

INTERNATIONALE BAUAUSSTELLUNG HAMBURG

DOKUMENTATION

Water Houses

Bieterverfahren zur Veräußerung eines Grundstücks
zum beispielhaften Bauen mit und auf dem Wasser



IBA_HAMBURG

Projekte für die Zukunft der Metropole



Hamburg

Finanzbehörde
Immobilienmanagement

Hamburg voraus



Water Houses

Bieterverfahren zur Veräußerung
eines Grundstücks zum beispielhaften Bauen
mit und auf dem Wasser



IBA_HAMBURG
Internationale Bauausstellung



Hamburg

Finanzbehörde
Immobilienmanagement

Inhalt

03	VORWORT
04	IBA HAMBURG - PROJEKTE FÜR DIE ZUKUNFT DER METROPOLE
06	ANLASS UND ZIELSETZUNG
08	STANDORT
10	AUFGABENSTELLUNG
11	WORKSHOP
14	VERFAHREN
15	ERGEBNISSE DES BIETERVERFAHRENS
25	ANHANG Summary Verfahrensdetails
	IMPRESSUM

Vorwort

Die Verbindung von Stadtraum und Wasser erzeugt eine ganz individuelle räumliche Spannung. Dies gilt auch für das Grundstück in Wilhelmsburg Mitte, auf dem die IBA Hamburg mit den Water Houses eine neue städtebauliche Typologie beispielhaft umsetzen wird. Die direkte Lage des Grundstücks an der Hauptpassage des Parks der internationalen Gartenschau macht das Baufeld zu einer Bühne vor dem dichten grünen Hintergrund der Parklandschaft. Und das Wasser schafft zugleich ein Gefühl von großzügiger Weite.

Für Wilhelmsburg ist Wasser existenziell: umgeben von Wasser und von zahlreichen Kanälen und Wasserläufen durchzogen, ist Wasser hier oft die Lebensader einer agilen Wirtschaft. Viele Menschen haben längst die Wasserlagen als hochwertige Orte des städtischen Lebens und damit Wasser als Standortfaktor entdeckt. Die IBA Hamburg wirkt intensiv daran mit, die Wasserkanten stadträumlich zu integrieren und das Bauen mit und auf dem Wasser zu fördern.

Mit den „Water Houses“ beschreitet die IBA Hamburg Neuland: wir interpretieren Wasser nicht mehr nur als attraktive maritime Lage, sondern nutzen auch die durch Hoch- und Grundwasser parziell gefährdeten Bereiche oder, wie im vorliegenden Fall, ein Regenrückhaltebecken als Bauland. „Wasserlagen“ im Binnenland sind etwas anderes als „Waterfronts“. Hierfür gilt es, neue städtebauliche und architektonische Typologien zu entwickeln.

Die vielfältigen Ideen der Bieter für die Water Houses dokumentieren, welche Qualitäten ein Bauen auf und mit dem Wasser haben kann. Sie zeigen eindrucksvoll eine neue, nachhaltigere Form der „Landgewinnung“, die für viele Menschen ästhetisch wie technisch eine magische Anziehungskraft ausüben werden. Nicht zuletzt werden sie modellhaft zeigen, wie sie das Wasser als Speichermedium für energetisch hocheffiziente Gebäude nutzbar machen können.



Uli Hellweg

Ich danke allen Interessenten und Bietern, die sich mit viel Engagement an der Weiterentwicklung einer ungewöhnlichen Wohnform beteiligt haben.

Uli Hellweg
Geschäftsführer IBA Hamburg GmbH

IBA Hamburg - Projekte für die Zukunft der Metropole

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 stadtgemeinschaftlichen 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 - kulturelle Vielfalt als Chance nutzen

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 - Zwischenräume werden lebenswerte Orte

Containerstapel und Hafenkranne 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 Hamburg 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 Metrozonen schafft.

Stadt im Klimawandel - Schritte ins postfossile Zeitalter

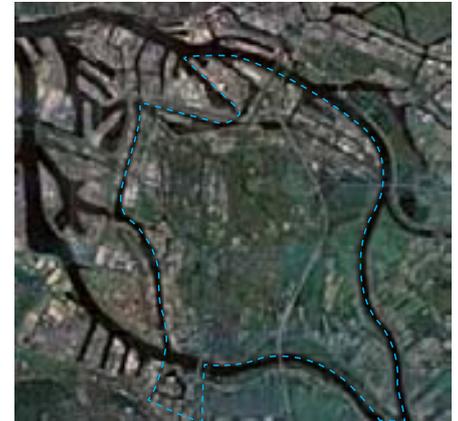
Der Klimawandel stellt besonders die Elbinseln vor besonders große Herausforderungen. Seit der großen Flut von 1962 weiß man hier, wie empfindlich dieser Lebensraum gegenüber Naturgewalten ist. Zudem ist das Gebiet auch durch Altlasten der Industrie vorbelastet, wovon zum Beispiel der Deponieberg Georgswerder 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 offenen Prozess und für die deutsche Verfahrenskultur. Auch junge und unbekannte 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 und somit die Qualität nachhaltig gesichert.

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

Nachhaltiges Bauen mit und auf dem Wasser

Wasser ist unser sensibelstes Element. Von daher muss der Umgang mit dem Wasser von einem hohen Nachhaltigkeitsverständnis geprägt sein. Das Bauen auf dem Wasser erfordert eine Neuinterpretation des Wassers als Bauland sowie im Umkehrschluss eine Auseinandersetzung mit dem Verbrauch an Grund und Boden. Bauen auf dem Wasser muss eine neue nachhaltigere Form der „Landgewinnung“ bedeuten. Als Verbrauchsmedium im Kontext des Siedlungsraumes muss das Bauen auf dem Wasser auch im Hinblick auf die Nutzung von Wasser für den Haushalt neue nachhaltige Wege beschreiten.

In seiner Form als Speichermedium beinhaltet Wasser große Chancen für energetisch hocheffiziente Gebäude, die aus dem Wasser ihren Wärme- und Kältebedarf decken können. Schließlich liegen in der Beziehung zwischen Wasser und Gebäuden gestalterische Ressourcen, die es ermöglichen, das Element Wasser direkt in das Bauwerk einzubeziehen.

Insbesondere in den Niederlanden ist „Aqua-wohnen“ mittlerweile fester Bestandteil der Siedlungsentwicklung. Die Herausforderungen des Klimawandels werden dort auch als Chance gesehen. So entstehen Projekte mit ganz unterschiedlichen Bauwerkstypologien, die in ganz unterschiedlicher Weise mit dem Wasser umgehen.

Unter dem Thema „Water Houses“ wurden in diesem Verfahren für ein Grundstück in Wilhelmsburg Mitte Prototypen von Häusern gesucht, die zeigen, wie man Wasserlagen als Wohnstandorte nutzen kann, ohne Umweltbelange oder das Sicherheitsbedürfnis der Menschen zu beeinträchtigen. Von den Wettbewerbern waren Vorschläge zu entwerfen, die exemplarisch zeigen, wie mit Stadt, dem Element Wasser und der Natur künftig umzugehen ist und diese Ansätze programmatischer Bestandteil einer „Bauausstellung in der Bauausstellung“ werden können.

Wilhelmsburg Mitte

VISUALISIERUNG DES NEUEN STADTTEILS



Wohnen 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

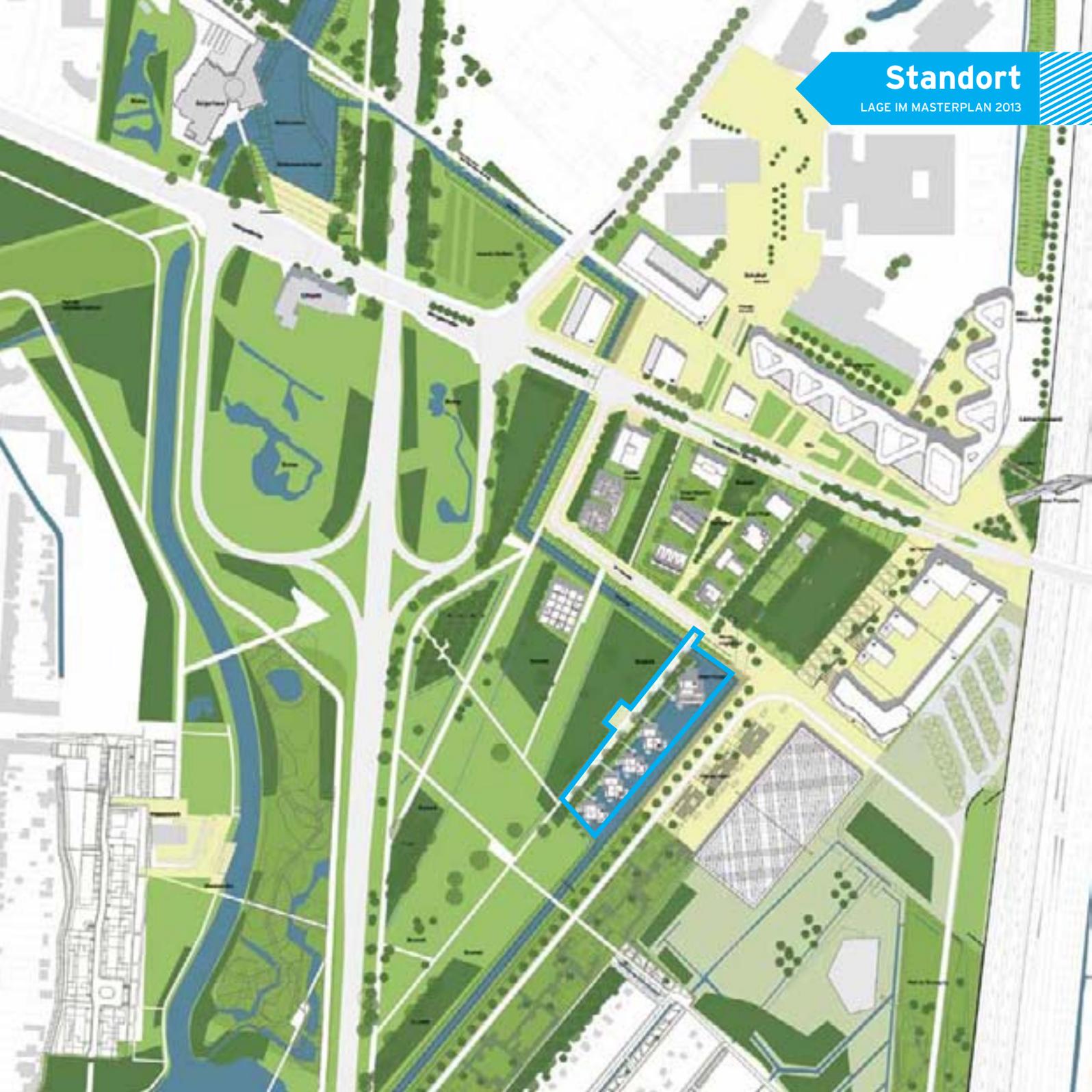
Das Plangebiet ist ein Teil des Projekts „Wilhelmsburg Mitte“ mit einem Realisierungsraum von rund 30 ha. Dieser ist im Osten durch eine Bahntrasse mit dem S-Bahnhof Wilhelmsburg, im Westen durch die Wilhelmsburger Reichsstraße, im Norden durch ein Schulzentrum und Sportanlagen sowie im Süden durch den 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. 43.000 qm Bruttogeschossfläche und einer Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzung in den Erdgeschossen an der Neuenfelder Straße
- 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 „Water 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 Haus des Waldes, einem Ausstellungsgebäude mit angegliedertem Hotel

Standort

LAGE IM MASTERPLAN 2013



Entwürfe für ein ästhetisches, funktionales, ökologisches und wirtschaftliches Modellvorhaben

Das städtische Grundstück für die „Water Houses“ hat eine Größe von ca. 6.700 qm. Davon nimmt die private Wasserfläche ca. 4.000 qm ein. Nördlich und östlich dieses Grundstücks verbleibt ein ca. 7,50 m breiter Streifen öffentliches Gewässer. Das Wasserbecken sowie die zu- und abführenden Kanäle werden von der FHH hergestellt.

Die Erschließung des Wassergrundstücks erfolgt über einen Privatweg am Westufer des Wasserbeckens, der das Grundstück an die Straße Am Insepark anbindet. Der Privatweg einschließlich der Brücke über den geplanten Kanal ist vom ausgewählten Investor herzustellen und muss alle zur Ver- und Entsorgung des ausgelobten Grundstücks erforderlichen Medien aufnehmen.

Die Water Houses sollen über Steganlagen erschlossen werden, die der ausgewählte Bieter gemäß seinem Bebauungskonzept selbst zu erstellen hat.

Entlang des Privatwegs und zwischen Privatweg und Uferböschung können die erforderlichen Stellplätze nachgewiesen werden. Die Gestaltung der Freiflächen einschließlich der Bepflanzung/Gestaltung der östlichen Uferböschung obliegt dem ausgewählten Investor. Sie müssen den Vorgaben des Bebauungsplans und des „Code Paysage“ zur Gestaltung von Wihelmsburg Mitte entsprechen.

Aufgabe der Bieter war es, ein qualitativ hochwertiges Bebauungskonzept für das Grundstück vorzulegen und detaillierte Aussagen zu den von ihnen vorgeschlagenen Haustypen zu treffen. In diesem Zusammenhang mussten sich die Projekte durch hohe Innovationskraft hinsichtlich nachhaltigen Bauens und Wohnens mit und auf dem Wasser auszeichnen.

Ferner war anhand eines Zeit-Maßnahmenplans zur Umsetzung von Erschließung und Bebauung darzustellen, welche Teile verbindlich bis 2013 realisiert werden sollen.

Aus dem vorzulegenden Geschäftsmodell musste zudem hervorgehen, was die geplanten Erschließungs- und Baumaßnahmen kosten, wie sie finanziert und vermarktet werden sollen und für welchen Kaufpreis der Bieter das Grundstück erwerben will.

Was macht Wohnen auf dem Wasser so attraktiv?

Der Workshop zum Thema „Water Houses“ am 8. Juli 2009 gewährte Einblicke in die historische und aktuelle Dimension einer besonderen Wohnform.

Die IBA Hamburg hat am 8. Juli 2009 für interessierte Investoren und potenzielle Bieter einen Workshop zum Thema „Water Houses“ durchgeführt. Von unterschiedlichen Referenten wurden Typologien zum „Bauen am, im und auf dem Wasser“ in ihrer ganzen Breite vorgestellt und an herausragenden Einzelbeispielen veranschaulicht.

Der Workshop machte deutlich, dass das Wohnen auf dem Wasser in hohem Maße Ausdruck einer individuellen Lebensweise ist – für viele verbunden mit einem besonderen Lebensgefühl und von hoher Inspiration. Nicht zufällig waren es daher zumeist Künstler, Schriftsteller und überzeugte Romantiker, die sich auf Hausbooten in Paris, San Francisco, London oder Amsterdam auf dem Wasser in Dauerprovisorien einrichteten. Oft unter ärmlichen und spartanischen Verhältnissen dienten Arbeitsboote als schwimmende Behausungen, auf denen überhaupt nur wenig Platz zum Wohnen reserviert war.

Langsam aber gewann diese Form des ‚Wasserwohnens‘ im öffentlichen Ansehen an Wert, wurde als Privileg wahrgenommen. Noch immer ist es wenigen vorbehalten, aber längst gilt das Wohnen auf dem Wasser als chic und luxuriös. Ein Wohnen in der Natur, mit ungewöhnlichen Ausblicken, mancherorts mit herrlichem Weitblick. In einigen Regionen jedoch ist es schlicht Notwendigkeit geworden: Projekte der Landgewinnung und des Flutschutzes sind z.B. bei unseren Nachbarn in den Niederlanden eine Selbstverständlichkeit.

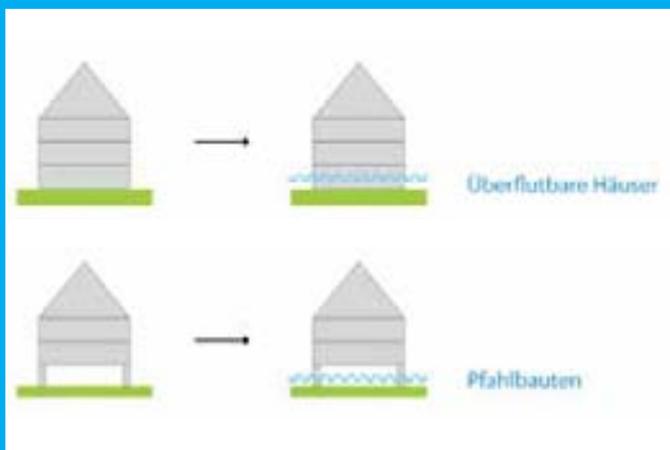
Das, was in den Niederlanden zum Alltag gehört, ist seit der Flutkatastrophe in Hamburg-Wilhelmsburg 1962 zu einer latenten Bedrohung und zur städtebaulichen Herausforderung zugleich geworden. Daher ist es für die IBA Hamburg weit mehr als eine Pflichtübung, sich mit dem spannungsreichen Verhältnis von Gebäude und Gewässer zu befassen. Denn radikale Umweltbedingungen, globale Erwärmung und der Anstieg des Meeresspiegels verstärken die Bedrohung und geben hinreichend Anlass, Vorsorge zu treffen.

Wie dieser Herausforderung auf den Elbinseln begegnet werden kann, zeigt ein Baufeld in Wilhelmsburg Mitte beispielhaft. Nicht urbane Dichte, sondern zukunftsorientierte Themen des Bauens stehen auf vier Baufeldern im Mittelpunkt. Während die übrigen drei Baufelder als Gemisch von Häusern und Baumgruppen geschlossen wirken sollen, wird das Baufeld der Water Houses mit seiner Offenheit vielfältigen Assoziationen Raum geben.

Die nachfolgend abgebildeten Projekte stehen als Referenzen für ein zukunftsweisendes Planen und Bauen auf dem Wasser. Sie zeigen Typologien und konkrete Bauten – von hochwassergeschützten Pfahlbauten an Land über das Floating Home als Einzelhaus bis zur schwimmenden Siedlung.

Typologien und Referenzen für das Wohnen auf, über und mit dem Wasser

Im Rahmen des IBA Workshops u.a. präsentierte Beispiele



WORKSHOP

Linke Seite:

Links oben: Bebauungstypologien 1, Georg Waiblinger, Schenk + Waiblinger Architekten, Hamburg

Links unten: „Make it Right“, New Orleans, Jacob van Rijs, MVRDV Architekten, NL-Rotterdam

Rechts oben: Silodam, Amsterdam, Jacob van Rijs, MVRDV Architekten, NL-Rotterdam

Rechts unten: Liquid streets - an experience of urban design in Venice, Zucchi, CZA-Cino Zucchi, Architetti, I-Milano

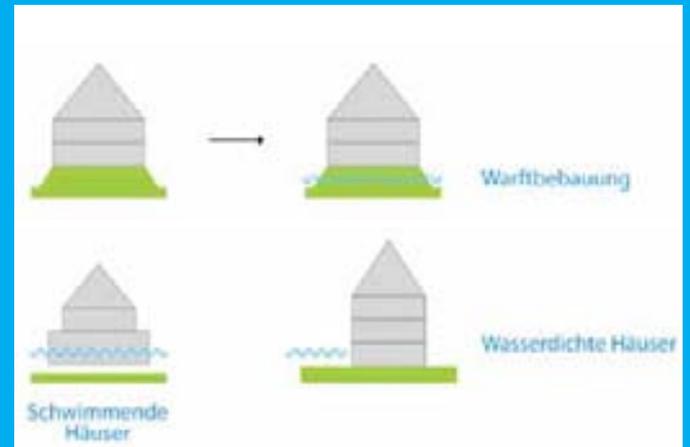
Rechte Seite:

Links oben: Schwimmende Architektur, Rop van Loenhout und Rickert van der Plas, Attika Architekten, NL-Amsterdam

Links unten: Musterhausbau im Citysporthafen, Hamburg, Förster Trabitzsch Architekten, Hamburg

Rechts oben: Bebauungstypologien 2, Georg Waiblinger, Schenk + Waiblinger Architekten, Hamburg

Rechts unten: Wettbewerbsgewinn Wasserstadt Berlin, Eiswerderinsel, 2002, Förster Trabitzsch Architekten, Hamburg



Wettstreit um das beste Angebot zum Bau der Water Houses

Ziel des Verfahrens war es, einen geeigneten Investor für die Realisierung von Water Houses für ein bestimmtes Grundstück in Wilhelmsburg Mitte, das sich im Besitz der Freien und Hansestadt Hamburg befindet, zu finden. Durchgeführt als zweistufiges Bestgebotsverfahren handelt es sich nicht um eine Ausschreibung nach den Regeln des auf öffentliche Aufträge anwendbaren Vergaberechts, sondern um eine für die Ausloberin unverbindliche Aufforderung zur Abgabe von Angeboten.

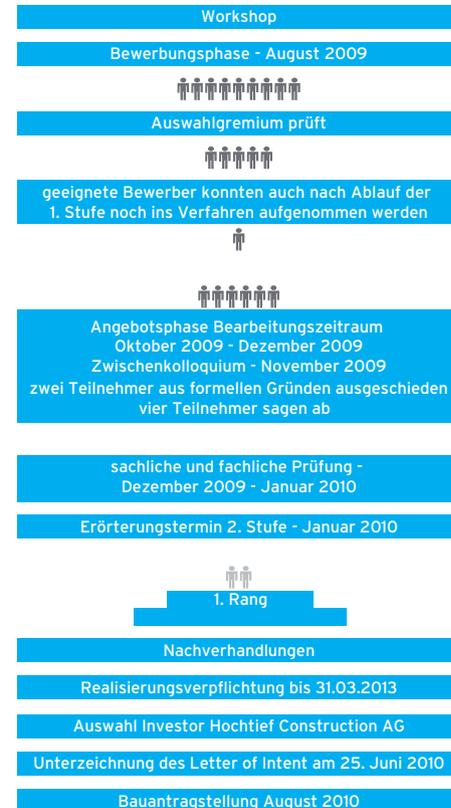
Die 1. Stufe des Verfahrens wurde als Interessenbekundungsverfahren bekanntgegeben. Hierzu mussten die Bewerber ein Nutzungskonzept mit ersten Aussagen zu den Zielgruppen (Mieter oder Käufer/spezifische Nutzergruppen, etc.) und ein Vermarktungskonzept vorlegen. Ferner mussten sie ihre Leistungsfähigkeit/Bonität anhand von Referenzprojekten und Bilanzen bzw. Geschäftsberichten unter Beweis stellen. Ebenso war aufzuzeigen, wie leistungsfähig die in das Team genommenen Architekten sind.

Im Rahmen eines Workshops und Rückfragenkolloquiums wurden die Interessenten über die ambitionierten Ziele informiert, die

die IBA Hamburg und die Freie und Hansestadt für dieses Grundstück verfolgen.

Neun Interessenbekundungen sind schließlich bei der IBA Hamburg eingegangen. Sie wurden von einem Auswahlgremium entsprechend den Auswahlkriterien bewertet, fünf Bewerber wurden für die Teilnahme an der 2. Stufe ausgewählt. Das Auswahlgremium beschloss ferner, dass sich noch weitere Bieter für die 2. Stufe bewerben konnten.

Die Bewerber mussten auf Grundlage ergänzender detaillierter Auslobungsunterlagen ein verbindliches Kaufpreisgebot für das Grundstück sowie ein Nutzungs- und städtebauliches Bebauungskonzept einreichen. Diese Angebote wurden erneut einer Bewertung durch das Auswahlgremium unterzogen, das am 27.01.2010 zwei Gebote auswählte und der Ausloberin empfahl, mit beiden Bietern Verhandlungen aufzunehmen. Die Verhandlungen endeten mit der Auswahl des Gebotes von Hochtief Construction AG formiert Hamburg mit Schenk + Waiblinger Architekten, Hamburg. Die Unterzeichnung des Letter of Intent erfolgte am 25. Juni 2010.



Rechte Seite:

Info-Turm von IBA Hamburg und igs 2013 in Wilhelmsburg Mitte, Neuenfelder Straße

Ergebnisse des Bieterverfahrens



Ausgewähltes Bestgebot

Hochtief Construction AG formart Hamburg

Schenk + Waiblinger Architekten, Hamburg

Der Entwurf von Schenk + Waiblinger Architekten schlägt ein Gebäudeensemble mit ca. 3.300 Quadratmetern Wohnfläche bestehend aus vier Triplexhäusern mit jeweils drei separat erschlossenen dreigeschossigen Wohnungen und einem neugeschossigen „Watertower“, in dem 22 Wohnungen mit Panoramablick geplant sind, vor. Das Wasser wird sowohl aus gestalterischer Sicht als auch in seiner besonderen ökologischen Qualität als Entwurfsthema aufgegriffen. Terrassen auf dem Wasser und Unterwassergärten, Bootsstege und Wasserwände unterstreichen diese besondere Lebensqualität. Der Gebäudeenergiebedarf wird größtenteils über regenerative Energiequellen gedeckt.

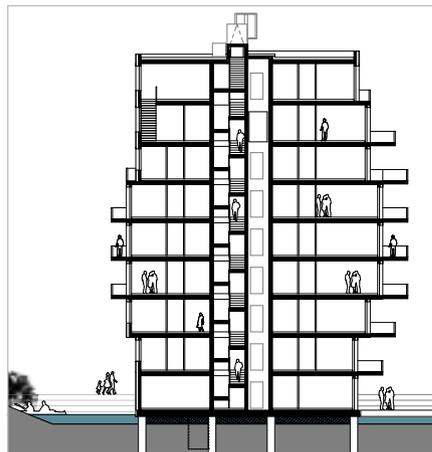
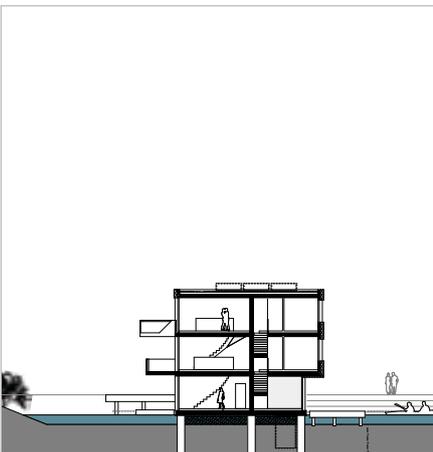
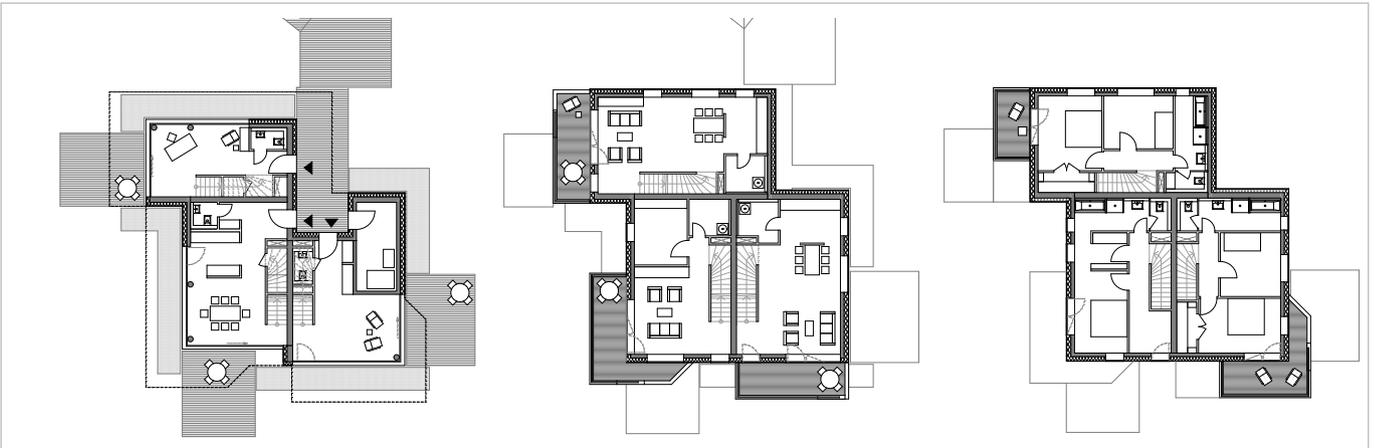
Die 34 Wohnungen variieren zwischen 60 und 128 Quadratmetern Wohnfläche und sind jeweils mit einem Balkon oder einer Terrasse mit Wasserbezug ausgestattet. Jede Wohneinheit der Triplexhäuser besitzt ein Wassergeschoss, dessen umlaufende großflächige Verglasung die Präsenz des Wassers jederzeit spürbar werden lässt. Allen Bewohnern des „WaterTowers“ steht ein großzügiger Gemeinschaftsraum im Wassergeschoss mit einer Terrasse direkt auf dem Wasser zur Verfügung.

Das Nachhaltigkeits- und Energiekonzept sieht für die als Passivhäuser konzipierten WaterHouses eine Reduzierung des Energiebedarfes vor. Die optimierte Gebäudeform sowie der Einsatz effizienter Technologien sollen dazu beitragen, dieses Ziel zu erreichen. Sonnenschutz durch Auskragungen, bewegliche Verschattungselemente sowie Solarthermieelemente in der Fassade optimieren die solaren Gewinne. Geothermie wird zur Erwärmung der Gebäude genutzt. Modernste Technologien zur Gebäuderegulation sollen durch ein Feedback des Hauses den Nutzer motivieren, selbstverantwortlich Energie einzusparen.

Damit wird es gelingen, die Menschen, insbesondere die Bewohner der WaterHouses, nicht allein durch die großartige Lage am Wasser, sondern auch durch die exzellenten Eigenschaften der Gebäude für dieses ungewöhnliche Projekt zu begeistern.







Oben links: Perspektive WaterHouses
 Oben rechts: Perspektive Watertower
 Mitte: Grundrisse Triplexhäuser
 (EG, 1. OG, 2. OG)
 Unten links: Schnitt Triplexhaus
 Unten rechts: Schnitt Watertower

Linke Seite:
 Oben: Ansicht WaterHouses
 Unten: Lageplan WaterHouses

Weiteres Bestgebot

Imetas property services GmbH, Hamburg

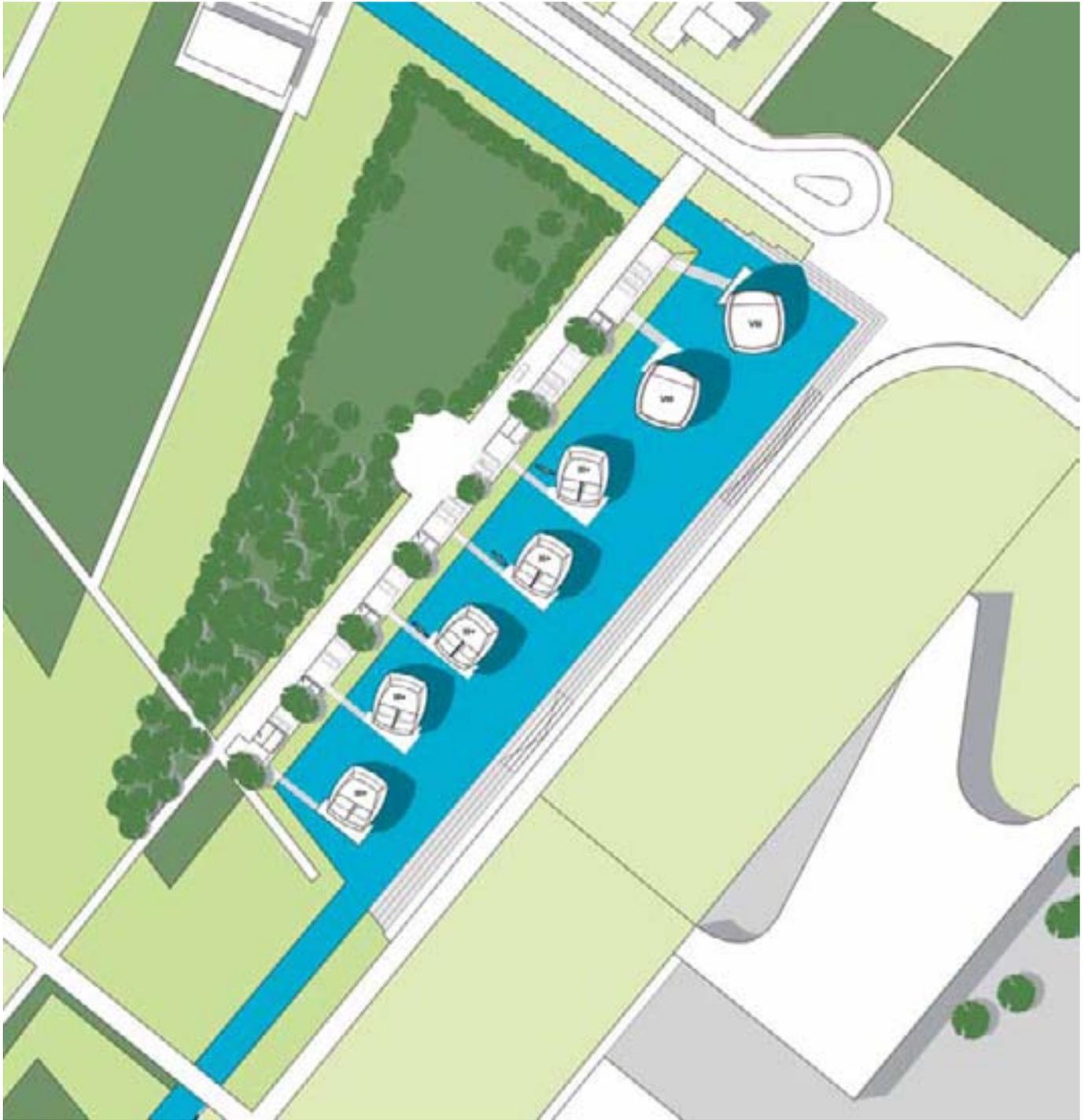
Architektur Martin Hecht, Hamburg

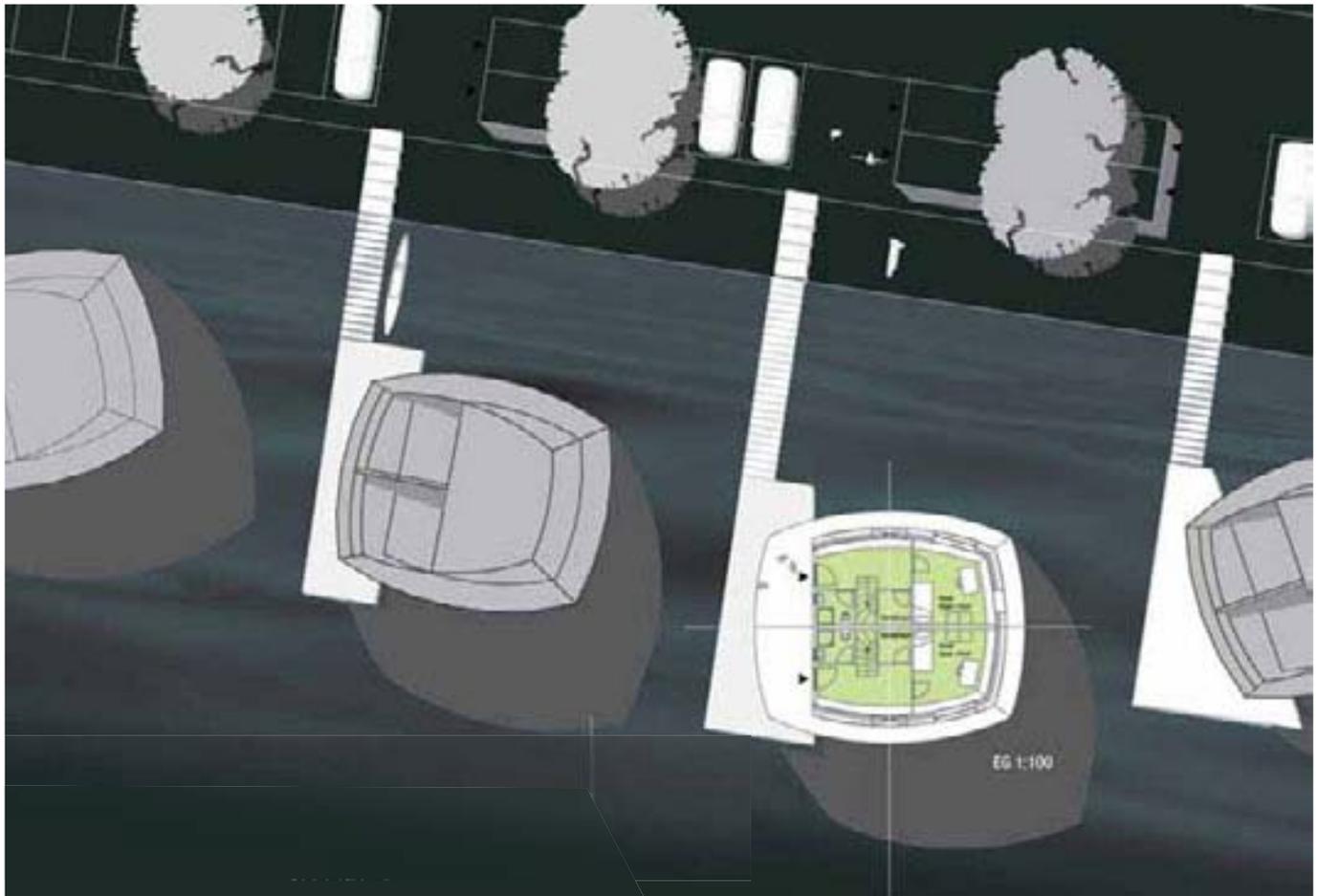
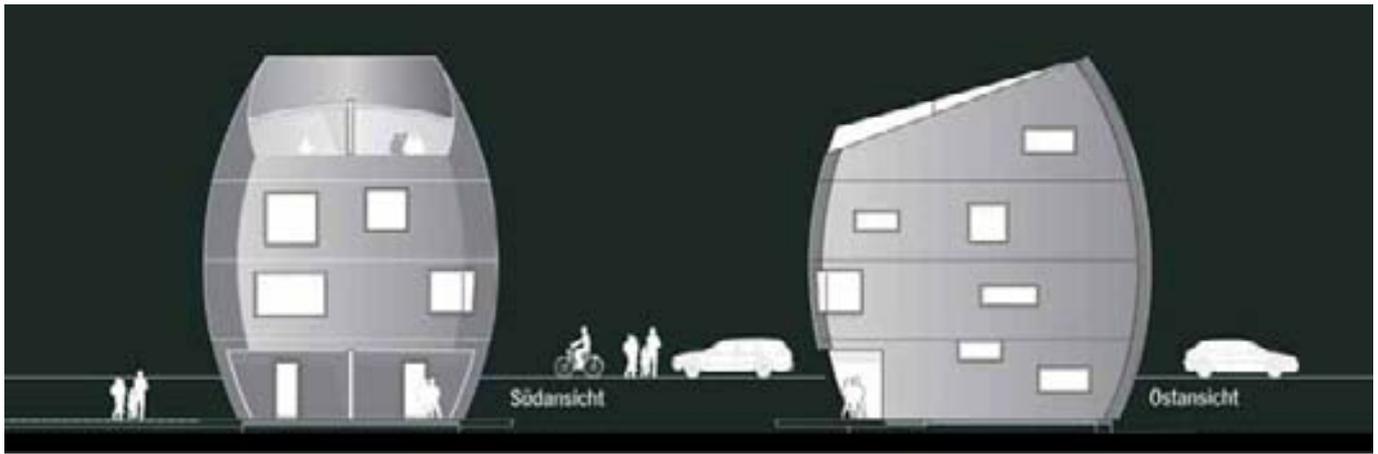
Imetas property services GmbH, Hamburg (Investor) Heiner Kropp
Architektur Martin Hecht, Hamburg (Architekt) Martin Hecht

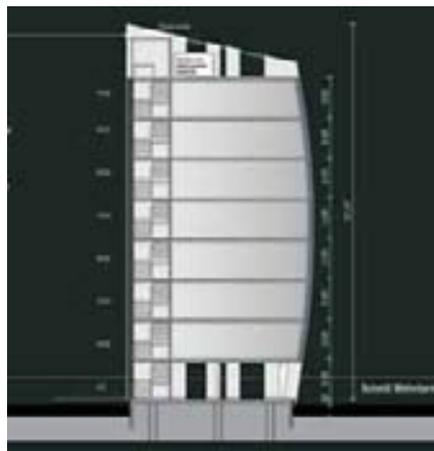
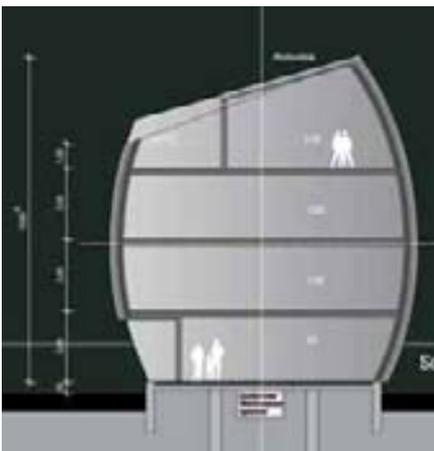
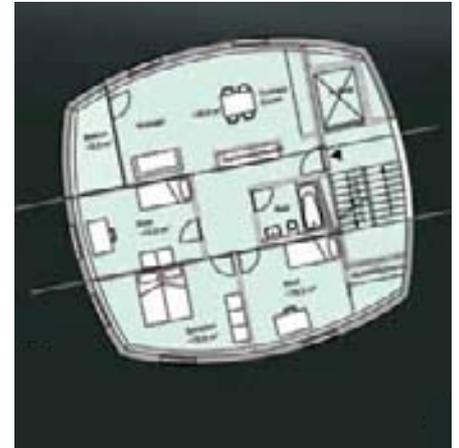
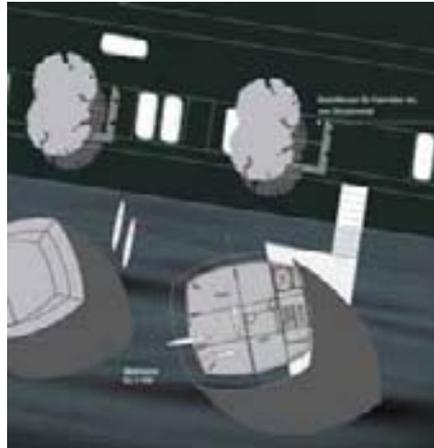
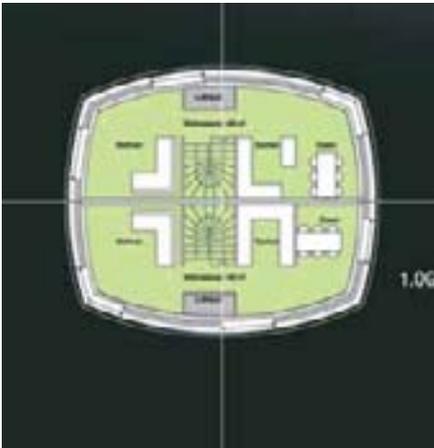
Martin Hecht Architekten entwerfen für das Wassergrundstück ein Ensemble aus fünf Doppelhäusern und zwei 7-geschossigen „Wassertürmen“ mit Appartements. Die geschwungenen Fassaden und unregelmäßige Ausrichtung der Gebäude im Wasserbecken betonen das Objektivität der Einzelbauten, die einzeln über Stege erschlossen werden. Für die Fassaden der Doppelhäuser schlagen die Architekten das im norddeutschen Raum traditionell verwendete Material Reet (Schilfrohr) vor. Neu ist hierbei die Anwendung dieses für Dacheindeckungen bekannten Baustoffes in der Fassade. Einen zusätzlichen Verfremdungseffekt gewinnt das Material durch die unregelmäßigen Fenstereinschnitte in der Fassade, wodurch der Baustoff eine zeitgemäße Aktualisierung erfährt. Die Tragkonstruktion der Häuser besteht aus vorgefertigten und ausgerundeten Vollholzelementen. Die zwei Wassertürme verfügen über eine Vorhangfassade aus Corian-Platten, einem Kunststein, der aus mineralischen Nebenprodukten hergestellt wird und extrem langlebig und farbecht ist.

Das Nachhaltigkeitskonzept baut im Materialeinsatz auf die weitestgehende CO₂-Neutralität und Recyclingfähigkeit der Materialien Holz und Reet.

Die Gebäude sind im Passivhausstandard konzipiert. Um den Energiebedarf der Gebäude gering zu halten, sind verschiedene Maßnahmen im Bereich der Warmwasser- und Brauchwasseraufbereitung vorgesehen. Im Winter erzeugt die Photovoltaikanlage Strom für die Warmwasseraufbereitung. Die Nachheizung der Wohneinheiten erfolgt über eine Fußbodenerwärmung. Die Zuluft durchströmt den erwärmten Estrich über ein Bodenkanalsystem und wird über Bodenauslässe verteilt. Ein Wärmetauscher in der mechanischen Be- und Entlüftung sorgt für eine effiziente Wärmerückgewinnung. Im Sommer wird das Wasser zur Kühlung des Estrichs genutzt, um die Zuluft nach dem gleichen Prinzip wie im Winterfall herunter zu kühlen. Das Regenwasser wird ferner als Brauchwasser für die WC-Spülung genutzt.







Oben: Perspektive
 Mitte links: Grundriss 1. Obergeschoss Reethäuser
 Mitte: Grundriss Erdgeschoss Hochhaus
 Mitte rechts: Grundriss Regelgeschoss Hochhaus
 Unten links: Schnitt Reethaus
 Unten rechts: Schnitt Hochhaus

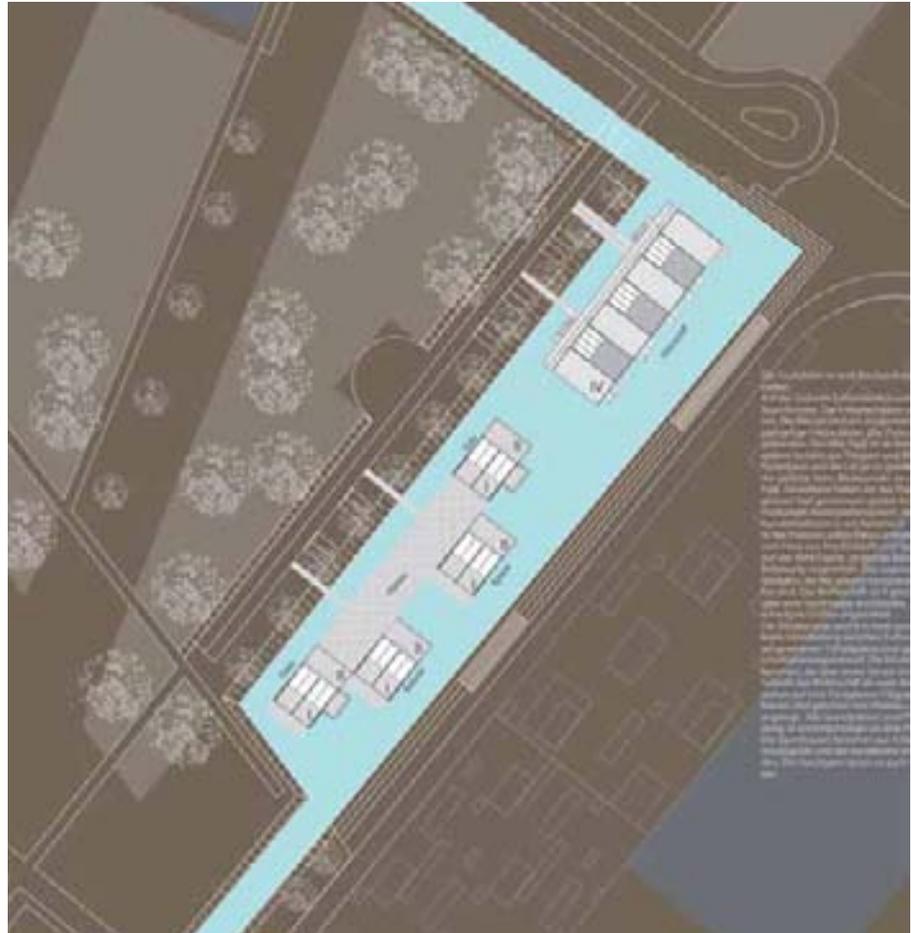
Linke Seite:
 Oben: Ansicht
 Unten: Erdgeschossgrundriss Reethäuser

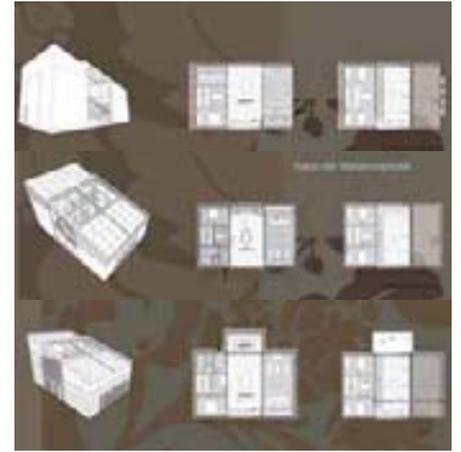
Weiterer Bieter casanouri gmbh Houses & Environments, Berlin

casanouri gmbh Houses & Environments, Berlin (Investor & Architekt) Nouredine Nouri

Grundidee des Entwurfes ist es, zwei Bautypologien für das Schwimmbecken bereit zu stellen. Auf der Südseite sollen Einfamilienhäuser „Openhouses“ mit anspruchsvollen Raumformen entstehen. Diese vier Musterhäuser sind wie Boote an einen Steg und um ein gemeinsames Plateau angeordnet, das eine platzartige Fläche bildet. Das Plateau ist so konzipiert, dass es als Spielfläche für Kinder und als Aufenthaltsflächen für die Bewohner funktioniert. Auf der östlichen Seite des Plateaus können Kanus anlegen und die Bewohner vom Haus aus ihre Einkäufe und Spaziergänge starten.

Auf der Nordseite ist gemäß Bebauungsplan eine mehrgeschossige Bebauung vorgesehen. Das sogenannte „Wohnschiff“ besteht aus 28 Modulen, die sowohl horizontal als auch vertikal miteinander koppelbar sind. Das Wohnschiff ist viergeschossig und wird von der Nordwestseite über eine Stahltreppe erschlossen. Auf der Südseite sind Balkone in verschiedenen Größen angeordnet.





Oben links: Perspektive von Südosten
 Oben rechts: Grundrissvarianten von drei
 Haustypen
 Mitte links: Innenraumperspektive
 „Haus der Metamorphose“
 Mitte rechts: Vogelperspektive
 Unten: Modell

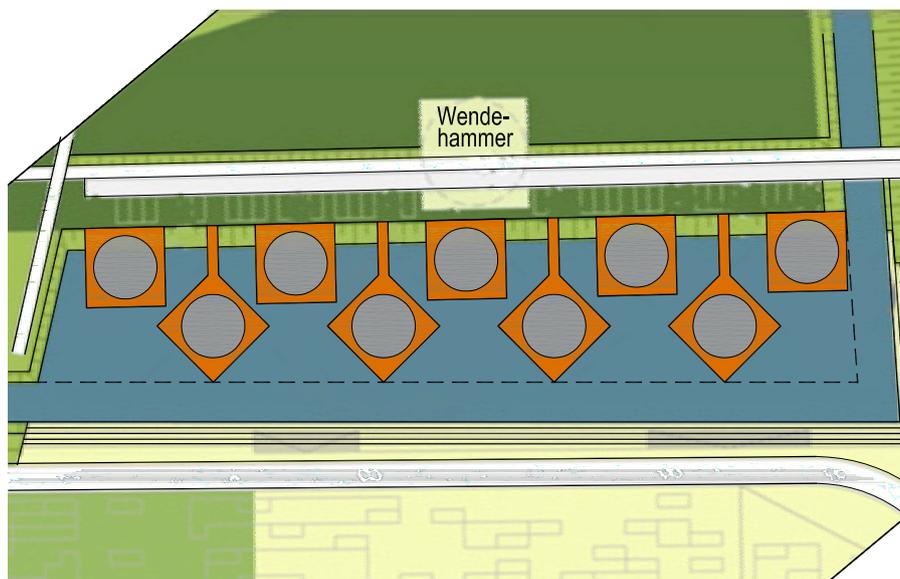
Linke Seite:
 Lageplan

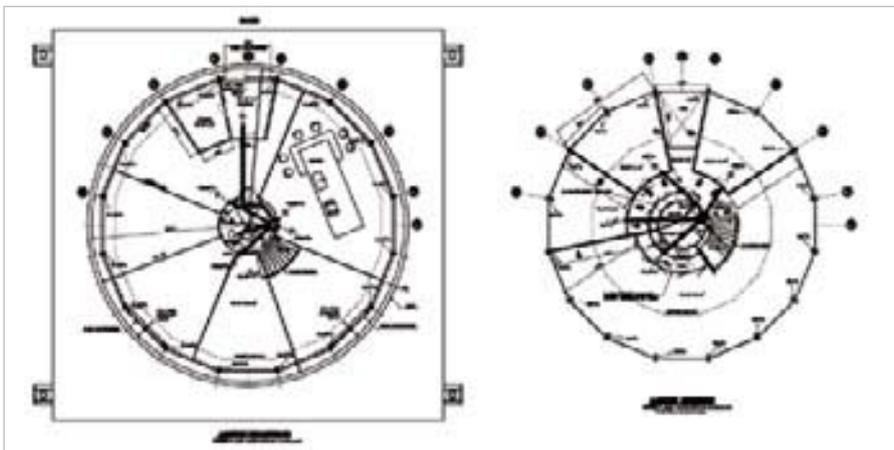
Weiterer Bieter EsBro B. V. Almelo, NL-Vriezenveen

EsBro B. V. Almelo, NL-Vriezenveen (Investor) G. J. Broeze

Kernstück des Konzeptes bilden auf Pontons schwimmende nachhaltige Wohnhäuser, die sogenannten „ECO IGLOs“. Es handelt sich hierbei um schwimmende „Nullemissionshäuser“, die allen konventionellen Vorstellungen von Wohnkomfort entsprechen und darüber hinaus ein exklusives Lebensambiente bieten. Die Energieversorgung erfolgt ausschließlich durch den Einsatz erneuerbarer Energien, auf fossile Brennstoffe kann vollständig verzichtet werden. Alle verwendeten Techniken und Baustoffe sind zertifiziert und erfüllen den Anspruch der Nachhaltigkeit.

Im Planungsgebiet können 9 bis ca. 14 ECO IGLOs platziert werden, abhängig von der gewählten Größenordnung des ECO IGLOs, den es in drei Größen gibt. Das vorgeschlagene Konzept sieht insgesamt 9 Häuser vor, mit einer Wohnfläche von jeweils 172 qm.





Oben: Blick auf die schwimmende Siedlung
Unten: Grundrisse

Linke Seite:
Lageplan

Anhang



Summary

Water Houses

The interplay between built-up urban space and water generates a uniquely thrilling spatial experience. That is also true of the site in Wilhelmsburg Mitte, on which IBA Hamburg has chosen to show the “water houses” and present them as models for a new type of urban planning. The building lot is situated on the main thoroughfare through the international garden show (igs 2013) park, so that it is like a stage with a dense green background of landscaped park. At the same time the water creates a sensation of spaciousness.

Water is part of the essence of Wilhelmsburg: in this district surrounded by water and crisscrossed by numerous canals and streamlets, water is often the lifeline of its agile local economy. Many people have long since discovered that waterfront sites are desirable parts of the urban environment and that water can upgrade a location. IBA Hamburg is making every effort to integrate the water's edges into the urban space and promote building on the water.

IBA Hamburg is pioneering new ideas with the water houses: water is interpreted not only as an attractive maritime location but as a building lot, so that the project introduces a new dimension to the debate about the consumption of land.

The wealth of ideas about “water houses” offered by the bidders demonstrates the potential qualities of building on and with the water. This is an impressive display of a new, more sustainable form of “land reclamation”, which many people will find totally fascinating from both the aesthetic and technical point of view. Last, but not least, the houses will demonstrate model ways in which water can be used as the storage medium for highly energy-efficient structures.

At the end of a two-part “best offer” procedure - whereby bidders were invited to express their initial interest prior to asking a certain number of them to present their proposals in greater detail, together with their price offer - the initiator of the process selected two bidders. The offers chosen came from Hochtief Construction AG formart Hamburg with Schenk Waiblinger Architects from Hamburg and from Imetas property servic-

es GmbH, Hamburg, working with the architects' office of Martin Hecht, Hamburg. The outstanding features of the two offers are designs and ideas for the water houses that are as bold as they are unusual. Both designs are powerful enough to contribute towards building an excellent address in Wilhelmsburg Mitte. Negotiations were held with the two bidders in order to sell the building lot to one of them.

The negotiation process ended with acceptance of the offer submitted by Hochtief Construction AG formart Hamburg and Hamburg architects Schenk + Waiblinger. The Letter of Intent was signed on 25 June 2010.

Entwurf Boardinghouses,
Jo Coenen & Co Architekten, NL-Maastricht

Verfahrensdetails

Ausloberin

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
Projektleitung: Hubert Lakenbrink

In Abstimmung mit der
Freie und Hansestadt Hamburg
Finanzbehörde, Immobilienmanagement
Dammtorstraße 7, 20354 Hamburg

Verfahrensbetreuung

ProStadt, Gesellschaft für Projektsteuerung
im Städtebau mbH,
Greifswalder Straße 207
10405 Berlin
T.: +49 (0) 30 44 04 080
F.: +49 (0) 30 44 04 08 20
info@prostadt.de
www.prostadt.de
Dr. Rainer Emenlauer

Wettbewerbsart

Zweistufiges Bestgebotsverfahren zur Ver-
äußerung eines Grundstücks der Freien und
Hansestadt Hamburg

Bewerber/Bieter

1. Stufe (Interessenbekundungsverfahren)

- Casanouri GmbH, Berlin
- Hochtief Construction AG formart Ham-
burg
- imetas property services GmbH,
Hamburg
- EsBro B.V. Almelo, NL-Vriezenveen
- AMF Architekten Martin Förster, Hamburg
- Nikolic+Partner Architekten, Berlin
mit Arhitektonski Studio, SRB-Belgrad,
und Bichler GmbH property service
GmbH, SRB-Belgrad
- Dr. Schmitges Architekten BDA + Stadt-
planer, Mönchengladbach,
mit AquaDomi A/S, DK-Kerteminde
- Architekt Folkard Gittner, Ahrweiler
- Philippe Rahm architectes, F-Paris

2. Stufe (Angebotsphase)

- Casanouri GmbH, Berlin
- Hochtief Construction AG formart Ham-
burg
- imetas property services GmbH,
Hamburg
- EsBro B.V. Almelo, NL-Vriezenveen
- Garbe Group mit spine Architekten, Ham-
burg

- AMF Architekten Martin Förster, Ham-
burg
- Henschker + Partner Planungsgesell-
schaft mbH Architekten
- Holland Composites Industrials,
NL-Lelystad mit Architetuurstudio HH,
NL-Amsterdam
- GriffnerHaus AG, A-Griffen

Auswahlgremium

stimmberechtigt:

- Uli Hellweg, IBA Hamburg GmbH,
Geschäftsführer
- Heiner Baumgarten, igs 2013 gmbh,
Geschäftsführer
- Prof. Jörn Walter, Behörde für Stadtent-
wicklung und Umwelt (BSU), Oberbaudi-
rektor
- Marion Tants, Finanzbehörde, Immobili-
enmanagement
- Bodo Hafke, Bezirksamt Hamburg-Mitte,
Dezernent für Wirtschaft, Bauen und Um-
welt
- Karsten Trabitzsch, Trabitzsch Architek-
ten, Hamburg
- Rolo Fütterer, Architekt, Jo Coenen & Co.
Architekten, NL-Maastricht

- Prof. Henri Bava, AgenceTer, Landschaftsarchitekt, Karlsruhe
- Dietmar Walberg, Experte für Energie und Nachhaltigkeit, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
- Nikolaus Kuhnert, Arch+, Herausgeber und Redakteur
- Jan Peters, IBA/igs Beteiligungsgremium
- Jörn Frommann CDU-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte, Fraktionsvorsitzender
- Hansjörg Schmidt SPD-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte, Fraktionsvorsitzender
- Dr. Michael Osterburg GAL-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte, Fraktionsvorsitzender

stellvertretend:

- Hubert Lakenbrink, IBA Hamburg GmbH
- Werner Preuss, igs 2013 gmbh
- Andreas Kellner, BSU, Leiter Projektgruppe „Sprung über die Elbe“ - IBA/igs
- Rolf Rohloff, Finanzbehörde, Immobilienmanagement
- Michael Mathe, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Leiter Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- Moritz Schneider, Freier Architekt, Hamburg
- Lars Wittorf, Freier Architekt, Hamburg

- Philip Haggenev, RMP Landschaftsarchitekten, Bonn/Hamburg
- Thorsten Schulze, Experte für Energie und Nachhaltigkeit, Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V.
- Anh-Linh Ngo, Arch+, Redakteur
- Jutta Kodrzyński, IBA/igs Beteiligungsgremium
- Ronald Dittmer, CDU-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte
- Fred Rebensdorf, SPD-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte
- Rainer Roszak, GAL-Bezirksfraktion Hamburg-Mitte

Sachverständige

- Christian Roedel, IBA Hamburg GmbH,
- Kerstin Koch, igs 2013 gmbh
- Michaela Becker, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Bauprüfung
- Carola Hoffenreich, BSU, Projektgruppe „Sprung über die Elbe“ - IBA/igs
- Kristin Altmann, Finanzbehörde Hamburg
- Axel Schulz, Bezirksamt Hamburg-Mitte, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung
- Käthe Fromm, Landesbetrieb Straßen, Brücken und Gewässer (LSBG)

- Thorsten Strampe, LSBG
- Christian Popp, Lärmkontor GmbH, Hamburg
- Konrad Rothfuchs, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, Hamburg
- 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
- Petra Memmler, Hamburgische Wohnungsbaukreditanstalt

Beurteilungskriterien

1. Stufe: Interessenbekundungsverfahren
 - Bonität und Leistungsfähigkeit des Bewerbers und fachliche Leistungsfähigkeit der beteiligten Architekten,
 - Qualität des Nutzungskonzepts

2. Stufe: Angebotsphase

- Qualität des hochbaulichen Konzeptes bezogen auf die Einfügung in das städtebaulich-freiräumliche Umfeld sowie die raumbildende Qualität des Entwurfes und das Konzept des ruhenden Verkehrs
- Hochbaulich funktionales Konzept Außenwirkung, Fassadengestaltung Qualität der Grundrissgestaltung für unterschiedliche Nutzungen Kostenschätzung mit Darstellung konzeptbedingter Mehrkosten
- Innovation Innovationscharakter und Funktionalität in Bezug auf den speziellen Demonstrationseffekt „Water Houses“
- Nachhaltigkeit Bewertung analog Kriterien des DGNB gemäß Pflichtenheft, Konformität mit dem Energiekonzept Wilhelmsburg Mitte
- Chancen und Risiken der Realisierung Finanzierung Marktfähigkeit Genehmigungsrisiko Chancen der fristgerechten Realisierung bis 31.03.2013
- Höhe des Kaufpreisgebotes

Terminkette

1. Stufe Workshop/Rückfragenkolloquium 08.07.09	2. Stufe Ausgabe der Auslobungsunterlagen 01.10.09
Abgabe der Interessenbekundungen 31.08.09	Rückfragen bis 19.10.09
Auswahl der Teilnehmer für die 2. Stufe 15.09.09	Anmeldefrist Zwischenkolloquium 06.11.2009
	individualisiertes Zwischenkolloquium 17.11.2009
	schriftliche Rückfragen 06.12.2009
	Abgabe der Angebote 15.12.2009
	Auswahl der Bestgebote 27.01.2010
	Unterzeichnung Letter of Intent 25.06.2010
	Bauantragstellung 31.08.2010

Impressum

Herausgeber:

IBA Hamburg GmbH
Am Zollhafen 12
20539 Hamburg
www.iba-hamburg.de

V.i.S.d.P: Sabine Metzger

Auflage: 500

Datum: November 2010

Projektleitung: Hubert Lakenbrink

Konzeption und Gestaltung:

büro lucherhandt

Daniel Lucherhandt, Ann-Kristin Schlapkohl,
Manuela Witt

www.lucherhandt.de

Texte und Redaktion:

Jost Vitt, David Oberthür, Hubert Lakenbrink,
IBA Hamburg GmbH, ProStadt GmbH,

büro lucherhandt

Corporate Design:

feldmann+schultchen design studios,

www.fsdesign.de

Druck:

Druckerei Weidmann GmbH & Co. KG, Hamburg

www.druckerei-weidmann.de

ISBN: 978-3-942218-05-4

Abbildungsnachweis:

Hochtief Construction AG formart Hamburg / Schenk + Waiblinger Architekten: Umschlag; IBA Hamburg GmbH: S. 3, 9; IBA Hamburg GmbH/Visualisierung Bloomimages: S. 7; IBA Hamburg GmbH/Johannes Arlt: S. 15; Freie und Hansestadt Hamburg, Landesbetrieb Geoinformation und Vermessung: S. 5; Schenk + Waiblinger Architekten: S. 12, 13; MVRDV: S. 12; Zucchi: S. 12; Förster Trabitzsch Architekten: S. 13; Attika Architekten: S. 13; Teilnehmer (siehe jeweilige Seite): S. 17-19, 21-27; Jo Coenen & Co. Architekten: S. 28

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)40.226227-0 FAX +49(0)40.226 227-315

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

