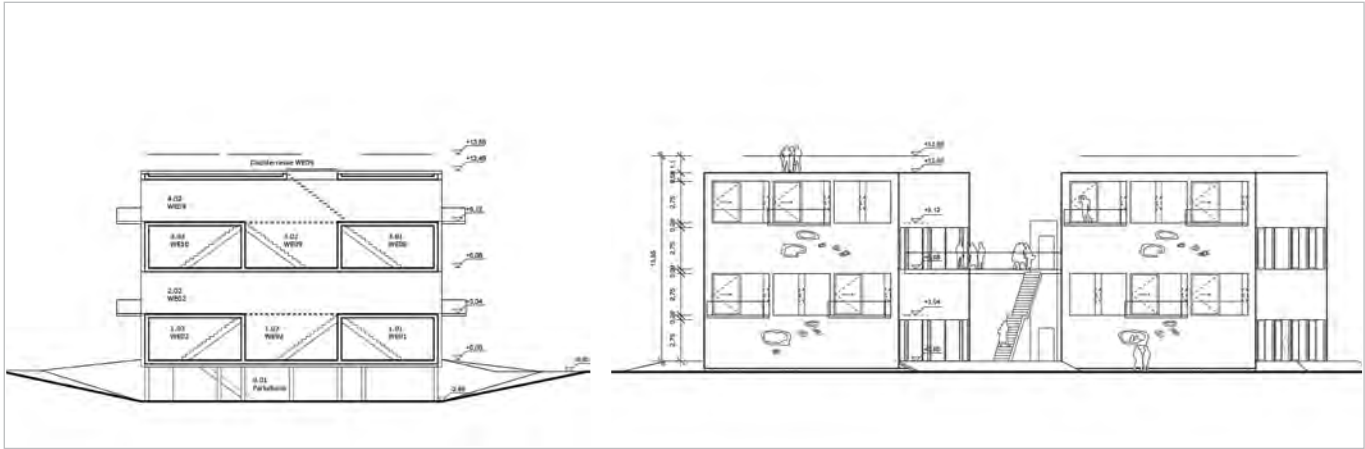




Oben: Innenraumperspektive
Unten: Grundrisse

Linke Seite:
Lageplan (Entwurf für Teilbereich 2,
ausgewählt jedoch für Teilbereich 1)





Oben: Schnitte
Mitte: Modellstudie
Unten: Hybridprinzip

Rechte Seite:
Perspektive



Ausgewählt für Teilbereich 2: Team 04

Investor: Deutsche Immobilien AG, Hamburg

Architektur: Bieling und Partner Architekten, Hamburg/Kassel

Tragwerksplanung: B+G Ingenieure, Bollinger und Grohmann GmbH, Frankfurt

Brandschutz: Dehne, Kruse Brandschutzingenieure GmbH & Co. KG, Gifhorn

Technische Gebäudeausrüstung: Ingenieurbüro Hausladen GmbH, München

Beurteilung des Preisgerichts

Die Hybridität des Entwurfs leiten Bieling und Partner Architekten aus einer durchdachten Erschließungsstruktur ab, die auf dem Prinzip der konsequenten Trennung zwischen Wohnen und Arbeiten basiert. Die klare Trennung der beiden Nutzungen Wohnen und Gewerbe beginnt bereits an den Eingängen zum Gebäude. An der nordöstlichen Gebäudeecke teilen sich die Wege zum repräsentativen Eingang der Gewerbeflächen an der Ostseite und zu den Wohnungen an der Nordseite. Das innenliegende Treppenhaus mit den beiden Eingängen aus unterschiedlichen Richtungen wird als Schachteltreppenhaus ausgebildet, um zwei voneinander komplett getrennte Treppenläufe unterzubringen.

Nutzungskonflikte zwischen Bewohnern und Gewerbetreibenden werden dadurch ausgeschlossen. Die auf einem Raster basierende viergeschossige Holzbaukonstruktion aus Holzstützen, -unterzügen und Brettsperrholzdecken ermöglicht große Variabilität in der Grundrissorganisation. So können beispielsweise Wohnen und Gewerbe in einer Einheit organisiert werden oder voneinander getrennt funktionieren. Das Gebäude

kann sowohl horizontal, in Kombination von Einzelräumen, als auch vertikal, in Maisonettewohnungen oder Wohn- und Arbeitsebenen aufgeteilt werden. Die Fassade besteht aus vorgefertigten Holzrahmenelementen und ist in modularer Holzbauweise montierbar.

Das nach außen hin kompakt wirkende Gebäude tritt in der Nahwirkung als deutlich differenzierter Solitär in Erscheinung. Einschnitte und Lufträume, begehbare Dachflächen und Terrassen lösen den Kubus auf und bringen Tageslicht in das Innere des Baukörpers. Die dabei entstehenden Nischen dienen als Balkone und geschützte Freibereiche.

Das Energiekonzept basiert auf Flächenheizungen mit geringer Vorlauftemperatur, die aus dem Energieverbund Wilhelmsburg Mitte gespeist werden, mechanischer Lüftung mit Wärmerückgewinnung, Photovoltaikanlagen an der Südfassade und auf dem Dach, einer Dachbegrünung zur Regenwasserrückhaltung und Grauwassernutzung.



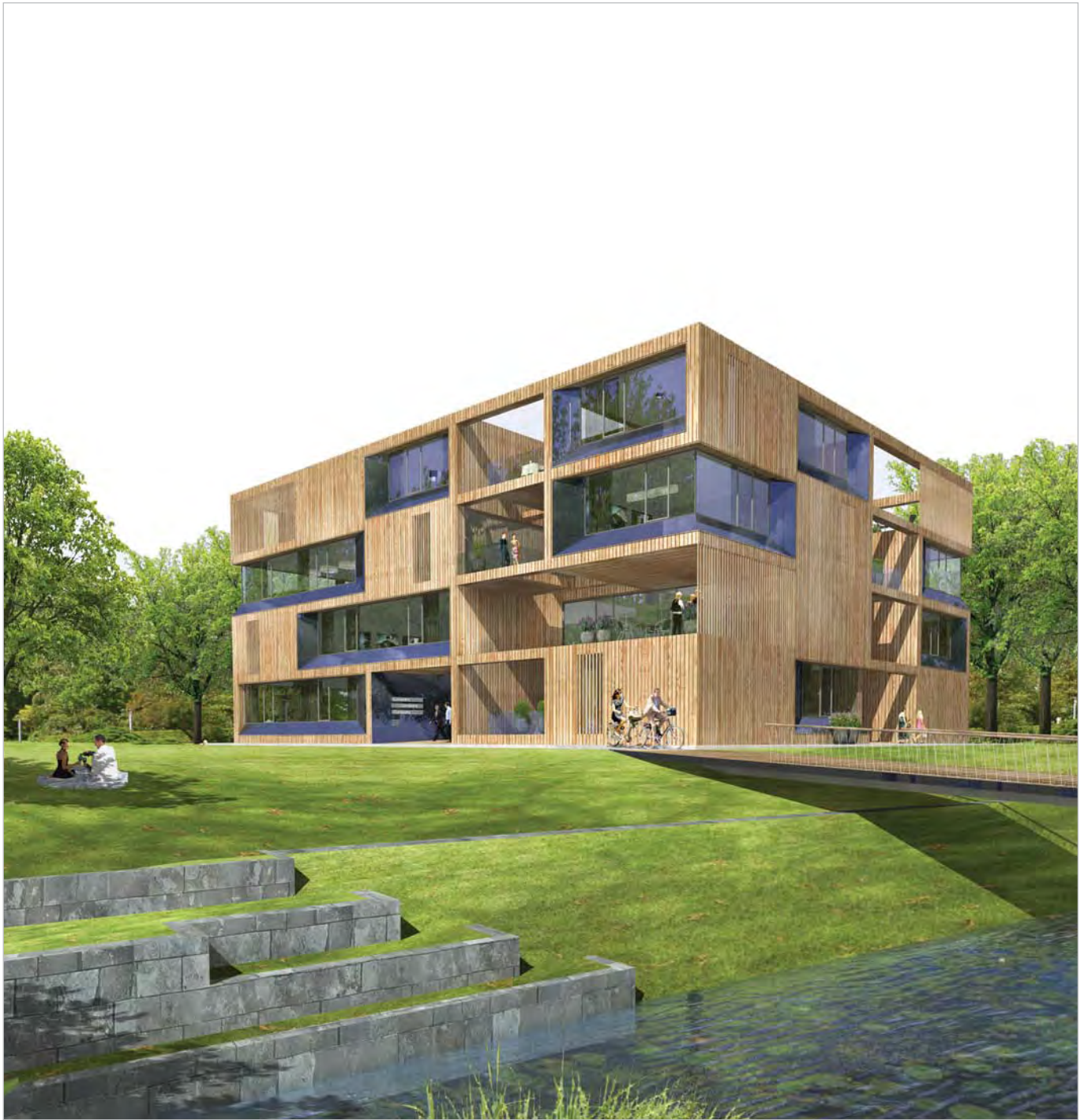




Oben: Schnitte
Mitte: Grundrissvariationen
Unten: Hybridprinzip

Rechte Seite:
Perspektive

Vorherige Doppelseite:
Linke Seite: Lageplan
Rechte Seite
Oben: Perspektive
Unten: Erdgeschossgrundriss



Nachrücker: Team 01

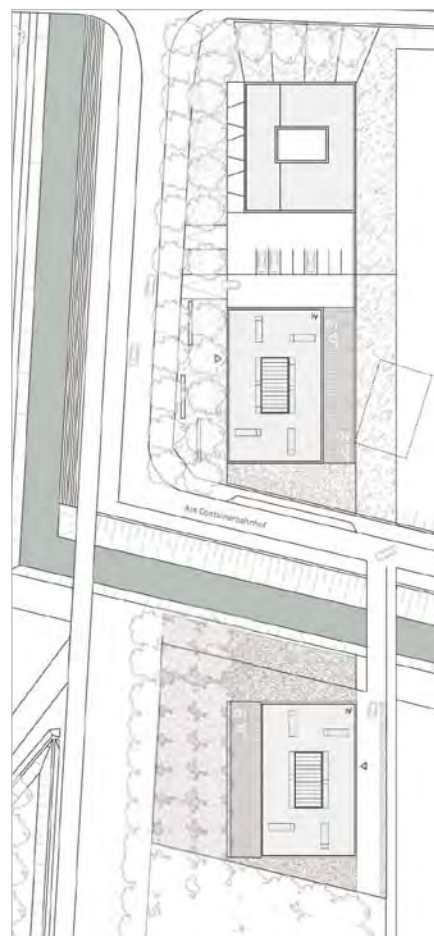
Investor: Satronoma Systembau GmbH, Hamburg mit Bauwerk Capital GmbH & Co. KG, München

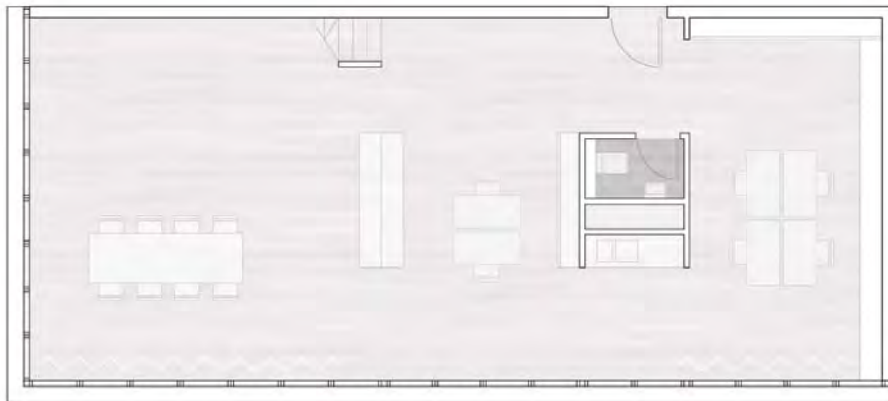
Architektur: 03 Architekten GmbH, München

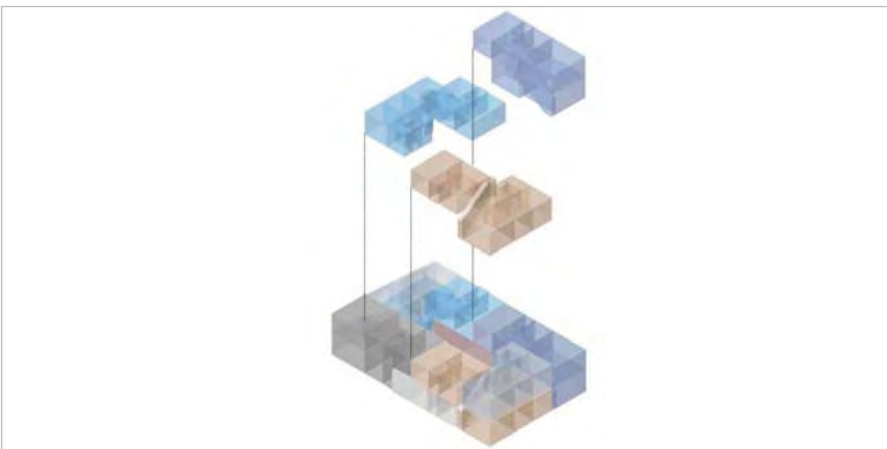
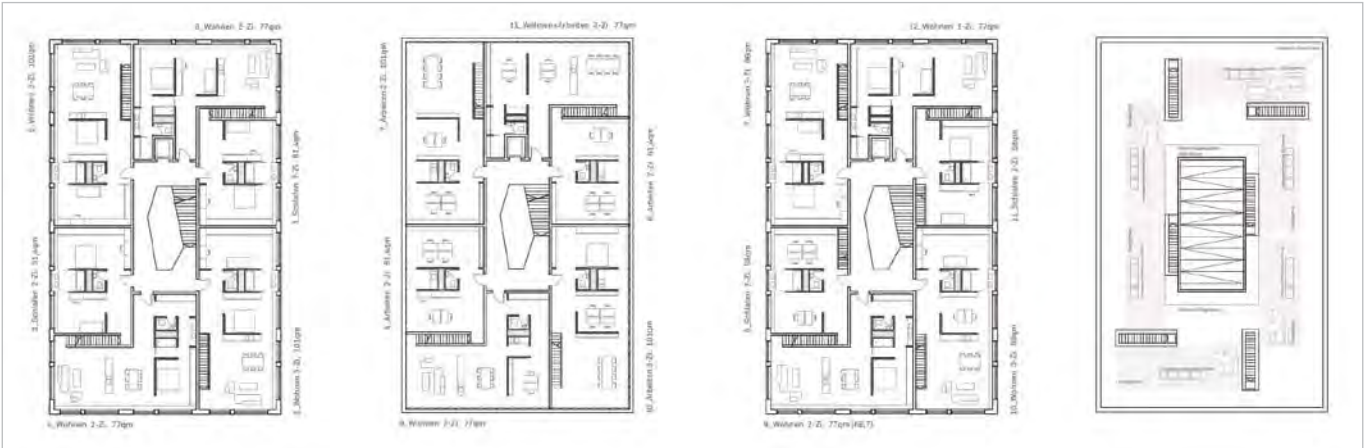
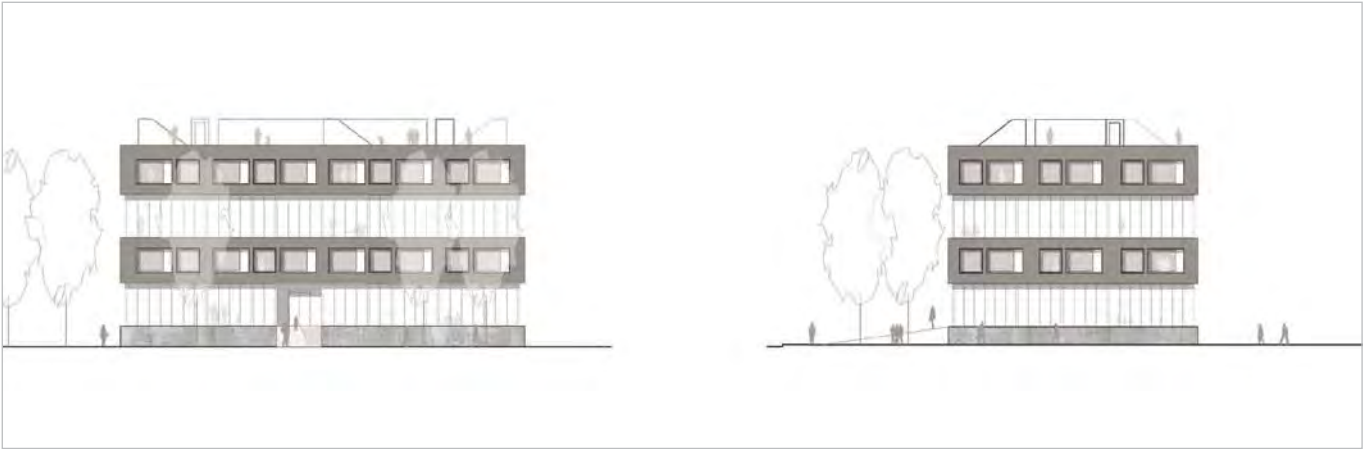
Beurteilung des Entwurfs

Der Entwurf fällt wegen seiner konsequenten Zonierung in den Grundrissen und strengen Auslegung des Themas Hybrid House auf. Wesentlicher Bestandteil des Nutzungskonzepts ist generationsübergreifendes barrierefreies Wohnen. Die vertikale Mischung und Zuordnung dieser Nutzungen spiegelt sich auch in unterschiedlichen Geschosshöhen und Fensterbändern wieder, die in der Fassade deutlich ablesbar sind. Arbeitsplätze und Betreuungsleistungen finden sich im EG und 2. OG wieder, diese Nutzungen stehen über interne Treppen in direktem Bezug zum Wohnen im 1. und 3. OG.

Die Freiflächen des Daches dienen als Gemeinschaftsfläche. Die um das zentrale Treppenhaus orthogonal angeordneten Grundrisse wirken trotz der hohen Flexibilität sehr statisch. Das äußere Erscheinungsbild des Baukörpers wirkt ohne Vor- und Rücksprünge eher introvertiert, mit der Folge, dass der Bezug zum Außenraum wenig ausgeprägt ist. Insgesamt gibt der Entwurf wenig Auskunft über den Freiraum und die Verknüpfung der Außenanlagen zum Park und zu den Nachbarnutzungen.







Oben: Schnitt
 Mitte: Grundrissvariationen
 Unten: Hybridprinzip

Rechte Seite:
 Perspektive

Vorherige Doppelseite:
 Linke Seite: Lageplan
 Rechte Seite
 Oben: Perspektive
 Unten: Grundriss



Nachrücker: Team 02

Investor: GriffnerHaus AG, A-Griffen

Architektur: Querkraft Architekten zt GmbH, A-Wien

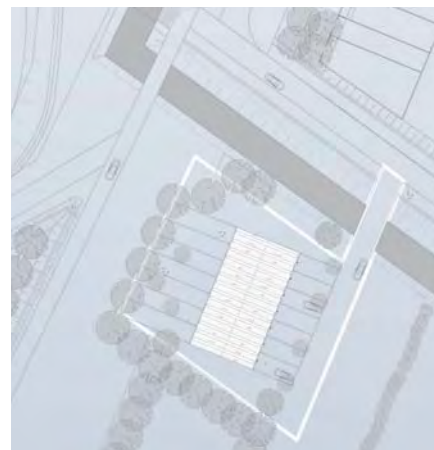
Beurteilung des Preisgerichts

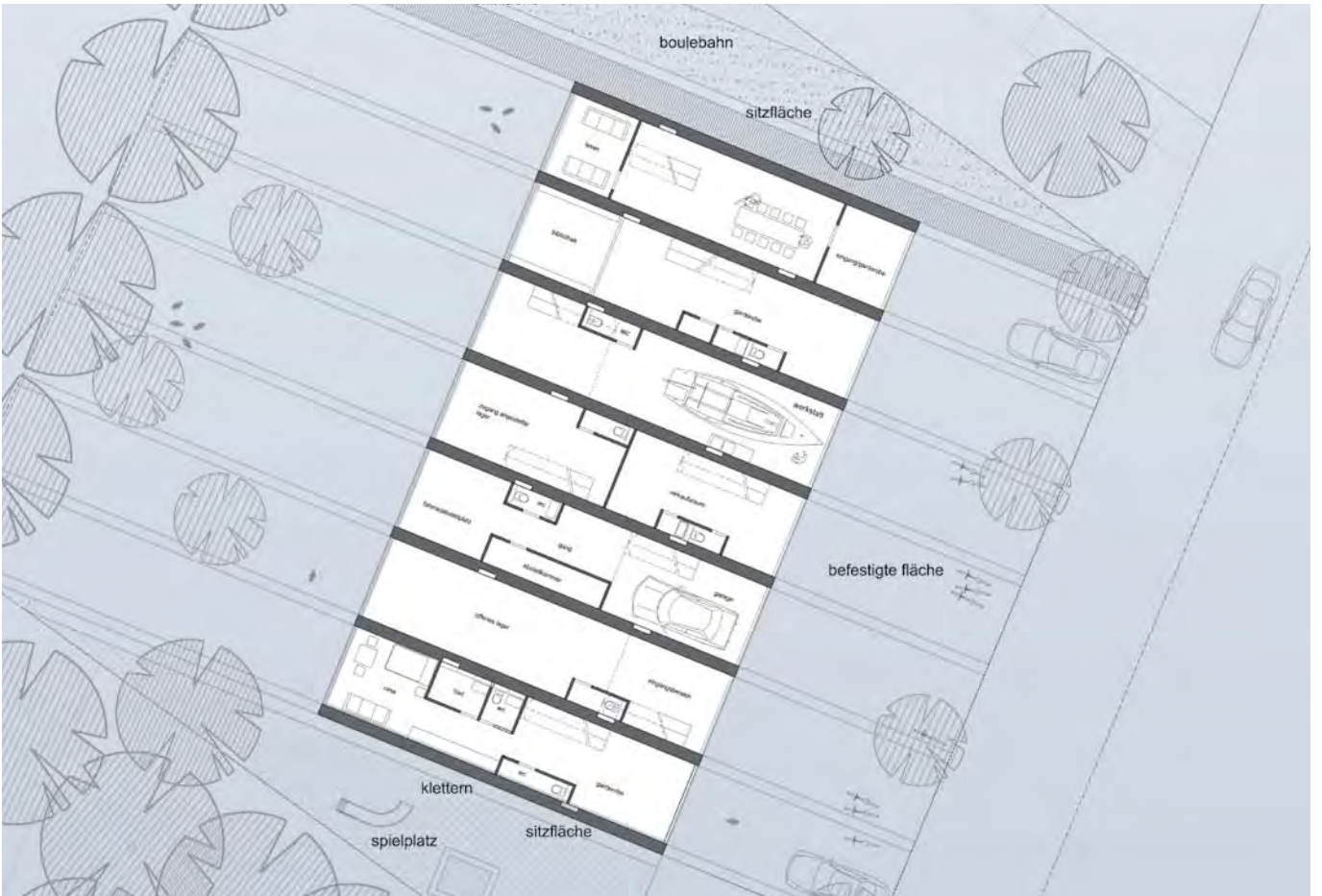
Eine radikale Interpretation des Hybriditätsthemas bietet das österreichische Architekturbüro Querkraft mit seinem Entwurf, der das strukturalistische Prinzip von „support“ und „infill“ verfolgt. Das Gebäude wird auf zwei seitliche Begrenzungswände reduziert, in die die gesamte haustechnische Infrastruktur des Gebäudes integriert ist. Im Passivhausstandard ausgebildet sorgen sie für die Ver- und Entsorgung von Wasser und Luft und enthalten andockbare Elektro- und Sanitärleitungen. Der „befreite“ Raum dazwischen steht den Bewohnern dadurch insgesamt zur Aneignung zur Verfügung.

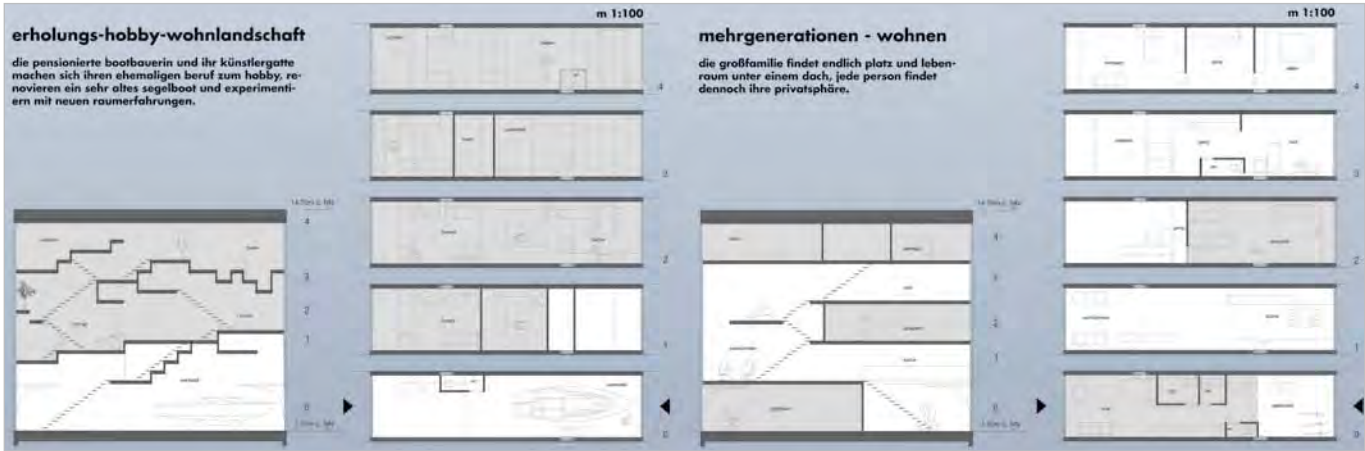
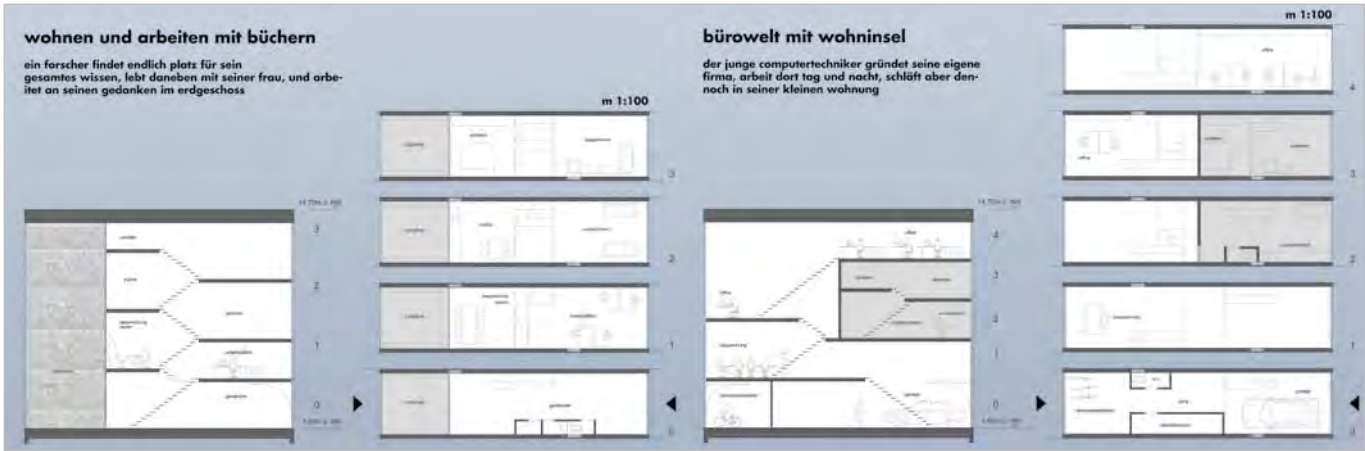
Die Architekten entwickeln mit dem Fertighaushersteller Griffner nicht nur die polyvalente Versorgungswand als Tragkonstruktion, sondern auch einen modularisierten und präfabrizierten Bausatz von Deckenelementen, Treppen, Trennwänden, Sanitärelementen etc., die über eine Art Stecksystem zwischen die Wände eingehängt werden können.

Das Raster erlaubt es, den Innenausbau selbst durchzuführen, da alle Elemente miteinander kombinierbar sind und immer wieder neue Raumaufteilungen ermöglichen. Der Raum lässt sich so in der Vertikalen spielerisch erobern und wird für schnell wechselnde Nutzungen, aber auch für langfristige Entwicklungen und Anpassungen in der Lebensführung ertüchtigt.

Klassische Funktionen des Wohnens und Arbeitens lassen sich auflösen oder nach Wunsch herstellen. Die Raumhöhe kann je nach Lebenssituation oder Nutzung eingeteilt werden in Ebenen, Galerien und geschlossene Zimmer. Im Erdgeschoss sind ebenerdig private Gärten sowie gemeinsam genutzte Außenanlagen zugeordnet. Das Energiekonzept sieht neben der Heizung durch Nahwärme kontrollierte Zu- und Abluft mit Wärmerückgewinnung, ein extensiv begrüntes Dach und Photovoltaikmodule auf der Gebäudehülle vor.







hybridität im moment

durch die ständige veränderbarkeit des raumprogramms wird eine abstrakte und konzentrische beauftragung angestrebt: die nutzungsmöglichkeit steigt mit den unterschiedlichsten nutzungen der räume zu unterschiedlichen tagzeiten, z.b. wird aus dem präsentationsbereich des büros ein ständes eine großtische tisch zum bewirten der freunde, nutzungsneutral oder nutzungsflexibel lassen sich integrieren in fast kombinationen von arbeits- und wohnflächen.

repräsentation das büro wird zum wohnflächenelement	bürobetrieb anordnung zur ständigen arbeitssituation	dinner wenn man seine freunde bewirten will	open house freizeiten mitfreizeit am wohnwände	feierabend alle zirkulare, schiffen, kochen, essen	vormittag der einen arbeiten sehen, die andere schlafwandeln noch	arbeitszeit kollektive bereiche zu bürosachen	präsentation zum präsentationsbereich eine kleine anordnung	legende gemeinsamer arbeitsbereich öffentliches arbeitsbereich privatbereich tagel/gerichte offenes wohnen rückzugsbereich

langzeitentwicklung

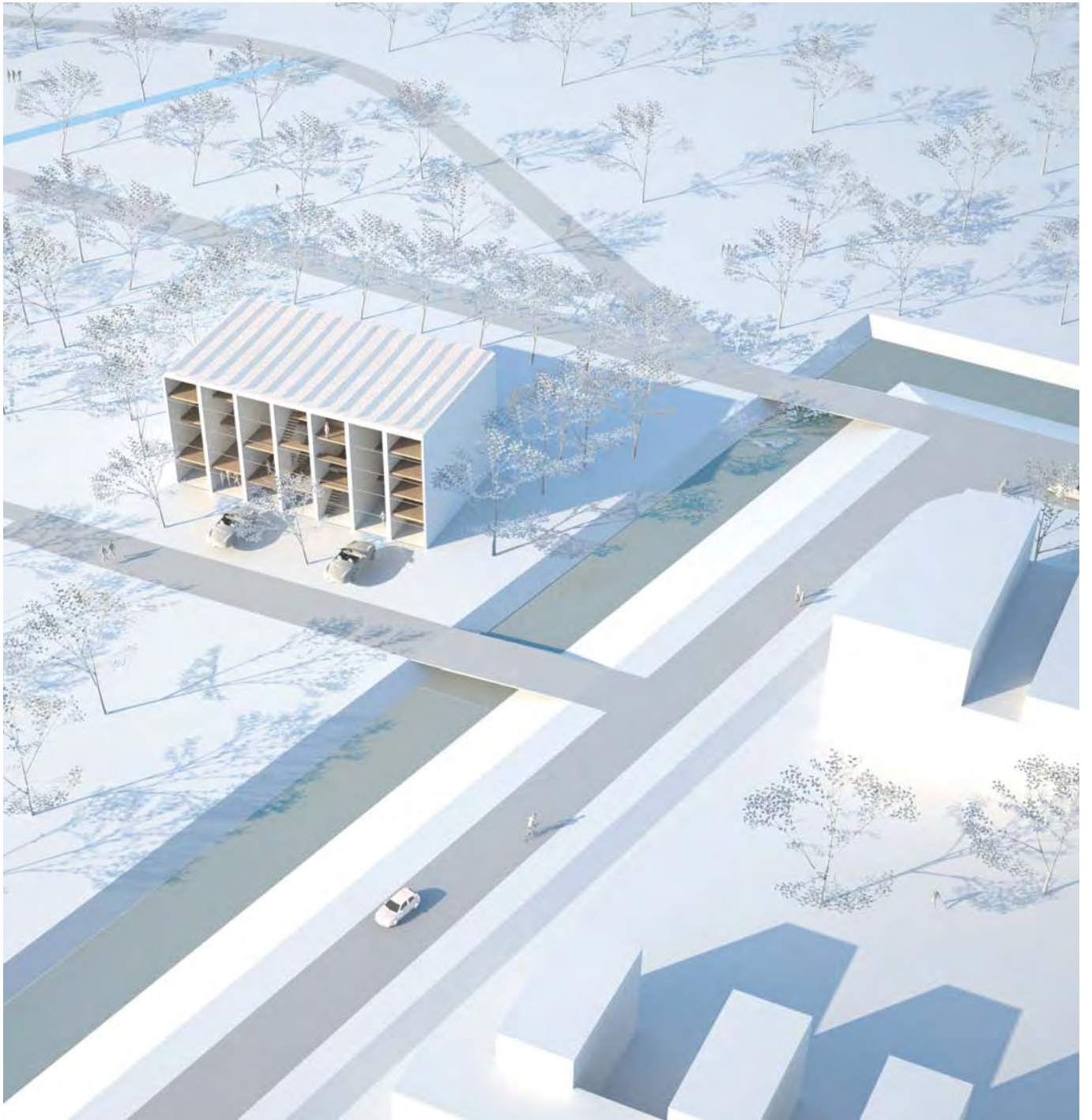
innerhalb einer funktionengruppe ermöglicht die programmierbarkeit die einpassung in veränderte lebenssituationen.

einzug ausgangspunkt des gesamten raumprogramms	+ partner eine ebene für das gemeinsame wohnen	+ büro ein eigener raum für die selbstständigkeit	+ kind mehr platz für das nachwuchs	+ 2. kind noch mehr platz für nachwuchs	+ oma der großvater will noch mehr platz	+ büro, + oma die oma sieht im arbeitsbereich des büros wird erweitert	teenager der junge sport bekommt seine eigenen privatsachen	- kinder die kinder ziehen aus, freunde wohnen mit

Oben und Mitte:
Schnitte und Grundrissvariationen
Unten: Hybridprinzip

Rechte Seite:
Perspektive

Vorherige Doppelseite:
Linke Seite: Lageplan
Rechte Seite
Oben: Perspektive
Unten: Grundriss



Nachrücker: Team 03

Investor: Garbe Investment GmbH, Hamburg

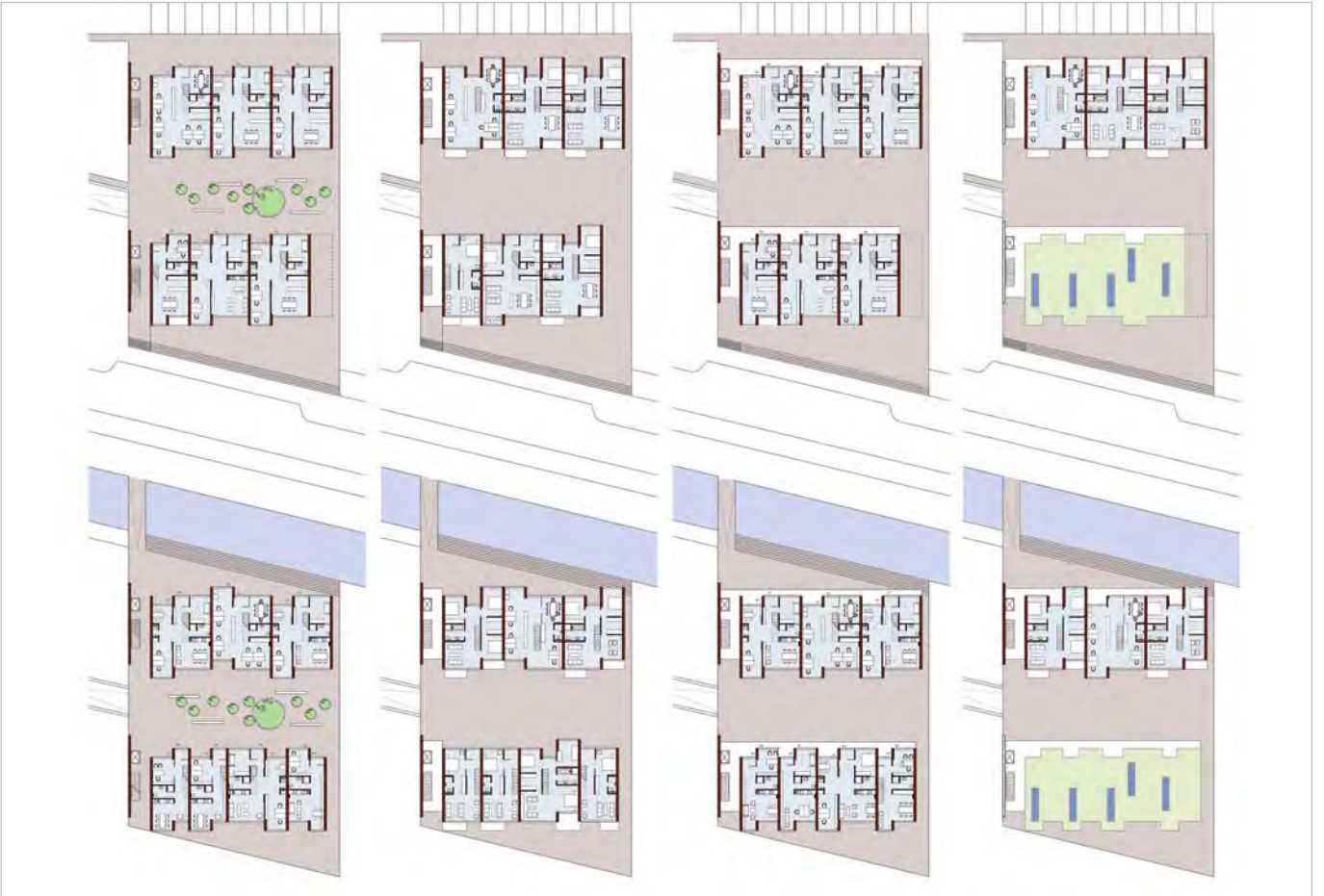
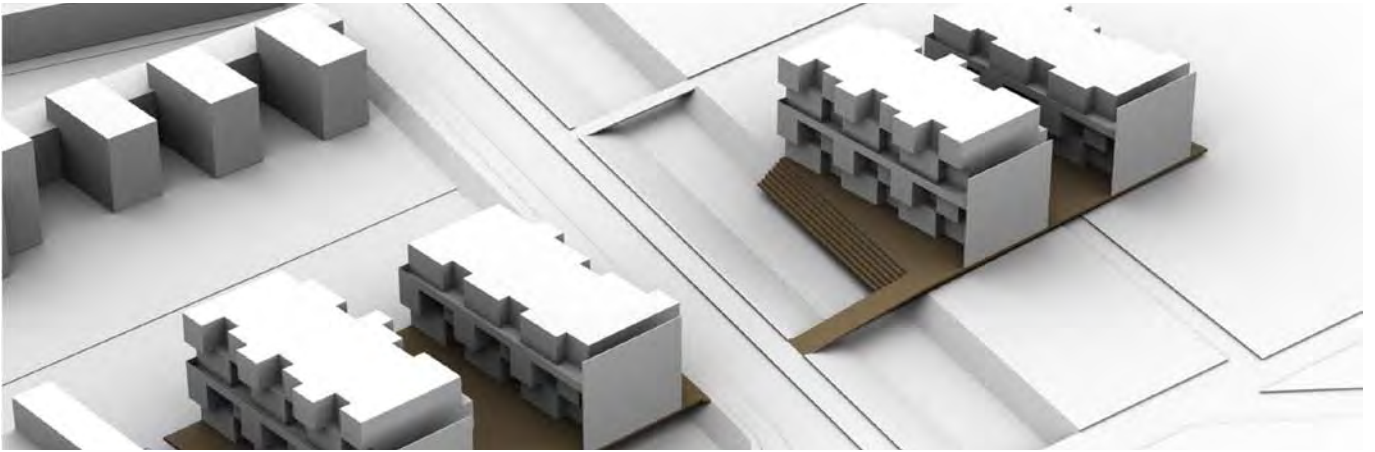
Architektur: m2r-Architekten, Berlin

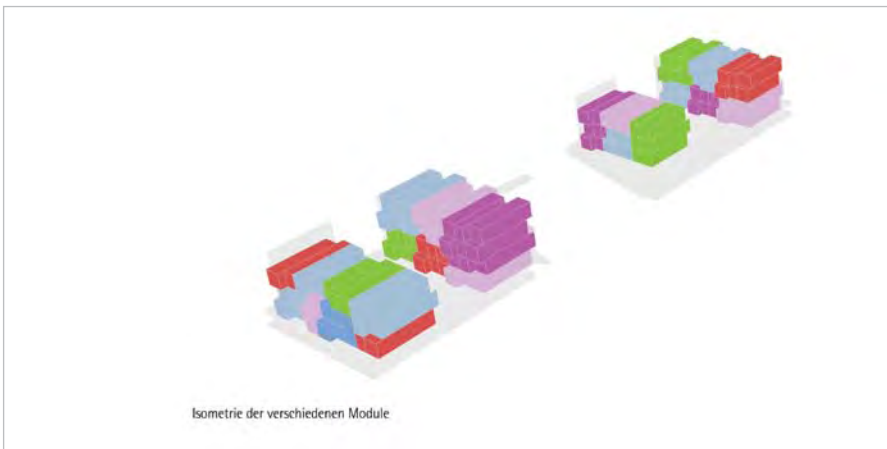
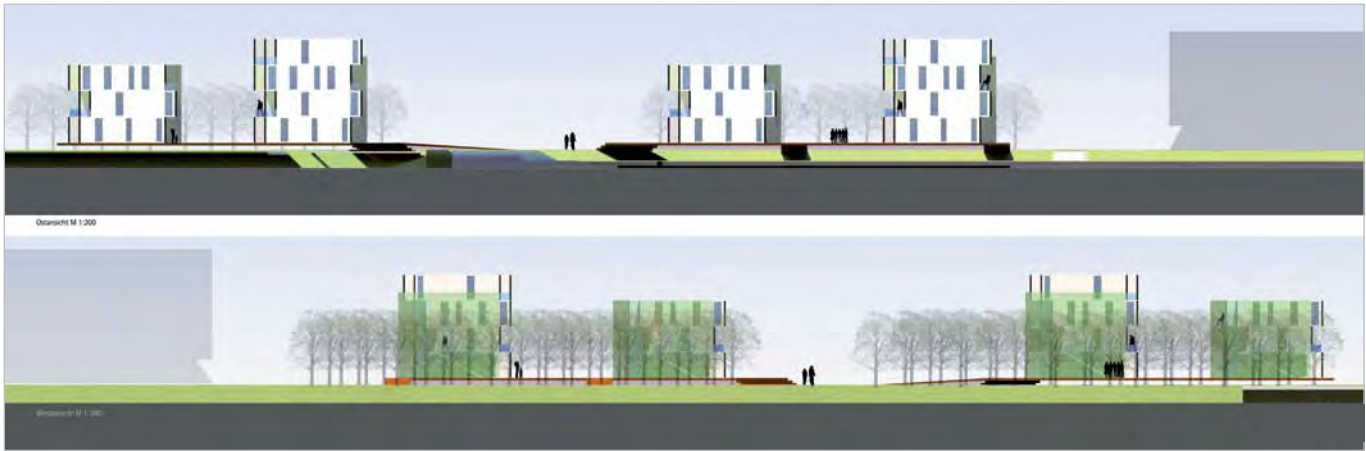
Beurteilung des Preisgerichts

Die Gruppe m2r architecture schlägt ein vorgefertigtes, modulares System vor. Die Module können nach der Vorfertigung auf Ladeflächen von LKWs transportiert und jederzeit demontiert und wieder verwendet werden. Das Baukastensystem basiert auf zwei Grundmodulen, dem schmaleren Erschließungs- und dem breiteren Nutzungsmodule. Sie können vielseitig zu einem hybriden Wohn- und Arbeitsumfeld kombiniert werden. Um die Flexibilität zu gewährleisten, werden die einzelnen Module durch eine Stahlrahmenkonstruktion mit Ausfachung selbsttragend konzipiert und jeweils mit eigenen Versorgungssträngen versehen. Auf einer Grundplatte für die Module wird in einem Raster von 1,25 m die Rahmenkonstruktion der Moduleinheiten errichtet.

Der Rahmenbau kann im Innenraum mit Paneelen in variabler Oberflächengestaltung verkleidet werden. Das System ist demontierbar und wieder verwertbar. Der Passivhausstandard ist vorgesehen. Die energetische Versorgung erfolgt über Luftwärmepumpen und Photovoltaik und wird durch Solarthermie in der Fassade ergänzt. Zudem sollen das Dach und Wandscheiben vor den Eingängen begrünt werden.







Oben: Schnitte
Mitte: Grundrissvariationen
Unten: Hybridprinzip

Rechte Seite:
Perspektive

Vorherige Doppelseite:
Linke Seite: Lageplan
Rechte Seite
Oben: Perspektive
Unten: Grundriss



Sonderrang: Team 06

Investor: Petersen Ingenieurbüro GmbH, Hamburg/UMCO Umwelt Consult GmbH, Hamburg

Architektur: Gewers & Pudewell architects, Berlin

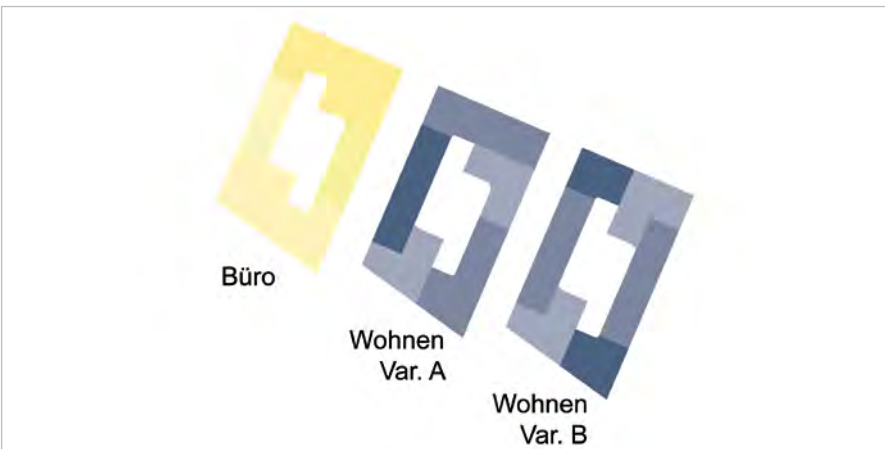
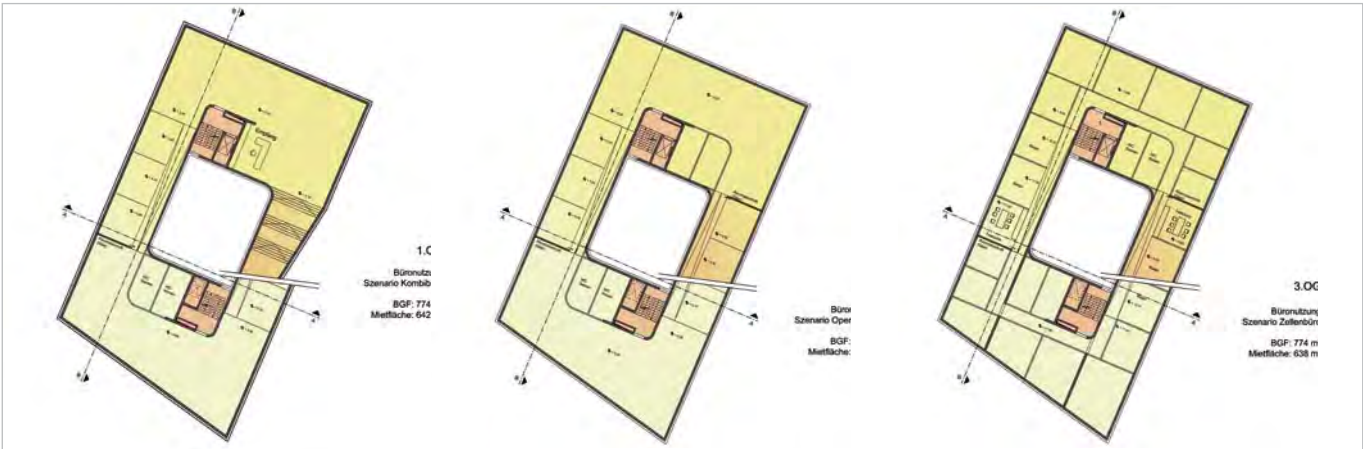
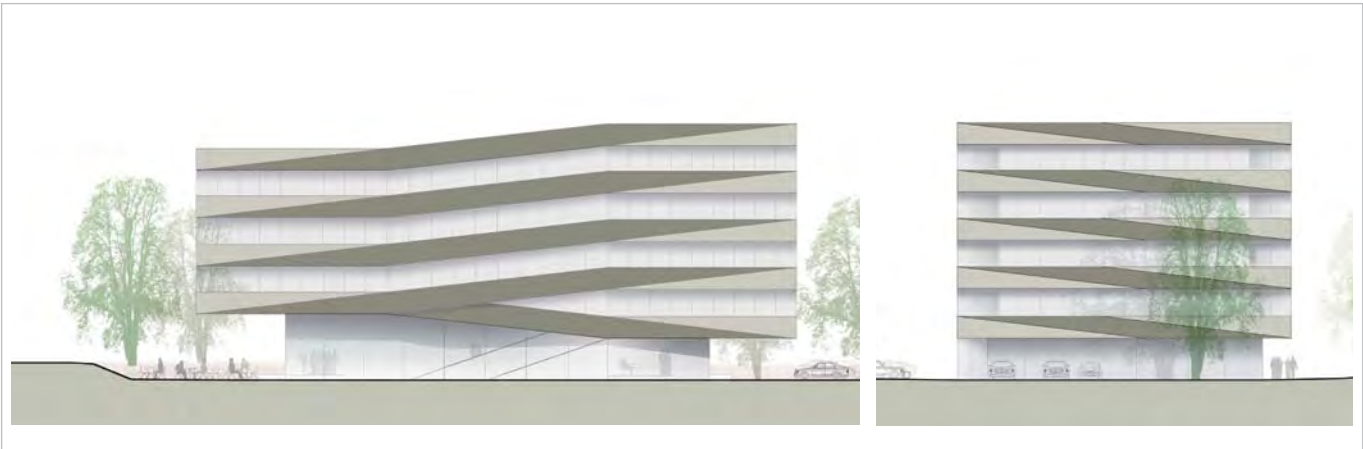
Beurteilung des Entwurfs

Der Grundgedanke der Planung, basierend auf einer um einen Innenhof angeordneten spiralartigen Aufwärtsbewegung mit Büros, Neben- und Technikräumen, dessen Gebäudeteile über interne Rampen verbunden sind, ist innovativ, die Bürogrundrisse sind interessant und lassen eine gute Arbeitsatmosphäre erwarten. Das Konzept lässt aber den hybriden Gedanken vermissen. Die Unterbringung von Wohnungen ist zwar vorgesehen, aber nur halbherzig, so daß nicht von einer Nutzungsmischung ausgegangen werden kann.

Die Wohngrundrisse sind wenig attraktiv. Die Unterbringung der umfangreichen Stellplätze sowohl unterhalb als auch neben dem Gebäude ist sehr ungünstig und lässt kaum Spielraum für die Gestaltung der Außenanlagen. Der mächtige Solitärbaukörper ist sehr dominant und verhindert z.T. die gewünschten Sichtachsen und Übergänge zum öffentlichen Raum. Der Standort für das vorgesehene Bürogebäude sollte eher auf einem der benachbarten Kerngebietsgrundstücke realisiert werden.







Oben: Schnitte
Mitte: Grundrissvariationen
Unten: Hybridprinzip

Rechte Seite:
Perspektive

Vorherige Doppelseite:
Linke Seite: Lageplan
Rechte Seite
Oben: Perspektive
Unten: Grundriss



Weiterentwicklung der ausgewählten Entwürfe

Ergebnis der 2. Stufe der Grundstücksausschreibung war eine Realisierungsempfehlung für die Projekte von Hamburg Team mit Brandlhuber + NiehüserS sowie Deutsche Immobilien AG mit Bieling Architekten und Partner. Für beide Projekte wurden durch die Jury Empfehlungen ausgesprochen. Da sich beide Teams das südliche Grundstück für die Realisierung ihres Entwurfs ausgesucht hatten, schlug die Jury vor, das Projekt von Hamburg Team auf dem nördlichen Grundstück zu realisieren. Für das Projekt von Deutsche Immobilien AG wurde empfohlen, das wirtschaftliche Konzept zu überarbeiten.

Die Projekte von Satronoma Systembau GmbH mit O3 Architekten, von GriffnerHaus mit Querkraft Architekten sowie von Garbe Investment GmbH mit m2r Architekten wurden als Nachrücker für den Fall ausgewählt, dass keines der zuvor genannten Projekte eine Chance auf Realisierung erreicht hätte. Zudem wurde im Verlauf der 2. Stufe durch die Finanzbehörde, Immobilienmanagement, und die IBA Hamburg festgelegt, dass die Grundstücke zum Festpreis ausgeschrieben werden. Damit war allein die Konzeptqualität der angebotenen Projekte für die Auswahl von Belang.

Die Auslober traten nach der Juryentscheidung mit den beiden Investoren Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH und Deutsche Immobilien AG in Verhandlung. Ziel war es, die vertraglichen und qualitativen Rahmenbedingungen der Pro-

jekte in einem sog. Letter of Intent festzulegen, über den das Grundstück für das Projekt reserviert und die Verpflichtung zur Stellung eines Bauantrags geregelt wurde.

Im Zuge der Anpassung des Vorhabens an das nördliche Grundstück haben sich der Investor Hamburg Team und das Architekturbüro Brandlhuber + NiehüserS getrennt. Die Realisierung wird seither in Kooperation mit den Architekten Kleffel Pappay Warnke aus Hamburg fortgesetzt. Das Projekt von Deutsche Immobilien AG wird seit Abschluss der Verhandlungsphase in einer Projektpartnerschaft mit Wernst Immobilien weitergeführt.

Projekt: igs Zentrum / Hybrid House Hamburg
 Investor: Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG
 mit wph Wohnbau und Projektentwicklung
 Hamburg GmbH
 Architektur: Nägeliarchitekten, Berlin (Wettbewerb,
 Bauantrag und Realisierung);
 Timm + Goullon, Hamburg (Realisierung)



Bauantrag	07/2009
Baugenehmigung	01/2010
Kaufvertrag	07/2010
Baubeginn	08/2010
Fertigstellung	09/2011

Projekt: Hybrid House
 Investor: Hamburg Team Gesellschaft für
 Projektentwicklung mbH, Hamburg
 Architektur: Brandlhuber + NiehüserS, Berlin
 (Wettbewerb); Kleffel Pappay Warncke
 Architekten, Hamburg (Realisierung)



Bauantrag	09/2010
Baugenehmigung	09/2011
Kaufvertrag	09/2011
Baubeginn	12/2011
Fertigstellung	03/2013

Projekt: Hybride Erschließung
 Investor: Wernst Immobilien, Hamburg
 mit Deutsche Immobilien AG, Hamburg
 Architektur: Bieling Architekten, Hamburg/Kassel



Bauantrag	08/2011
Baugenehmigung	12/2011
Kaufvertrag	01/2012
Baubeginn	02/2012
Fertigstellung	03/2013

igs Zentrum / Hybrid House Hamburg

Investor: Otto Wulff Bauunternehmung GmbH & Co. KG mit wph Wohnbau und Projektentwicklung Hamburg GmbH

Architektur: Nägeliarchitekten, Berlin (Wettbewerb, Bauantrag und Realisierung);

Timm + Goullon, Hamburg (Realisierung)

Energiekonzept: Ingenieurbüro von Valtier, Hamburg

Technische Gebäudeausrüstung: IB Rainer Mai, Berlin

Tragwerksplanung: Wurr & Wurr, Neumünster

Schallschutz: IBA Ingenieurbüro Roland Anhaus, Hamburg/LÄRMKONTOR GmbH, Hamburg

Freiraumplanung: MSB LANDSCHAFTSARCHITEKTEN, Hamburg

Holzbau: Ing.-Holzbau Cordes GmbH & Co. KG, Rotenburg



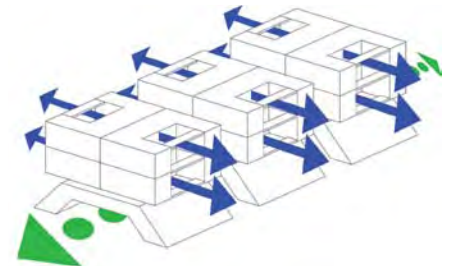
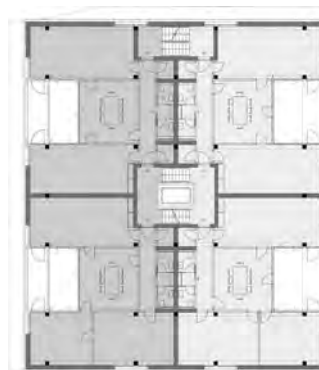
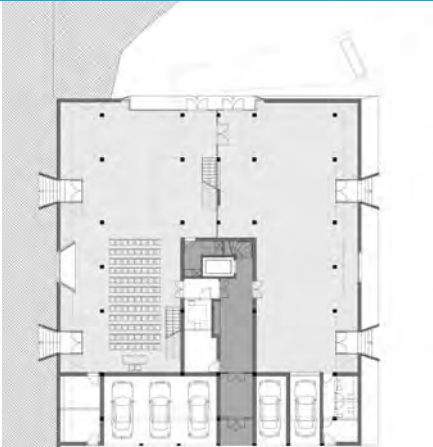
Seinen ersten Nutzungszyklus erlebt das Gebäude als Büro für die internationale Gartenschau Hamburg 2013 (igs) und als Ausstellungsfläche für IBA und igs im Erdgeschoss.

Das Gebäude ruht auf einem begrünten Gebäudesockel, der aus den umgebenden Grünflächen herauswächst. Eine komplexe Erschließung von allen Seiten des Gebäudes ist Voraussetzung für die spätere Teilung des Erdgeschosses in verschiedene Büro- oder Gewerbeeinheiten.

Ein System aus Stützen und weit gespannten Decken ermöglicht flexible Innenraumstrukturen.

Die Obergeschosse setzen sich aus jeweils vier u-förmigen Grundbausteinen zusammen. Allseits verglaste Atrien, um die die Nutzungseinheiten organisiert sind, belichten die Räume und dienen als Schallpuffer. Den äußeren Abschluss bildet eine vorgehängte Fassade, die aus vorgefertigten, selbsttragenden Holztafelelementen besteht.

Oben (v.l.n.r.):
Grundrisse EG und 2. OG, Schnitt
Unten (v.l.n.r.):
Innenraum EG und 2. OG, Entwurfsprinzip
Linke Seite: Blick von Südwesten



Hybrid House

Investor: Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg

Architektur: Brandlhuber + NiehüserS, Berlin (Wettbewerb);
Keffel Papay Warncke, Hamburg (Realisierung)

Technische Gebäudeausrüstung: HB Ingenieure, Braunlage

Tragwerksplanung/Schallschutz: ahw Ingenieure, Hamburg

Freiraumplanung: Haubrich Freiräume, Hamburg

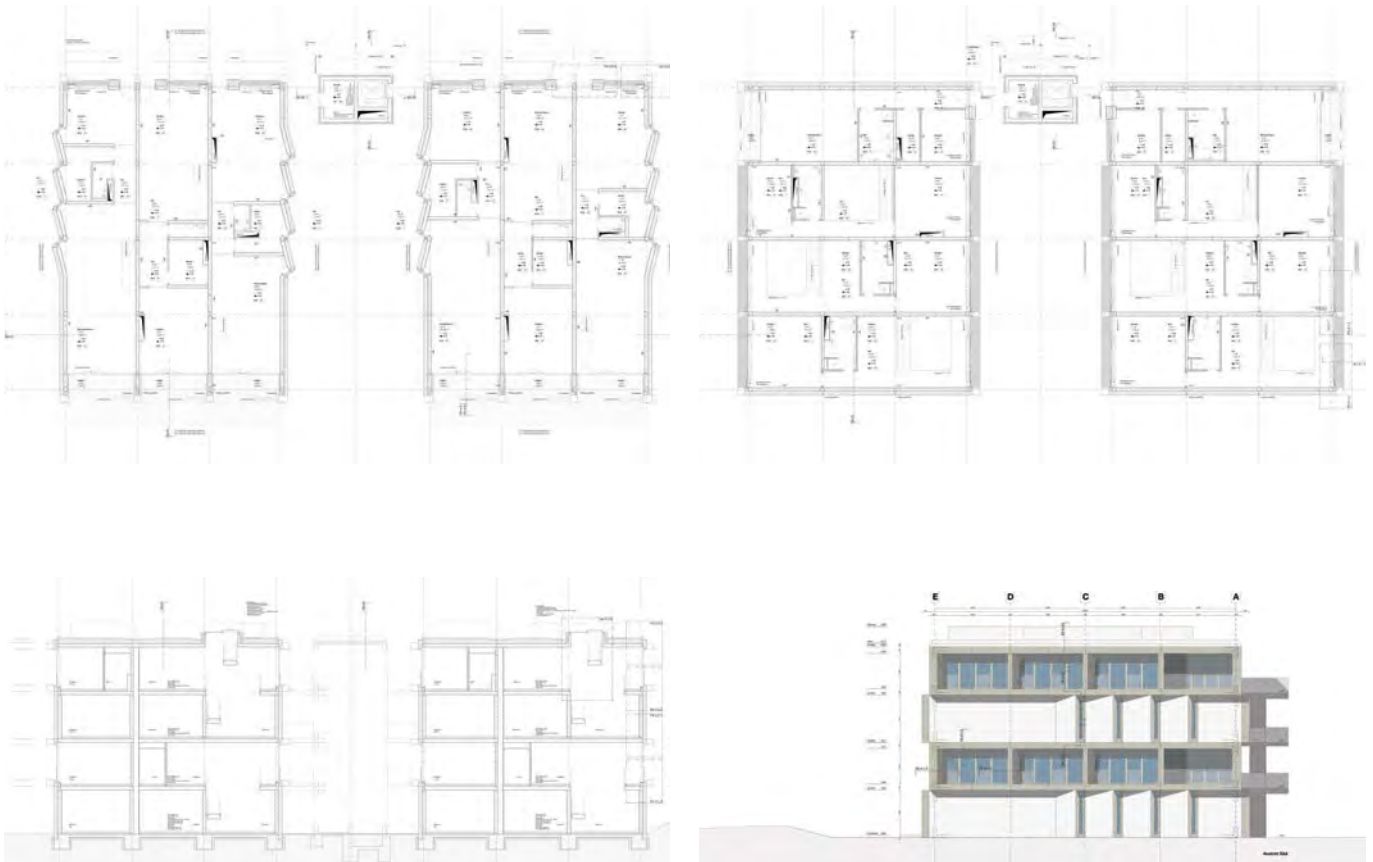


Nach dem Wettbewerb wurde das Grundstück zur Realisierung auf dem nördlichen Teilgrundstück vorgesehen. In diesem Zusammenhang wurde entschieden, auf die Tiefgarage zu verzichten und die Erschließung der beiden Baukörper nach Westen zu verlagern. Es werden 16 Einheiten realisiert, von denen 12 als Maisonnetten jeweils kreuzweise angelegt sind.

Die Belichtung erfolgt über die Stirnseiten und punktuell über Lichtschlitze auf den Längsseiten. 4 Einheiten werden separat über den Laubengang erschlossen und sind den benachbarten Einheiten zuschaltbar. Der Massivbau mit Dämmputz wird über das Nahwärmenetz und Wärmerückgewinnung aus der Lüftung beheizt.

Oben (v.l.n.r.):
Grundrisse EG und 1. OG
Unten (v.l.n.r.):
Nord-Süd-Schnitt, Ansicht von Süden

Linke Seite: Blick von Südwesten



Hybride Erschließung

Investor: Wernst Immobilien, Hamburg mit Deutsche Immobilien AG, Hamburg

Architektur: Bieling Architekten, Hamburg/Kassel

Technische Gebäudeausrüstung: Planungsbüro für Haustechnik GmbH & Co. KG, Norderstedt

Tragwerksplanung: B+G Ingenieure, Bollinger und Grohmann GmbH, Frankfurt am Main

Brandschutz: WTM Engineers, Hamburg

Brandschutz Fassade: Bauart Konstruktions GmbH & Co KG, München

Freiraumplanung: Breimann + Bruun Garten- u. Landschaftsarchitekten MAA, Hamburg



Die Umsetzung als reiner Holzbau mit dem hybriden Konzept hat sich als zu schwierig erwiesen. Das konstruktive Prinzip um das zweiläufige Schachteltreppenhaus herum wurde auf eine hybride Konstruktion aus Stahlbeton-Skelettbau mit einer vorgehängten, selbsttragenden Außenwandkonstruktion in Holzrahmenbau umgestellt.

Die Fassadenelemente werden als Großtafeln vor Ort in kurzer Zeit montiert. Die grüne Warft mit Tiefgarage wurde zu einer architektonisch gestalteten und mit der Brücke verschmolzenen Bastion, die in die Landschaft des umgebenden Parks platziert wird. Maisonetttypen ergänzen die etagenweise verschaltbaren bzw. teilbaren Einheiten.

Oben (v.l.n.r.):
Grundrisse EG und 1. OG
Unten (v.l.n.r.):
Nord-Süd-Schnitt; West-Ost-Schnitt

Linke Seite: Blick von Nord-Osten



Anhang





Summary

Hybrid Houses

Visionary, exemplary and realistic: just some of the adjectives to describe four pioneering house designs in the context of a pilot building project on land which the Internationale Bausstellung Hamburg GmbH, in consultation with the property management department of the finance ministry of the Free and Hanseatic City of Hamburg, has now put out to tender. As a “Building Exhibition within the Building Exhibition” for the promotion of innovative building concepts, the “Water Houses”, “Smart Price Houses”, “Smart Material Houses” and “Hybrid Houses” will be on show in the redeveloping district of Wilhelmsburg Mitte, offering model solutions for architecture and urban planning in the 21st century.

The “Hybrid Houses” project tackles core social challenges head-on:

The way in which work is organized in today’s society and the types of work people do are in a process of upheaval which forces us to rethink the spatial distribution and typology of buildings for homes and workplaces. Working for a living is increasingly becoming a question of managing one’s own work capacity. The distance between home and workplace is shrinking. Companies are increasingly exporting service jobs into the private sphere of their employees, partly because the employees hope that bringing home and the workplace closer together will help them organize their lives more efficiently.

Classic corporate structures are also changing as certain functions are outsourced either entirely or for part of the time. When work is dissociated from the constraints of time and place, companies need more flexibly structured offices and completely new types of room, unlike the classic mould of offices and meeting rooms.

There are also considerable changes in what is needed for residential purposes. It is not only becoming more important to include space that could be used for a workplace. One demand that is made of forward-thinking home design is that it is as flexible as possible and able to adapt to the continually changing circumstances of its occupiers. Structures must be adaptable, multi-functional, able to expand and then contract again, or divisible. Typologies are required which suit people for a specific period of their lives, as well as ones that enable several generations to share the same house. The new building typology will require physical structures based on modular systems.

Since people work and go about their private lives at varying times over the course of a day, the combination of both offers a chance to considerably improve the use intensity of a building due to multiple use of the infrastructure and physical structures.

Life in urban areas therefore calls for increasing numbers of adaptable typologies - for example to enable people to live and work under one roof, or to make the transition from double-income loft to family household. How flexibly can and should architecture react to these modern lifestyles?

Whatever the degree of flexibility, the environmental bottom line of the house plays an increasingly important role. And the useful life of standard buildings is steadily shortening, which has a strongly negative impact on their environmental balance sheets. The prime concern is therefore to minimize the use of primary energy and look for sustainability in construction and materials.

With the "Hybrid Houses" project IBA Hamburg takes the logical next step by adding the sustainability issue to the design principles of mixed use and flexibility. At the end of the day IBA wants long-lasting, adaptable buildings that offer several options for use and are economical and environment-friendly. The hybrid houses should provide a tangible demonstration of what tomorrow's flexible houses could look like and prove that greater flexibility can also mean greater energy effi-

ciency - combined, obviously, with innovative designs and ideas for the metrozones.

The building land reserved in Wilhelmsburg Mitte for the hybrid houses covers a total area of 5,500 m² and is divided into three parts: a section for the international garden show IGS Hamburg 2013, sub-lot 1 on the south edge of the IGS centre and sub-lot 2 south of the road "Am Inselepark".

During the two-part procedure, bidders were asked to express their interest in a plot of land, and to present information including their initial concept for use. A selection committee chose the bidders who were to be asked to go on to stage two and present to the sponsor more detailed proposals plus the price they wished to offer. Subject to the success of negotiations, the committee recommended for sub-lot 2 realization of the bid from Deutsche Immobilien AG, Hamburg, with Bieling and Partner Architects, Hamburg, and of the bid from HamburgTeam Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg, with Brandlhuber + NiehüserS, Berlin, for sub-lot 1.

The selection committee awarded a special place to the bid submitted by Peterson engineering office and UMCO environmental consultancy with Gewers & Pudewill architects and recommended that IBA Hamburg and the property management department of the finance ministry of the Free and Hanseatic City of Hamburg find an alternative site north of Neuenfelder Strasse on which to build the office-block and offer it to this bidder as soon as possible.

The selection committee praised the exceptional quality of all the bids received and recommended that as far as possible sites should be found for all the planned buildings and their construction promoted within the context of IBA Hamburg.

Verfahrensdetails

Grundstücksveräußerungsverfahren

Ausloberin

Internationale Bauausstellung
IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
Projektleitung: Christian Roedel

im Einvernehmen mit der
Freie und Hansestadt Hamburg
Finanzbehörde, Immobilienmanagement

Verfahrensbetreuung

ProStadt, Gesellschaft für Projektsteuerung
im Städtebau mbH,
Greifswalder Straße 207
10405 Berlin
Tel: +49 (0) 30 44 04 08 0
Fax: +49 (0) 30 44 04 08 20
E-Mail: info@prostadt.de
Ansprechpartner: Dr. Rainer Emenlauer

Verfahrensart

Grundstücksveräußerungsverfahren mit
hochbaulicher Qualifizierung zur Realisie-
rung flexibel genutzter Gebäude zum Wohn-
en und Arbeiten

Bieter/Teams

Team 01

- Investor: Satronoma Systembau GmbH, Hamburg mit Bauwerk Capital GmbH & Co. KG, München
- Architektur: 03 Architekten, München

Team 02

- Investor: GriffnerHaus AG, A-Griffen
- Architektur: Querkraft Architekten zt GmbH, A-Wien

Team 03

- Investor: Garbe Investment GmbH der Garbe Group, Hamburg
- Architektur: m2r-Architekten, Berlin

Team 04

- Investor: Deutsche Immobilien AG, Hamburg
- Architektur: Bieling und Partner Architekten, Kassel
- Tragwerksplanung: B+G Ingenieure, Bollinger und Grohmann GmbH, Frankfurt
- Brandschutz: Dehne, Kruse Brandschutz-ingenieure GmbH & Co. KG, Gifhorn
- Technische Gebäudeausrüstung: Ingenieurbüro Hausladen GmbH, München

Team 05

- Investor: Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg
- Architektur: Brandlhuber + NiehüserS, Berlin

Team 06

- Investor: Petersen Ingenieurbüro GmbH/UMCO Umwelt Consult GmbH
- Architektur: Gewers & Pudewell architects, Berlin

Team 07 (kein Beitrag in Stufe 2)

- Investor: urban space Immobilien Projektentwicklung GmbH, Hamburg
- Architektur: Delugan Meissl Associated Architects, A-Wien

Team 08 (kein Beitrag in Stufe 2)

- Investor: Köhler von Barga, Vermögensverwaltung mbH, Hamburg
- Architektur: she-Architekten, Hamburg

Team 09 (kein Beitrag in Stufe 2)

- Investor: Behrendt Wohnungsbau KG (GmbH & Co.), Hamburg

Auswahlgremium

Team 10 (kein Beitrag in Stufe 2)

- Investor: Holland Composites Industrials, NL-Lelystad
- Architektur: Architectuurstudio Hermann Hertzberger, NL-Amsterdam

stimmberechtigt

- Uli Hellweg, IBA Hamburg GmbH, Geschäftsführer
- Heiner Baumgarten, igs 2013 gmbh, Geschäftsführer
- Prof. Jörn Walter, Oberbaudirektor, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU)
- Michael Mathe, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Leiter Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung
- Marion Tants, Finanzbehörde, Immobilienmanagement
- Christof Wallner, Christof Wallner Architektur, München
- Prof. Jo Coenen, Jo Coenen Architects, NL-Maastricht
- Prof. Henri Bava, Agence Ter, Karlsruhe
- Nikolaus Kuhnert, ARCH+, Herausgeber und Redakteur
- Dietmar Walberg, Experte für Energie und Nachhaltigkeit, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
- Hansjörg Schmidt, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, SPD-Fraktion
- Torsten Daniel, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, CDU-Fraktion
- Dr. Michael Osterburg, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, GAL-Fraktion

stellvertretend

- Christian Roedel, IBA Hamburg GmbH
- Uwe Feuersenger, igs 2013 gmbh
- Andreas Kellner, BSU, Leiter Projektgruppe Sprung über die Elbe
- Sandra Reershemius, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt für Stadt- und Landschaftsplanung, Leiterin Abteilung Übergeordnete Planung
- Rolo Fütterer, MARS Metropolitan Architecture Research Studio, L-Esch-Sur-Alzette
- Thorsten Schulze, Experte für Energie und Nachhaltigkeit, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
- Anh-Linh Ngo, ARCH+, Redakteur
- Lars Wittorf, Freier Architekt, Hamburg
- Philip Haggene, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten
- Fred Rebensdorf, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, SPD-Fraktion
- Jörn Frommann, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, CDU-Fraktion
- Rainer Roszak, Bezirksversammlung Hamburg-Mitte, GAL-Fraktion
- Jutta Kodrzyński, IBA/igs-Beteiligungsgremium

Verfahrensdetails

Grundstücksveräußerungsverfahren

Sachverständige

- Hubert Lakenbrink, IBA Hamburg GmbH
- Kerstin Koch, igs 2013 gmbh
- Michaela Becker, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bauprüfung
- Carola Hoffenreich, BSU, Projektgruppe „Sprung über die Elbe“ - IBA/IGS
- Michaela Becker, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Bauprüfung
- Axel Schulz, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bebauungsplanung
- Friedrich Gottschalk, Finanzbehörde, Immobilienmanagement
- Christian Popp, Lärmkontor GmbH, Hamburg
- Simone Lakenbrink, DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG
- Sven Kaluzny, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg
- Heiko Windhorst, DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG, Wuppertal
- Gang Li, DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG, Wuppertal
- Harry Hirsch, DU Diederichs Projektmanagement AG & Co. KG, Wuppertal
- Uwe Qualmann, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt (WK)
- Petra Memmler, WK

Terminkette

- 1. Stufe
 - Ausgabe der Auslobungsunterlagen
 - Mitte Juli 2009
 - Abgabe der Bewerbungen
 - 31. August 2009
 - Auswahl der Teilnehmer an der 2. Stufe
 - September 2009
- 2. Stufe
 - Auslobung 2. Stufe
 - Oktober 2009
 - Individualisiertes Zwischenkolloquium
 - 13. Januar 2010
 - Rückfragen zur 2. Stufe
 - bis 15. Januar 2010
 - Abgabe der Angebote 2. Stufe
 - 5. Februar 2010
 - Auswahl Angebote
 - 11. März 2010

Impressum

Herausgeber:

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20359 Hamburg
www.iba-hamburg.de

V.i.S.d.P: Anke Hansing

Auflage: 500

Datum: Juli 2012

Projektkoordination: Christian Roedel

Konzeption und Gestaltung:

büro lucherhandt

Daniel Lucherhandt, Ann-Kristin Schlapkohl
www.lucherhandt.de

Texte und Redaktion:

Jost Vitt, David Oberthür, Anna-Lena
Schüsler, IBA Hamburg GmbH, ProStadt,
büro lucherhandt, Jurymitglieder

Corporate Design:

feldmann+schultchen design studios,
www.fsdesign.de

Druck:

Druckerei Weidmann GmbH & Co. KG, Hamburg
www.druckerei-weidmann.de

ISBN: 978-3-942218-06-1

Abbildungsnachweis:

Hamburg Team Gesellschaft für Projektentwicklung mbH, Hamburg/Kleffel Pappay Warncke Architekten: Umschlag vorne; Wernst Immobilien/Deutsche Immobilien/Bieling Architekten: Umschlag hinten; IBA Hamburg GmbH/Johannes Arlt: S. 3; Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: S. 5; IBA Hamburg GmbH/Visualisierung Bloomimages: S. 7; MARS-Group, L-Esch sur Alzette: S. 9; Jo Coenen & Co Architekten: S. 11; Elbberg, Stadt Planung Gestaltung, Hamburg: S. 14; Verfasser der Wettbewerbsarbeiten (siehe jeweilige Seite): 16-51; Bernadette Grimmenstein: S. 46/47, 52/53

Haftungsausschluss:

Die in dieser Broschüre enthaltenen Informationen sind für die Allgemeinheit bestimmt; sie erheben weder Anspruch auf Vollständigkeit noch auf Richtigkeit. Sie dürfen nicht zur Beurteilung von Risiken von Anlage- oder sonstigen geschäftlichen Entscheidungen in Zusammenarbeit mit der IBA Hamburg oder Teilen davon verwendet werden.





IBA_HAMBURG

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG IBA HAMBURG GMBH

AM ZOLLHAFEN 12 | 20539 HAMBURG | TEL. +49(0)40.226 227-0 FAX +49(0)40.226 227-315

INFO@IBA-HAMBURG.DE | WWW.IBA-HAMBURG.DE

