MODULARE TRANSFORMATION

Umwandlung von Bürogebäuden zu Wohnungsbau

HCU HafenCity Universität Hamburg

MODULARE TRANSFORMATION

Umwandlung von Bürogebäuden zu
Wohnungsbau

Dokumentation der Forschungsergebnisse
des Masterseminares „Gestaltung und Design"
vom Wintersemester 2017/18
der HafenCity Universität Hamburg

Studiengang Architektur

geleitet von Gerd Streng,
Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Architekt BDA

am Fachgebiet Professor Klaus Sill
Konzeptionelles Entwerfen und Gebäudelehre
HafenCity Universität Hamburg

Mitarbeit:
Thorsten Hansen
Jonas Jahnke
Florian Lorenzen
Moritz Seifert

HCU | HafenCity Universität Hamburg

ISBN:
978-3-941722-63-7

VORWORT

Die vorliegende Dokumentation MODULARE TRANSFORMATION stellt die Forschungs- und Entwurfsergebnisse des einsemestrigen Masterseminares „Gestalten und Design" dar, das am Fachgebiet Prof. Klaus Sill / „Konzeptionelles Entwerfen und Gebäudelehre" im Wintersemester 2017/18 an der HafenCity Universität Hamburg / Studiengang Architektur durchgeführt wurde.

Jeder der 13 teilnehmenden Studierenden hat neben den Analyse- und Entwurfsleistungen zusätzlich wichtige Recherchearbeiten zu Grundlagenermittlung und statistischen Erkenntnissen geliefert. Die aufbereiteten Ergebnisse stellen deutlich die Potenziale dar, die in vielen unbeachteten 60er und 70er Jahre Bürogebäuden schlummern.

Ohne die Unterstützung einiger zusätzlicher Personen wäre dies jedoch nicht möglich gewesen. Unser besonderer Dank gilt deshalb dem Borgstedter Modulbauer SANI GmbH, der unsere Studierenden professionell und praxisbezogen auf baukonstruktiver Ebene beraten hat. Die SANI GmbH war nunmehr bereits zum dritten Mal erfolgreich als Partner unseres Fachgebietes beteiligt.
Ein persönlicher Dank geht an Frank Rogge aus dem City Science Lab der HCU, der die Potenzialkarte von Hammerbrook mit erheblichem Aufwand und Engagement angefertigt und unsere Arbeit mit relevanten statistischen Erkenntnissen angereichert hat.

Zusätzlich möchte ich den KollegInnen von urban catalist / Berlin, blauraum architekten / Hamburg, dogma architects / Brüssel Druot, Lacaton & Vassal / Paris mit ihrem Fotografen Phillippe Ruault für die Verwendung ihres Bildmaterials danken.

Abschließend danke ich besonders Prof. Klaus Sill für seine vertrauensvolle Unterstützung sowie unseren engagierten Studierenden.

Hamburg, im März 2018
Gerd Streng

NIEMALS ABREISSEN, ABBAUEN ODER ERSETZEN, IMMER ERWEITERN, ÄNDERN UND NEU VERWENDEN !

Anne Lacaton, Jean-Philippe Vassal
& Frédéric Druot

INHALT

1.	EINLEITUNG Ziele / Typologie / Kontext	S. 7
2.	BEISPIELE	
2.1.	Bogenstraße Hamburg, blauraum architekten	S. 8
2.2.	everyday is like sunday, DOGMA	S. 9
3.	ANALYSE HAMBURG	
3.1.	Leitbilder und Perspektiven der Stadtentwicklung	S. 10
3.2.	Hamburg in Zahlen	S. 11
4.	BEISPIEL HAMMERBROOK	S. 13
5.	TRANSFORMATIONEN / FALLBEISPIELE	
5.1.	Erläuterung der Aufgabenstellung	S. 18
5.2.	Arbeiten / Entwürfe	
5.2.1.	Vorgehensweise	S. 18
5.2.2.	Konzepte, Analysen & Entwürfe (Phase I+II)	S. 22 - 129
5.2.3.	Ergänzende Konzepte & Analysen	S. 130 - 175
6.	FAZIT	S. 176
7.	ERGÄNZUNGEN / ANHANG	
7.1.	Extrakt Modulares Bauen	S. 178
7.2.	Referate	
7.2.1.	Integration modular aufgebauter WCs/Nasszellen/ Küchen in: Hotelplanungen, Zügen (Intercity etc.)	S. 180
7.2.2.	Ergänzende statistische Werte	S. 182
8.	LITERATURVERZEICHNIS	S. 184
9.	IMPRESSUM	S. 186

1. EINLEITUNG

ZIELE

Die Entwicklung am Hamburger Immobilienmarkt zeigt einen beträchtlichen Neubau an Bürogebäuden, vor allem an neuen Standorten wie z.B. der Hamburger HafenCity sowie an anderen A-Standorten. Die Nachfrage an zeitgemäßen Büroflächen sowie die günstigen Randbedingungen auf dem Gebiet der Finanzierung machen diesen Gebäudetypus für Investoren, Fonds und Projektentwickler attraktiv. Obwohl dies aus ökonomischer Sicht nachvollziehbar ist, mutet es aus planerischer Sicht unverständlich an, dass ältere Bürogebäude heute leer stehen oder auf ihren Abriss warten. Besonders betroffen sind kleinere Gebäude in ungünstigeren Geschäftslagen aus den 60er und 70er Jahren, deren Umstrukturierung auf heutige Bürostandards aufgrund ungünstiger Flächendisposition / Lage / Baustruktur etc. nicht wirtschaftlich darstellbar erscheint.

TYPOLOGIE

Das grundsätzliche Potenzial dieser Immobilien für Wohn- oder Mischnutzungen ist in mehreren Studien bereits dargestellt (Siehe Quellenverzeichnis: #1, #2, #3). Eine typologische Herangehensweise, die sich mit den verschiedenen Büro- und Gebäudetypen in ihrem Kontext auseinandersetzt und daraus prinzipiell mögliche Verfahrensweisen ableitet, steht jedoch noch aus und ist als ein Ziel dieser Studie anzusehen.

KONTEXT

Bei den Konzepten zur Um- oder Zwischennutzung zu Wohnraum spielt parallel zur Analyse der Bestandsstruktur und deren Umgebung auch die Definition der geeigneten Nutzergruppen eine wichtige Rolle. Die neuen Nutzungen können dabei permanent oder temporär sein oder durch zeitgemäße Add-On Nutzungen wie z.B. Co-working Spaces ergänzt werden. Der Kontext bestimmt zusammen mit der Bestandsstruktur die zukünftigen Nutzergruppen und Nutzungszeiten. Kleine Wohneinheiten können z.B. Obdachlosen ein neues Zuhause bieten oder als Micro-Appartements Teile eines Wohn- und Arbeitshauses für neue urbane Bewohnergruppen bilden.

MODULARES BAUEN

Die Möglichkeiten, die Bauweisen des modularen Bauens bieten, helfen, die Eingriffe wirtschaftlich mit kurzen Bauzeiten vorzunehmen und fügen sich gut in typologische Systematiken ein. Der Vorfertigungsgrad kann von der voll ausgestatteten Raumzelle mit Sanitäreinrichtungen bis zur elementierten Wandabwicklung variieren. Die Wahl des geeigneten Systems und der Materialwahl wird maßgeblich vom Transport der Elemente, deren Einbringungen in die Bestandsstruktur sowie den Nutzeranforderungen beeinflusst. Besonders Baustellen mit Beeinträchtigungen durch Verkehr oder benachbarte Gebäudenutzer profitieren von verkürzten Bauzeiten vor Ort.

SUFFIZIENZ

Als Leitbild für alle transformatorischen Eingriffe gilt der maßvolle und zurückhaltende Umgang mit Ressourcen und der vorhandenen Bausubstanz. Demzufolge bietet der Begriff „Suffizienz" (lat. sufficere = genügen, ausreichen) eine präzisere Beschreibung der Nachhaltigkeit als die üblichen Angaben zur „Effizienz", die sich lediglich auf Wirtschaftlichkeit beziehen. Schlussendlich sind neu gebaute 100 Quadratmeter pro Person trotz hoher Effizienz unangemessen und nicht nachhaltig. (siehe Quellenverzeichnis: #5)

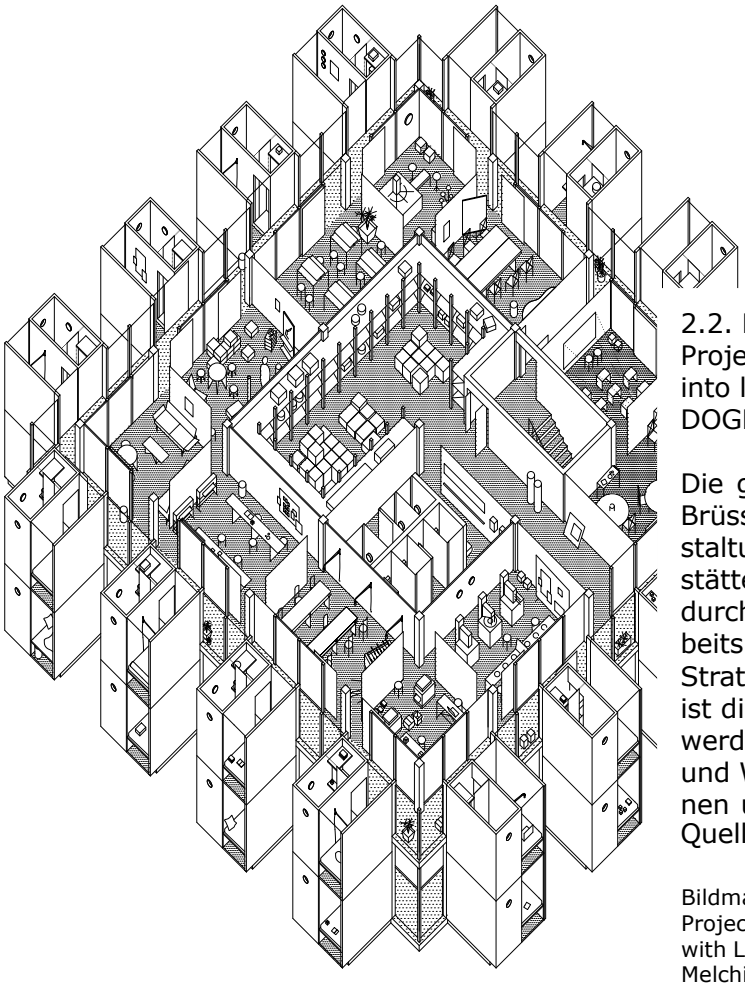
Das Ziel dieser einsemestrigen Forschungsarbeit im Masterstudium Architektur der HafenCity Universität Hamburg besteht darin, die unterschiedlichen Betrachtungsebenen Typologie-Kontext-Modulbau-Suffizienz zu bewerten und zu bündeln. Die dargestellten Transformationskonzepte und Entwurfsansätze erlauben Rückschlüsse vom konkreten Projekt auf allgemeingültige Typologien und sollen prototypischen Charakter erhalten.

2. BEISPIELE

2.1. BOGENSTRASSE,
Hamburg, blauraum Architekten 2005

In Hamburg demonstriert das Projekt Bogenstraße von blauraum Architekten eindrucksvoll, wie ein gesichtsloses, dreigeschossiges Bürogebäude von 1974 in ein zeitgemäßes Mehrfamilienhaus transformiert werden kann. Die „Flex-Boxen" als Sonderelemente der Fassade stellen Raumerweiterungen von Küche, Schlafraum oder Badezimmer dar und geben der Fassade ihr spezifisches Erscheinungsbild. Der Bestand wurde bis auf den Rohbau zurückgebaut und es wurden 15 Eigentumswohnungen im Neubausegment realisiert.

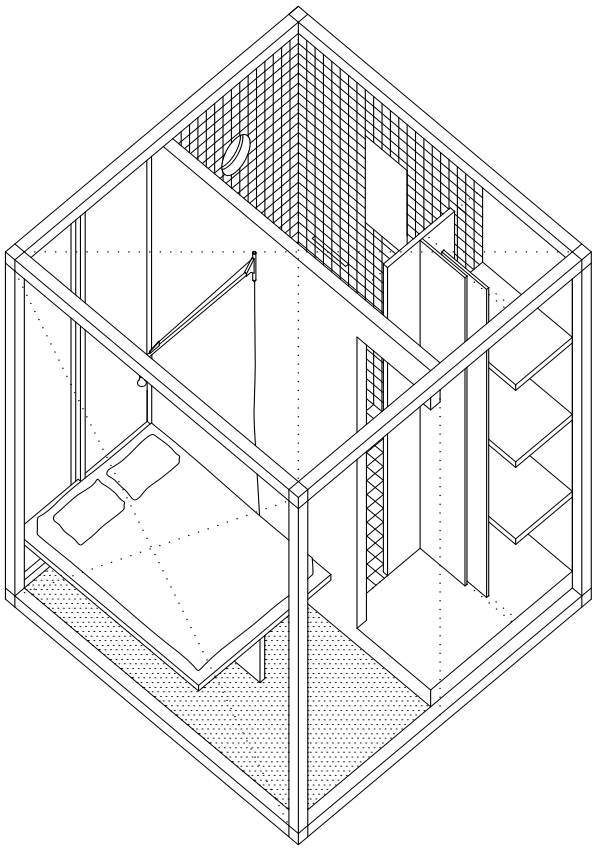
Bildmaterial von: blauraum Architekten



2.2. EVERY DAY IS LIKE SUNDAY (2015)
Project for the transformation of office parks into living and working spaces
DOGMA

Die großformatige Transformationsstudie der Brüsseler Architekten von DOGMA zur Umgestaltung von Büroparks zu Wohn- und Arbeitsstätten dokumentiert die Relevanz des Themas durch Kombination innovativer Wohn- und Arbeitsumgebungen. Ausgangspunkt der in drei Strategien entwickelten Konzepte von DOGMA ist die These, dass bei zunehmend undeutlich werdenden Grenzen zwischen Freizeit, Arbeit und Wohnen auch neue Typologien zum Wohnen und Arbeiten erforderlich werden. (siehe Quellenverzeichnis: #15)

Bildmaterial und Grafiken von: DOGMA
Project Team: Pier Vittorio Aureli and Martino Tattara, with Luciano Aletta, Ophélie Dozat, Hubert Holewik, Ezio Melchiorre, Giovanna Pittalis



3. ANALYSE HAMBURG

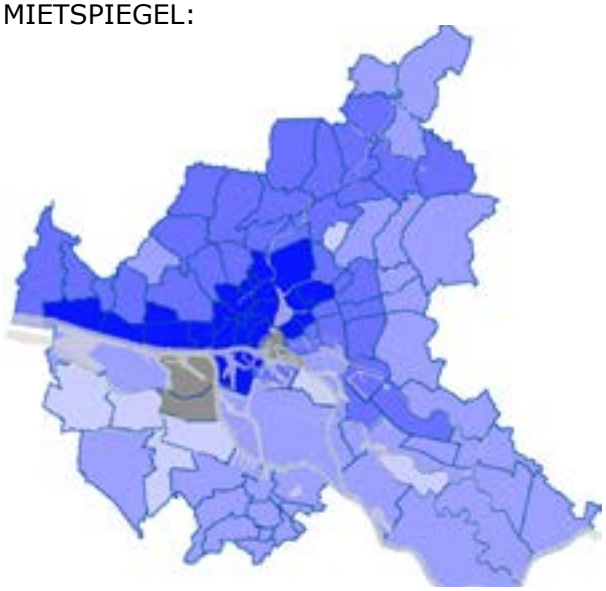
3.1. LEITBILDER UND PERSPEKTIVEN DER STADTENTWICKLUNG

Seit 2002 beschäftigt sich die Stadt Hamburg mit ihrem räumlichen Leitbild und entwirft strategische Zielvorstellungen zur Metropolenentwicklung für die jeweils kommenden 15 bis 20 Jahre.
Nach „Metropole Hamburg – Wachsende Stadt" aus dem Jahre 2002 folgten „Grüne Metropole am Wasser" (2007) sowie „Wachsen mit Weitsicht" (2010). In der aktuellen Broschüre zu Perspektiven der Stadtentwicklung „Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser" (2014) genießt die Innenentwicklung gemäß der Strategie „Mehr Stadt in der Stadt" oberste Priorität einer zukünftigen Stadtentwicklungspolitik. „Dieses Ziel wird sich weniger als bisher durch die Realisierung großer neuer Quartiere umsetzen lassen. Es soll vielmehr durch eine Fülle von Projekten an vielen unterschiedlichen innerstädtischen Standorten erreicht werden." (siehe Quellenverzeichnis #6 ; S. 71)
Die Innenentwicklung entlang der Magistralen wird im Bezirk Altona bereits in Pilotprojekten betrieben und soll, auf die gesamte Metropolregion Hamburgs bezogen, nach Aussagen des Hamburger Senates ein Potenzial von über 100.000 Wohnungen bieten (Hamburger Abendblatt, 10.10.2017).
In allen Leibildern wird das Wachstum Hamburgs unter unterschiedlichen Blickwinkeln thematisiert und es wird deutlich, dass dem prognostizierten Bevölkerungsanstieg differenzierte Konzepte zur Wohnraumschaffung entgegengestellt werden müssen. Der Nachverdichtung durch Neubau als Strategie zur Innenentwicklung kann jedoch zusätzlich eine Nutzungsänderung und Transformation von Büro zu Wohnen als Mittel zur Wohnraumschaffung zur Seite gestellt werden.
Zum einen erlauben transformatorische Eingriffe in einigen Fällen durch Umnutzung des Bestandsvolumens größere Bebauungsdichten innerhalb bestehenden Baurechtes und zum anderen bleiben Identifikationspunkte innerhalb gewachsener Strukturen erhalten bzw. werden diese neu geschaffen.

„Das „Räumliche Leitbild der Wachsenden Stadt"(2002) entwirft eine Zielvorstellung für die Entwicklung Hamburgs bis zum Jahr 2020. Es konkretisiert das strategische Leitbild „Metropole Hamburg - Wachsende Stadt", das der Hamburger Senat als Leitlinie seiner Politik und als Vorgabe für die Verwaltung beschlossen hat.
Es bildet die Schnittstelle zwischen der politischen Strategie und den nachgeordneten räumlichen Planungsebenen. Es vertieft die programmatischen Ziele der Stadt im Hinblick auf eine nachhaltige Entwicklung und einen qualitativen Wachstumsprozess und nennt Strategien und Handlungsprioritäten, die geeignet sind, diesen Entwicklungsprozess zu steuern und planerisch zu begleiten.
Das Räumliche Leitbild stellt einen verwaltungsinternen verbindlichen Zielrahmen dar und soll nach außen eine Plattform zur Verständigung und Orientierung schaffen."

Machleidt, Büro für Städtebau, Berlin

MIETSPIEGEL:



WOHNEN
Durchschnittsmietpreise
Stand Q3 2017

- >12,00€ pro qm
- 10,01-12,00€ pro qm
- 8,01-10,00€ pro qm
- 6,51-8,00€ pro qm
- Keine Werte

Büro
Durchschnittsmietpreise
Stand Q3 2017

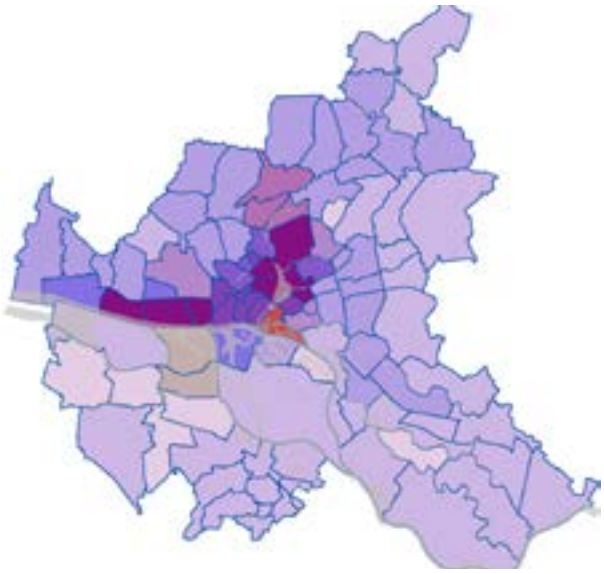
- 17,51-19,60 € pro qm
- 12,01-17,50€ pro qm
- 10,01-12,00€ pro qm
- < 10,00€ pro qm

3.2. HAMBURG IN ZAHLEN

Die demografische Entwicklung Hamburgs spiegelt deutlich das entsprechend den Leitbildern prognostizierte Wachstum der Stadt wider, wenngleich nicht so rasant. Die Einwohnerzahl hat sich in den vergangenen 10 Jahren um 7% auf knapp über 1,8 Mio. erhöht und das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) prognostiziert bis zum Jahr 2035 eine Steigerung um 9,1% (bzw. 162.000 Einwohner) auf fast 2.0 Mio. Bewohner. Obgleich die Bautätigkeit für Wohnungen ebenfalls beträchtlich gesteigert wurde und im Jahre 2017 Baugenehmigungen für 13.433 Wohnungen (davon 3.303 gefördert) erteilt wurden ist, konstatiert das Institut der Deutschen Wirtschaft der Stadt Hamburg einen wesentlich höheren jährlichen Baubedarf von 15.100 (2015-2020) Wohnungen (Quelle: SOEP, Institut der deutschen Wirtschaft Köln). Demgegenüber steht ein sehr niedriger Leerstandsindex von <0,6% (Quelle: CBRE-Empirica, 2015).
Die durchschnittliche Wohnfläche pro Einwohner steigt bundesweit zwar stetig an, liegt jedoch in Hamburg mit 38,6 qm erheblich unter dem deutschen Durchschnitt von 46,2 qm (Quelle: https://www.statistik-nord.de/, 21.11.2017). Da der Stadtstaat nur über begrenzte Freiflächen zum Wachstum verfügt, stellt sich die Frage nach alternativen Potenzialen zur Wohnraumschaffung. Die Aktivierung von leerstehenden oder untergenutzten Büroflächen stellt eines dieser Potenziale dar. Die Leerstandsquote im Hamburger Bürosektor betrug 2016 ca. 4,8-5,1% (bzw. 684.000-716.000 qm), divergiert jedoch innerhalb der Stadtteile stark zwischen z.B. St.Pauli (1,5% / 6.00 qm) und Bahrenfeld (12,7% / 54.600qm) oder der City Nord (10,85 / 58.400qm).
(Quelle: Grossmann-Berger, 2017)

Ein Teil dieser Immobilien ist zwischen den 50er und 80er Jahren gebaut und wird dem Markt nicht mehr zugeführt, da die Gebäude mittlerweile unzeitgemäß ausgestattet sind und heutigen Anforderungen nicht mehr entsprechen. Ein weiterer Teil der Bürogebäude aus dieser Epoche ist als Lagerfläche zwischengenutzt und könnte ebenfalls einer Wohnnutzung zugeführt werden. Gelänge es, lediglich ein Viertel der betroffenen Flächen zu transformieren, könnten in Hamburg ca. 175.000qm Wohnfläche bzw. ca. 1.900 3-Zimmer-Wohnungen entstehen, ohne den Rohbau erstellen zu müssen.
Die Überlagerung der üblichen Mieteinnahmen für Büro und Wohnnutzung zeigt, dass gemeinsame Teilermengen in Form von ähnlichen Erträgen realisierbar sind. Die Analyseergebnisse der Studie „Forschungsprojekt REDEVELOPMENT" (Quellenverzeichnis #1, S.46/47) stellen gar an einigen Bürostandorten eine höhere Wohn- als Büromiete in Aussicht.

ÜBERLAGERUNG MIETSPIEGEL WOHNEN UND BÜRO:



Wohnen / Büro
> 12€ / 17-19€
> 12€ / 12-17€
> 12€ / 10-12€
10-12€ / 12-17€
10-12€ / 10-12€
10-12€ / 10€
10-12€ / 12-17€
8-10€ / 10>€
6-8€ / 10>€
keine Vergleichswerte

Leerstand
Stand Q3 2017
13,3%
5,1-9,0%
4,1-5,0%
<4,0%

LEERSTAND BÜROS:

4. BEISPIEL HAMMERBROOK

Die Transformationspotenziale erstrecken sich nicht nur auf einzelne Gebäude und deren direkte Umgebung, sondern können auch großmaßstäblicher auf Quartiersebene untersucht und dargestellt werden. Bereits 2006 wurde in der Publikation „Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg" auf die Konversionsmöglichkeiten des Stadtteiles Hammerbrook hingewiesen:

„Die sinkende Nachfrage nach Büroimmobilien öffnet in monofunktionalen Bürostandorten wie der City Süd Raumreserven für neue hybride Nutzungen. Durch die Öffnung und Umnutzung ehemaliger Büros zu Wohn-, Arbeits- und Veranstaltungsräumen können kreative Kristallisationskerne geschaffen werden. So kann der innenstadtnahe Stadtteil Hammerbrook kurz- bis langfristig zu einem bedeutenden Potenzialraum für kreative Milieus werden. (siehe Karte auf Seite 16-17)
(...) (Quellenverzeichnis #6, Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg S.106)

Der Stadtteil Hammerbrook („City Süd") stellt aufgrund seiner zentralen Lage in direkter Nachbarschaft zur City (...) sowie durch die große Anzahl an Wassergrundstücken einen für die Stadtentwicklung zukünftig wichtigen Stadtraum dar.
Die aktuell monostrukturierte Nutzung (...) korrespondiert jedoch nicht mit dieser potenziellen Schlüssellage im Stadtgefüge. Die gegenwärtigen Nutzungen resultieren aus der planungsrechtlichen Situation: Das Büroquartier Hammerbrook ist im Flächennutzungsplan als gemischte Baufläche dargestellt, in Bebauungsplänen als Kerngebiet/Geschäftsgebiet gesichert.

Die bauliche Gestalt des Stadtteils ist durch großmaßstäbliche Büro-, Lager- und Verwaltungsgebäude der Nachkriegszeit geprägt. Es gibt nur sehr wenige Wohnungen und nach Feierabend ist der Großteil der Gebäude und Straßenräume leer und unbelebt. Die Leerstandsquote bei Büroimmobilien ist nach aktueller Erhebung (Grossmann & Berger/ Colliers Property Partners 2.Quartal 2009) in der City Süd doppelt so hoch wie insgesamt in Hamburg (7,5% in Hamburg, 14% in der City Süd).

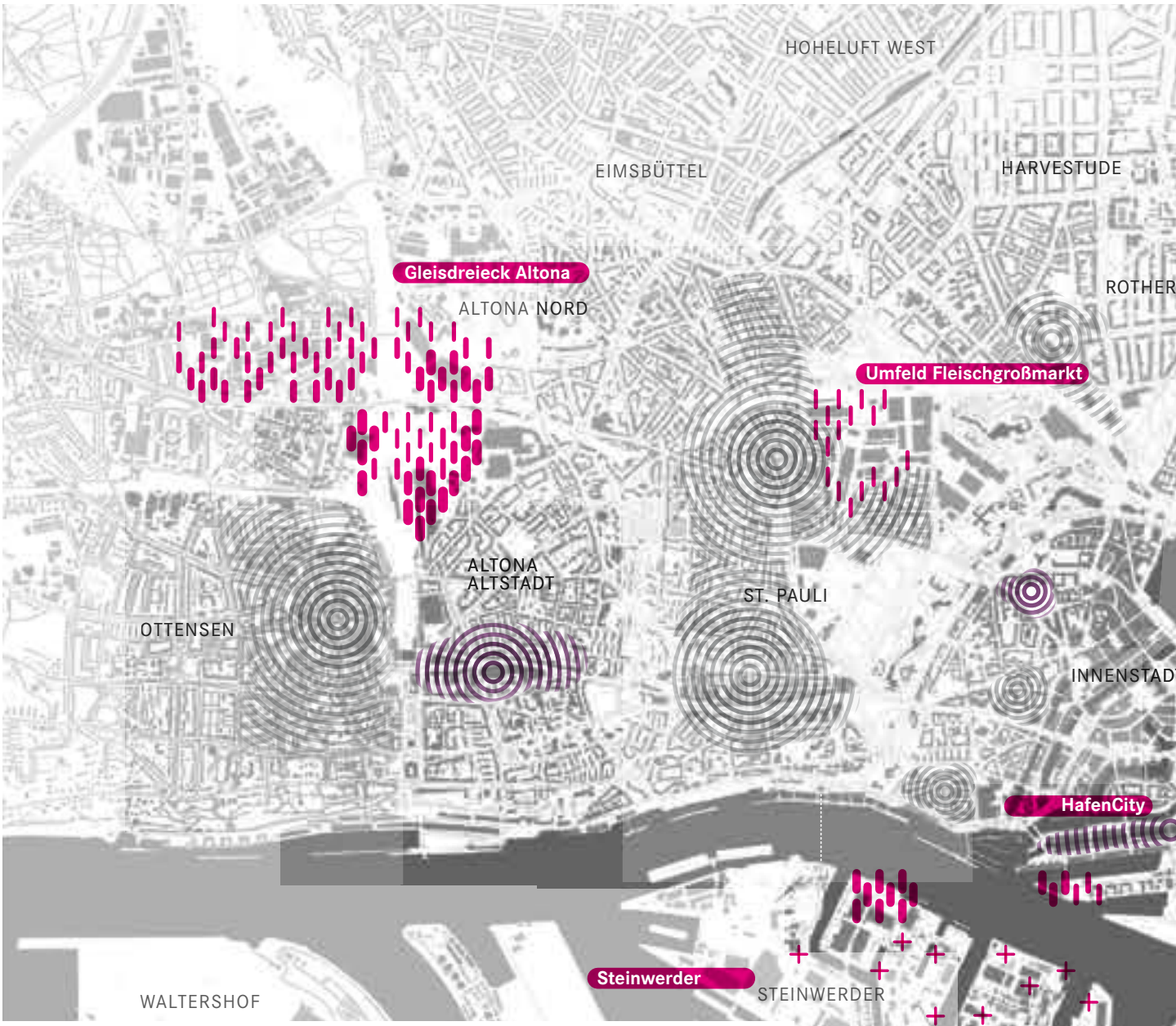
Eine Neuausrichtung des Standorts, weg von der monofunktionalen Büronutzung und hin zu einem gemischt genutzten Quartier ist als Chance für die Stadtentwicklung zu bewerten." (Quellenverzeichnis #6, Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg S.122)

Eine konkrete Analyse Hammerbrooks offenbart das Potenzial zur Umnutzung für Wohnzwecke. Die gesamte Bruttogeschossfläche* des Stadtteiles für alle Nutzungen beträgt ca. 2,54 Mio. Quadratmeter. Der Anteil der 60er/70er Jahre Bürogebäude mit Umutzungspotenzial beträgt ca. 11,8% und beläuft sich auf knapp 300.000 Quadratmeter BGF. Bei 70% Anteil Nutzfläche zu BGF bedeutet dies eine mögliche Wohnfläche von ca. 210.000 qm für 3.900 Wohnungen (Durchschnittsgröße für HH: ca. 76 qm Wohnfläche) bzw. 5.400 Bewohner (ø Wohnfläche pro Person in HH 2015: 38,6 qm).
(siehe Karte auf Seite 14-15)
(Auswertung und Ermittlung der statististischen Kennwerte: Frank Rogge City Science Lab, HCU)

POTENZIALFLÄCHEN IN HAMMERBROOK MIT BÜRONUTZUNG / BAUJAHR 1960 - 80 :

Bildmaterial: Frank Rogge, City Science Lab (HCU - Hamburg)

0
100
200
400
600
800
1.000 Meter

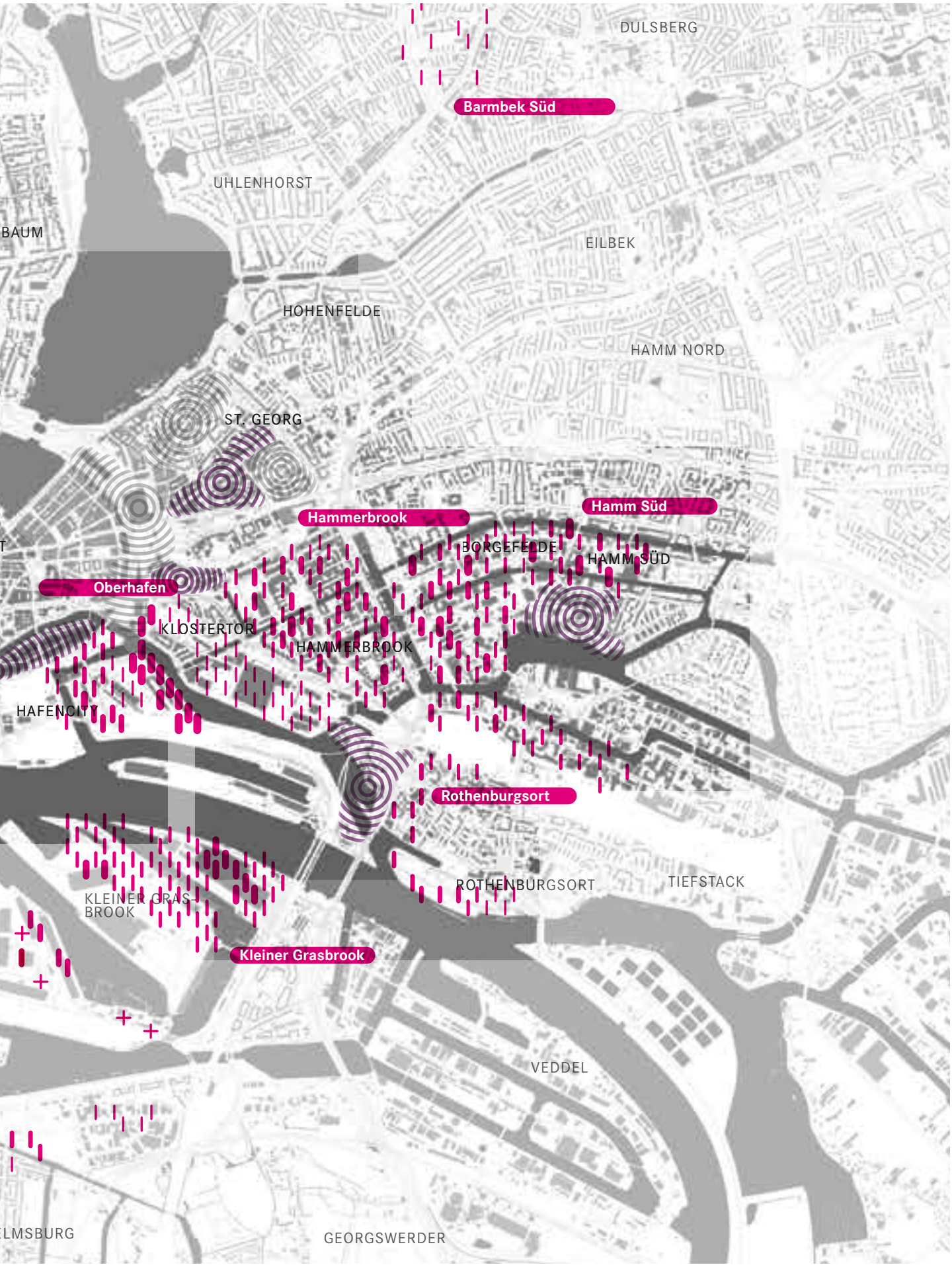


DARSTELLUNG EINER QUALITATIVEN AUSWAHL VON POTENTIALRÄUMEN AUS „KREATIVE MILLIEUS UND OFFENE RÄUME IN HAMBURG"

• • • Die dargestellten Potentialräume stellen eine qualitative Auswahl dar

• • • • Stand: 12.12.09 • • • • • • • • • • Planverfasser: Studio UC I Klaus Overmeyer, Berlin im Auftrag der BSU, Hamburg

Bildmaterial: Quellenverzeichnis#4, S.106)


DULSBERG
Barmbek Süd
UHLENHORST
BAUM
EILBEK
HOHENFELDE
HAMM NORD
ST. GEORG
Hammerbrook
Hamm Süd
BORGEFELDE
HAMM SÜD
Oberhafen
KLOSTERTOR
HAMMERBROOK
HAFENCITY
Rothenburgsort
ROTHENBURGSORT
TIEFSTACK
KLEINER GRAS-
BROOK
Kleiner Grasbrook
VEDDEL
GEORGSWERDER

5. TRANSFORMATIONEN / FALLBEISPIELE

5.1. ERLÄUTERUNG DER AUFGABENSTELLUNG

Viele der analysierten Gebäude befinden sich in ausgewiesenen Misch- oder Gewerbegebieten in Stadtteilen an der Schwelle zum attraktiven Wohngebiet wie z.B. Hammerbrook. Die ursprüngliche Ausweisung mit der maximalen Ausnutzung der Bauvolumina wäre zukünftig aufgrund strengerer Abstandsflächenregelungen bei Nutzungsäderung nicht mehr realisierbar. Eine Umnutzung oder gar Erweiterung / Aufstockung des Bestandes erscheint somit auch aus wirtschaftlicher Sicht interessant.

TYPOLOGIE / BESTAND

Die analysierten Bestandsgebäude spiegeln symptomatisch die typologische Bandbreite potenzieller Bürogebäude wider. Der am häufigsten vertretende Bautyp ist die 13-15 m tiefe Zeile, die parallel zur Staße ausgerichtet ist und mit 3-6 Geschossen unter der Hochhausgrenze* von 22 Metern bleibt. Diese kann sowohl freistehend, als auch in geschlossener Bauweise ausgeführt sein und verfügt über ein bis zwei Erschließungskerne. Variationen bilden T- und H-förmige Ausformulierungen. Ausnahmen stellen baurechtlich als Hochhäuser ausgewiesene Bürobauten dar, die jedoch aufgrund ihres hohen Flächenpotenziales und ihrer stadträumlichen Relevanz zur Wohnnutzung interessant sind.

VERORTUNG

Die dargestellten Gebäude wurden von den Studierenden zu Beginn des Seminares innerhalb des Hamburger Stadtgebietes lokalisiert und analysiert. Als Kriterien dienten die Nutzung als Büro, die Entstehungszeit (ca. 60er/70er Jahre) sowie die Erreichbarkeit aus dem öffentlichen Raum heraus. Zusätzlich sollte deutlich sein, dass die Gebäude nicht mehr marktkonform als Büros genutzt werden können, was durch offensichtlichen Leerstand, Zwischennutzung (z.B. als „self-storage") oder mühevolle Neuvermietung (Plakate, Web-Anzeigen etc.) zu Tage tritt. Die subjektive, architektonische Qualität eines Gebäudes wurde ausdrücklich nicht als Auswahlkriterium berücksichtigt.

5.2.1 VORGEHENSWEISE

Phase I Analyse
In einer Bestandsanalyse werden die vorhandene Gebäude- und Tragstruktur mit aktueller Nutzung, Erschließung sowie Ver- und Entsorgung (Teeküchen etc.) dargestellt und in einer Matrix erfasst. Mögliche Nutzungs- und Nutzerszenarien werden in einer ersten Konzeptphase präsentiert und die nötigen Eingriffe quantitativ erfasst und bewertet. Auf diese Weise kann im Vorfeld bereits festgestellt werden, ob und wieviele zusätzliche Kerne zur Versorgung oder Erschließung notwendig werden und welches Szenario das beste Verhältnis von Aufwand und Nutzen aufweist, um die Anzahl der Eingriffe zu minimieren.

Phase II Entwurf
In der zweiten Phase werden zusätzlich zur Analyse aus Phase I die Konzepte in einen konkreten räumlichen Entwurf umgesetzt. Die transformatorischen Eingriffe sollen in einem angemessenen Verhältnis von Aufwand zu Nutzen stehen. Die Maßnahmen spiegeln die Interpretation der typologischen und bautechnischen Eigenarten des Gebäudes als Haupteinflussfaktoren wider ohne jedoch die „weichen" Standortfaktoren außer Acht zu lassen. Einige Standorte sind beispielsweise prädestiniert für langfristiges Familienwohnen – andere Orte eignen sich eher für durchmischtes Single-Wohnen mit ergänzenden Coworking spaces. Die Entwürfe fokussieren sich auf die räumlich-typologischen Aspekte der Interventionen und deren modulare Interpretation. Die technische Umsetzbarkeit ist prinzipiell gewährleistet, wird jedoch im dargestellten Entwurfsstadium nicht explizit nachgewiesen. Die energetische Bewertung sowie genauere baukonstruktive Untersuchungen etc. können in einer späteren Bearbeitungsphase tiefergehend untersucht werden.

5.2.2 KONZEPTE, ANALYSEN & ENTWÜRFE (Phase I & II), Seite 22 - 129

5.2.3. ERGÄNZENDE KONZEPTE & ANALYSEN (Phase I), Seite x130 - 175

* Oberkante Fußboden der obersten Aufenhaltszone

LEGENDE ZU SYMBOLEN IN DER MATRIX

Einpersonenhaushalt
(Singles, Wohnheime)

Zweipersonenhaushalt
(Paare, Wohngemeinschaften)

Mehrpersonenhaushalt
(Familien, Wohngemeinschaften)

Aufzüge

Treppenhäuser

Einbindung im Stadtgebiet

Flächen
(Gesamt / Wohneininheit)

Gebäudekubatur und Außenmaße

Add_On / Ergänzende Nutzungen

Aufwand / Verhältnismäßigkeit

Gebäuderaster / Konstruktionsraster

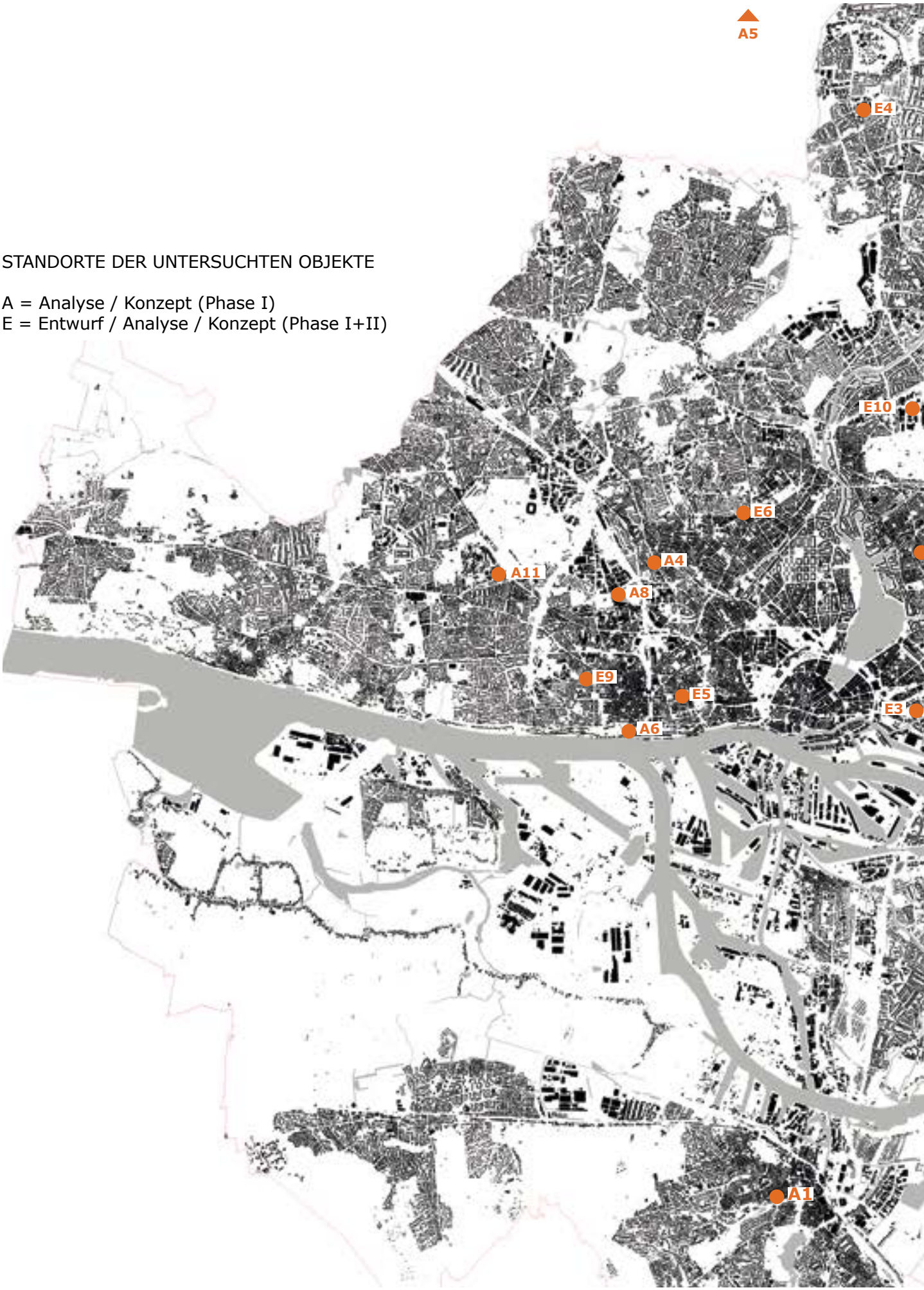
Sanitärschächte

Beschreibung
Fassade

... städtebauliche Typologie

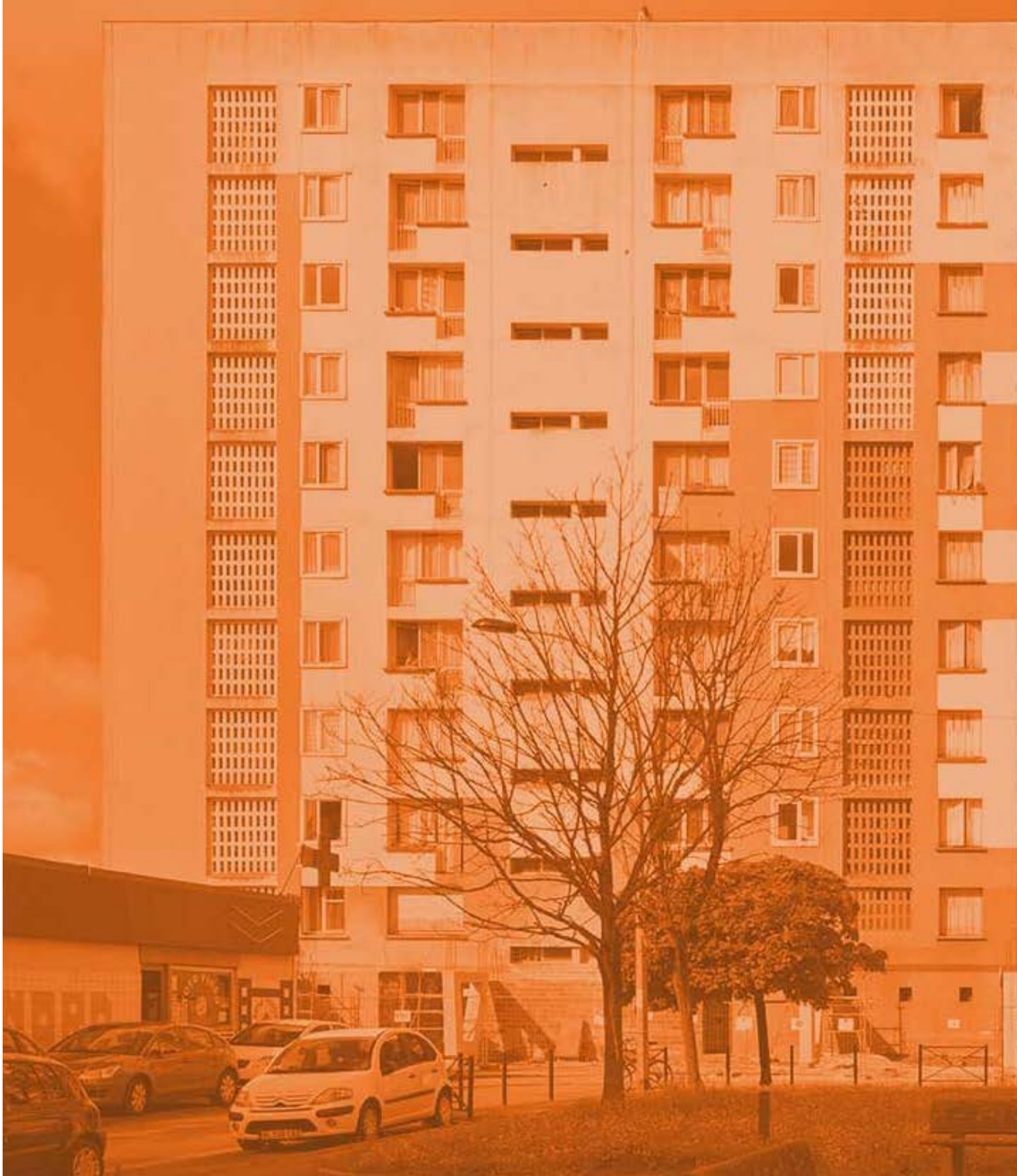
STANDORTE DER UNTERSUCHTEN OBJEKTE

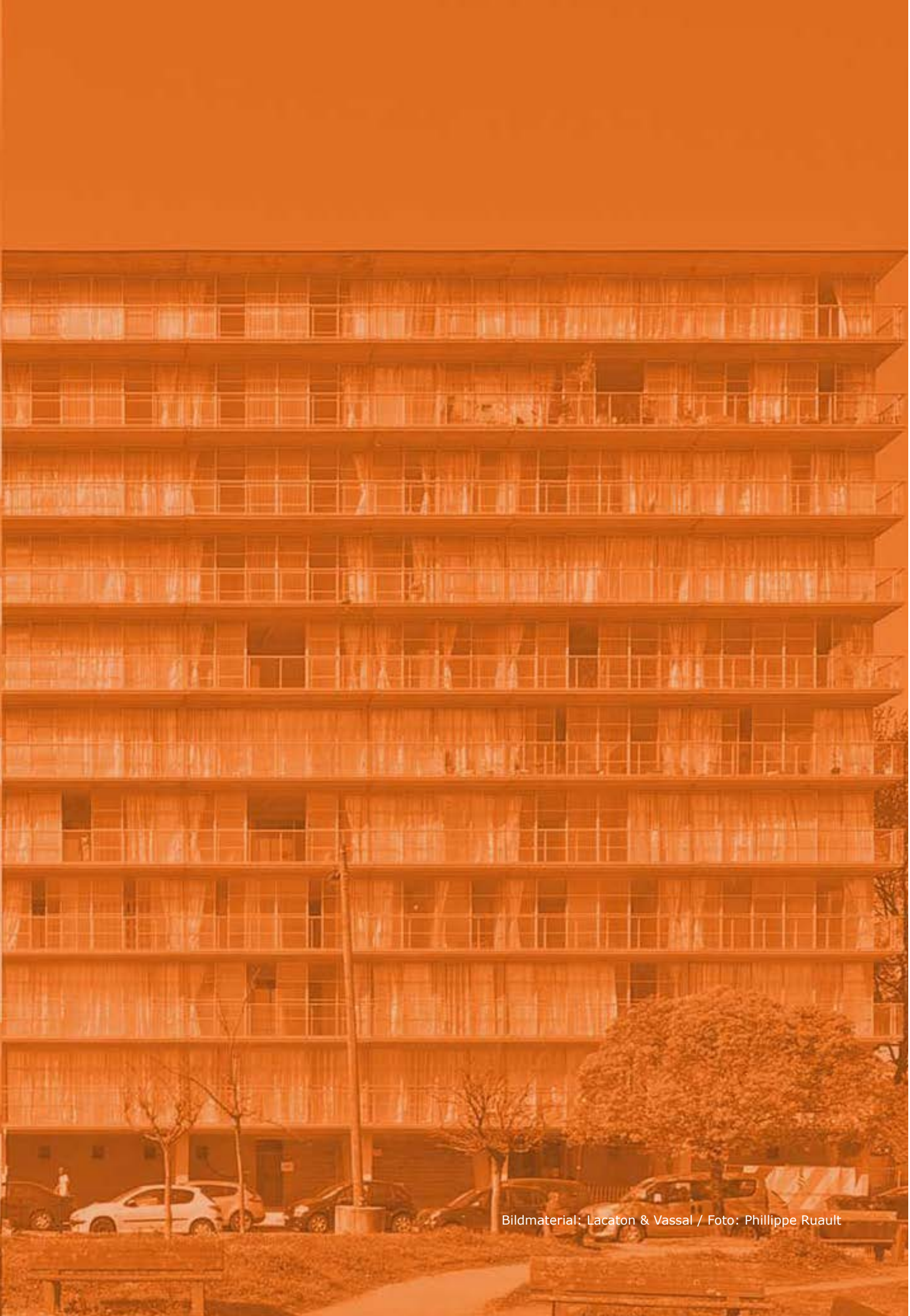
A = Analyse / Konzept (Phase I)
E = Entwurf / Analyse / Konzept (Phase I+II)



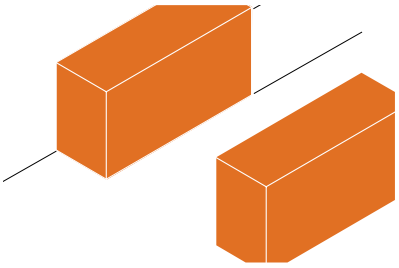
E11
A7
A3
E1/2
A2
A9
A10
E8
E7

5.2.2 KONZEPTE, ANALYSEN & ENTWÜRFE (PHASE I & II)





Bildmaterial: Lacaton & Vassal / Foto: Phillippe Ruault



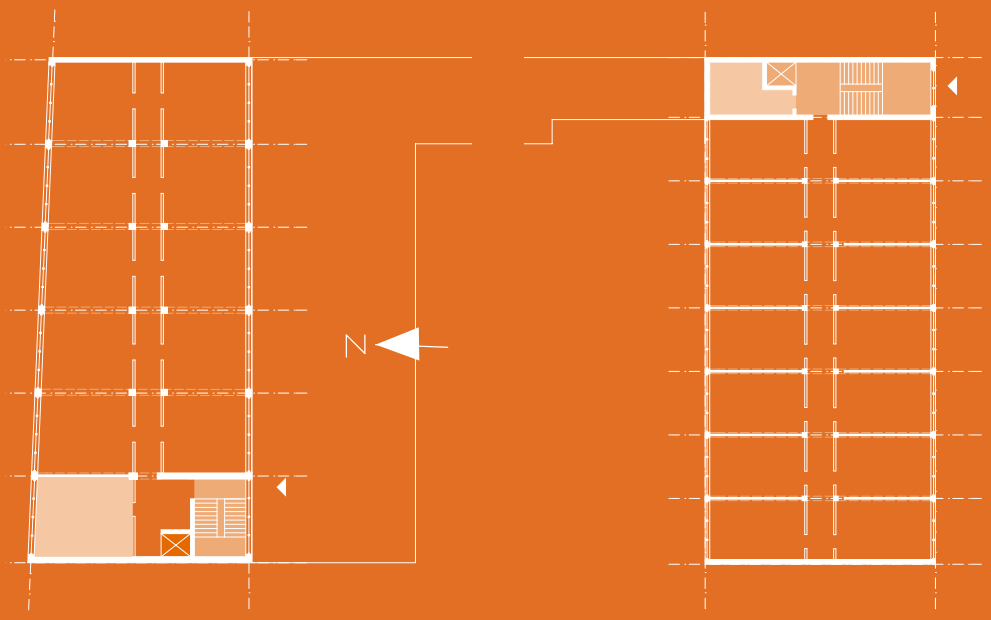
E1/E2 SÜDERSTRASSE

Florian Lorenzen | Moritz Seifert

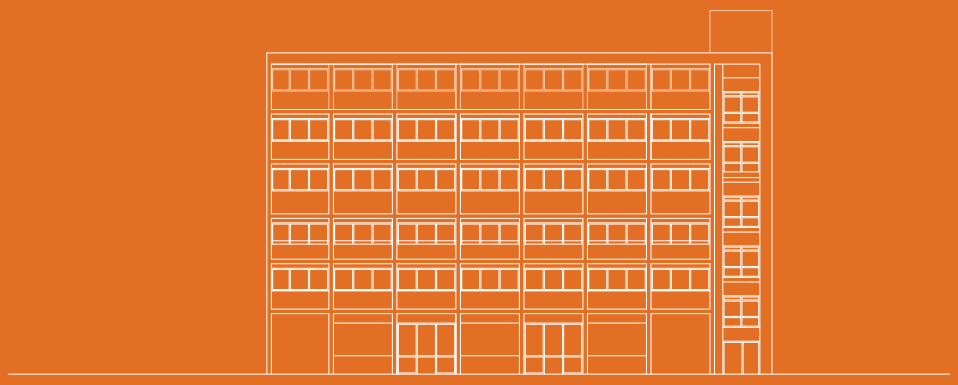
Stadtteil
Hammerbrook
Fertigstellung
ca. 1970' er/ `80 er
Gebäudetypologie
Riegel
Nutzungstypologie
Zellenbüros
Erschließung
Einspänner
Anzahl Geschosse
6 + Untergeschoss
Gebäudeabmessungen
14,8m x 33,4/ 15,2 x 33,4m
BGF gesamt
3297m²/ 3556m²
BGF je Geschoss
471m²/ 508m²
BS-Plan
Industriegebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
offen
Konstruktion
Skelettbau
Achsmaß
vorne 4,2m/ hinten 5,5m
h oberster Aufenthaltsraum
vorne 17,5m/ hinten 16m
Bruttogeschosshöhe
vorne 3,3m/ hinten 3,0m
lichte Raumhöhe
vorne 3,0m/ hinten 2,7m
Fassade
Fensterbänder, Lochfassade
Lüftung
vermtl. natürlich
Besonderheiten
Vorderhaus + Hinterhaus
Lage Hinterhaus am Kanal

Das Objekt in der Süderstraße besteht aus zwei parallel zur Straße angeordneten Riegeln. Der Zugang zum Vorderhaus erfolgt über die Süderstrasse. Im Erdgeschoss des Vorderhauses gibt es zwei Durchfahrten zum Hinterhof im Hinterhaus. Im Innenhof befinden sich Parkmöglichkeiten. An der westlichen Grundstücksgrenze sind kleinere eingeschossige Gebäude vorhanden, welche größenteils als Garagen genutzt werden.
Vorder- und Hinterhaus haben jeweils einen Erschließungskern mit Aufzug. Die nördliche Seite des Hinterhauses ist direkt am Wasser gelegen.
Beide Gebäude werden zurzeit noch größtenteils genutzt. Im Erdgeschoss des Hinterhauses befindet sich eine Tischlerei.
Das Obergeschoss des Vorderhauses ist zurückgesetzt und hat straßenseitig einen Laubengang/ Terrasse. Die Fassade besteht aus Fensterbändern und Waschbetonfertigteilen im Vorderhaus.
Das Hinterhaus hat große Fensterelemente in einer massiven, verputzten Fassade. Die Gebäude liegen im Stadtteil Hammerbrook. Das Umfeld ist geprägt von Büro-, Logistik- und Gewerbegebäuden. Die Bille befindet südwestlich in unmittelbarer Nähe.

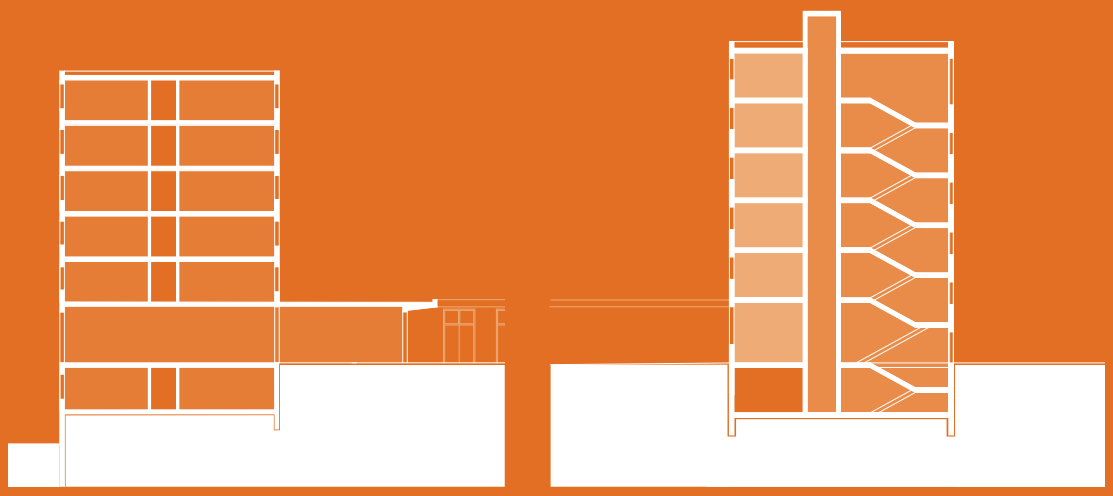
BESTAND



Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500

BEWERTUNG

vorderer Riegel_Süderstrasse

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+/-	+/-	+/-	*Teils angehängt an Fassade möglich*
	1	+/-	+/-	+/-	-
	1	+8	+4	+2	*Teils angehängt an Fassade möglich*
	liH: 3 m Raster: 4,2 m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Teilöffnung möglich*
	33,5 m x 15 m	★★★	★★	★★	*Lange Geometrie begünstigt Singlewohnungen, größere Einheiten auch möglich*
	Einbindung in Hammerbrook	★★	★	★	*Infrastruktur für Familien schlecht; schlechte Wohnlage; gute Arbeitslage; Anbindung an Stadt schlecht*
	lange Struktur	Gewerbe	Coworking	Kita	*Einbindung und Struktur begünstigt Add-ons zum Thema Arbeiten*
	BGF 508 m² NF/Regelgeschoss 365 m²	NF/WE 26m² 365 m²	NF/WE 67m² 374 m²	NF/WE 144m² 382 m²	*Große und kleine Strukturen möglich*

A Einpersonenhaushalt

Flur Erschließung // 14 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Singles // permanent oder temporär
> Studierendenwohnen // Coworking / Add-on Kulturveranstaltungen
> Obdachlosenwohnen // permanent - temporär

B Zweipersonenhaushalt

Flur Erschließung // 7 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Starterwohnen // permanent oder temporär / mit Service Add-ons
> Studierendenwohnen // Servicefunktionen / Coworking

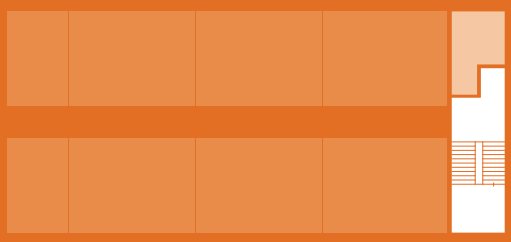
C Mehrpersonenhaushalt / Familien

Flur Erschließung // 4 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Familienwohnen // permanent / Coworking
> Geflüchtete // permanent - temporär / Add-on Kita
> Mehrbett Jugendherbergen/ permanent-temporär / Add-on Disko

KONZEPT

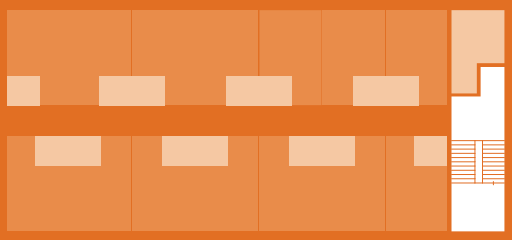
vorderer Riegel_Süderstrasse

Regelgeschoss Bestand 1:500



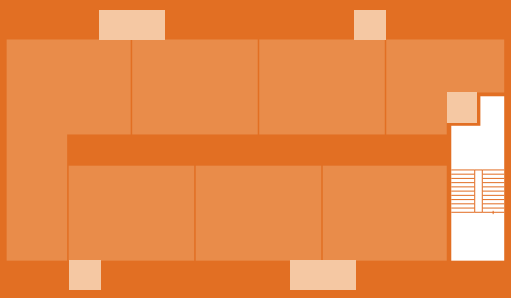
Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

1 +/- | 1 +/- | 1 +8 | 4,2 | **30 m² l** 3 Einheiten



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500

1 +/- | 1 +/- | 1 +4 | 4,2 | **90 m² l** 7 Einheiten



BEWERTUNG

hinterer Riegel_Süderstrasse

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+/-	+/-	+1	*Angehängt an Fassade möglich; südlich vorgesetzt möglich*
	1	+/-	+/-	+/-	-
	1	+5	+3	+2	*Teils angehängt an Fassade möglich*
	liH: 2,7 m Raster: 5,5 m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Lochfassade; Fensterband elementiert				*Teilöffnung möglich*
	33,5 m x 15 m				*schlechte Anbindung*
	Einbindung in Hammerbrook				*Infrastruktur für Familien schlecht; gute Arbeitslage; Wohnlage am Wasser; Anbindung an Stadt schlecht*
	lange Struktur	Gewerbe	Coworking	Wohn-heim	*Einbindung und Struktur begünstigt Add-ons zum Thema Arbeiten*
	BGF 471 m² NF/Regelgeschoss 304m²	NF/WE 33m² 338 m²	NF/WE 60m² 355 m²	NF/WE 100m² 397 m²	*Große und kleine Strukturen möglich*

A Einpersonenhaushalt

Flur Erschließung // 9 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Singles // permanent oder temporär
> Studierendenwohnen // Coworking / Erdgeschoss_ Handwerk
> Obdachlosenwohnen // permanent - temporär / Add-on Gewerbe

B Zweipersonenhaushalt

Flur Erschließung // 5 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Starterwohnen // permanent oder temporär / mit Service Add-ons
> Studierendenwohnen // Servicefunktionen / Coworking

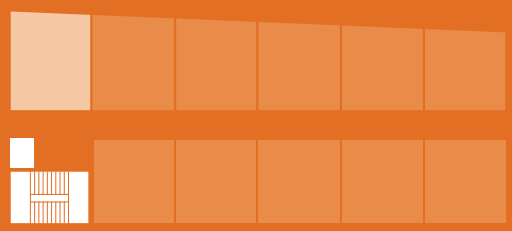
C Mehrpersonenhaushalt / Familien

Zweites Treppenhaus_Zweispänner // 5 Nutzungseinheiten // zwei Versorgungsschächte nötig
> Familienwohnen // permanent / Coworking
> Geflüchtete // permanent - temporär / Add-on KITA

KONZEPT

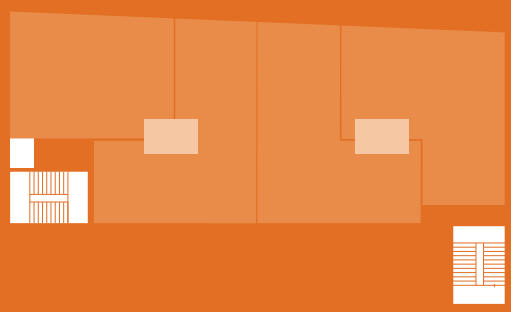
hinterer Riegel_Süderstrasse

Regelgeschoss Bestand 1:500



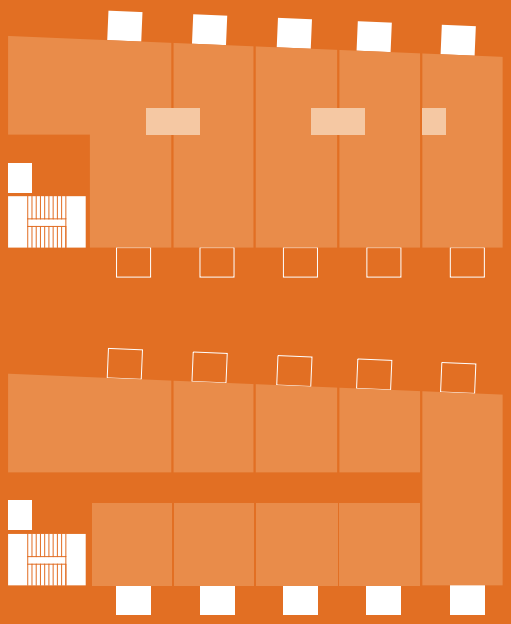
Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

1 **+/-** | 1 **+/-** | 1 **+3** | 5,5 | **33 m² I** 5 Einheiten



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500

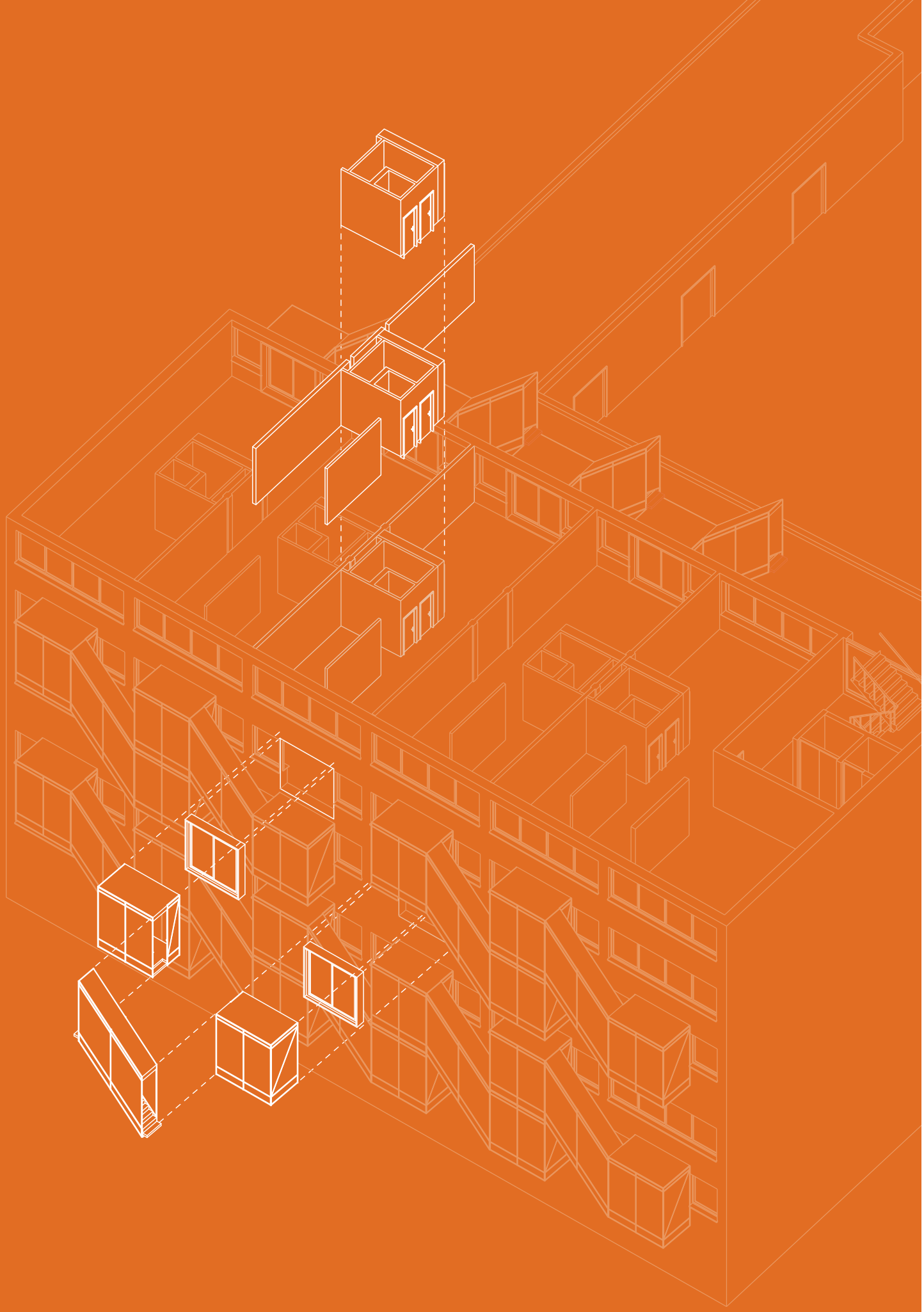
1 **(+19)** | 1 **+/-** | 1 **+3** | 5,5 | **100 m² I** 5 Einheiten



ENTWURF / HINTERER RIEGEL

Florian Lorenzen | Moritz Seifert

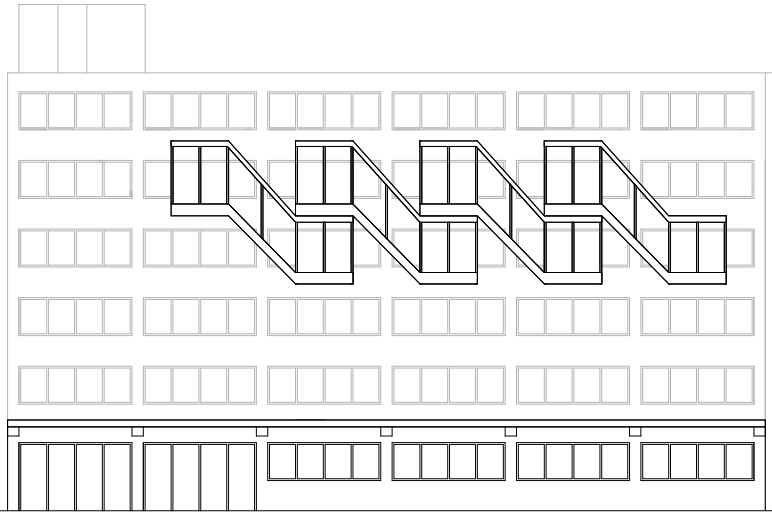
Perspektive hinterer Riegel am Kanal



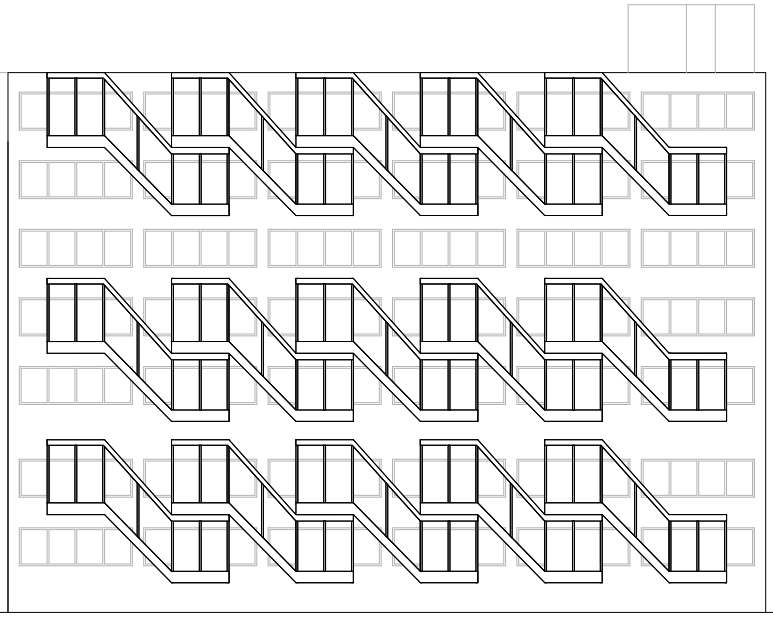
Axonometrie / Module

Die Wohnungen des hinteren Riegels in der Süderstraße werden als Maisonette ausgeführt. Die Nutzfläche wird gegenüber einem konventionellen Entwurfes erhöht, da Erschließungsflächen eingespart werden können. Durch die Verlagerung der unteren Wohnungstreppen nach außen, angehängt an die Fassade, werden Deckendurchbrüche vermieden. Durch diese Maßnahmen wird dieser Entwurf dem Suffizienzgedanken gerecht.

Die Größen der Wohneinheiten variieren und bieten daher Platz für unterschiedliche Nutzertypen. Durch das vertikale Überlagern der Wohnungseinheiten wird jeder Wohnung ein Zugang zum Wasser ermöglicht.
Die Wintergarten-Module bieten zusätzlichen Wohnraum und sind gleichzeitig die Zugänge zu den Treppen. Sie werden an den Geschossdecken fest montiert. Die Treppen stellen ein eigenes Modul dar und können zwischen den Wintergarten-Modulen montiert werden.



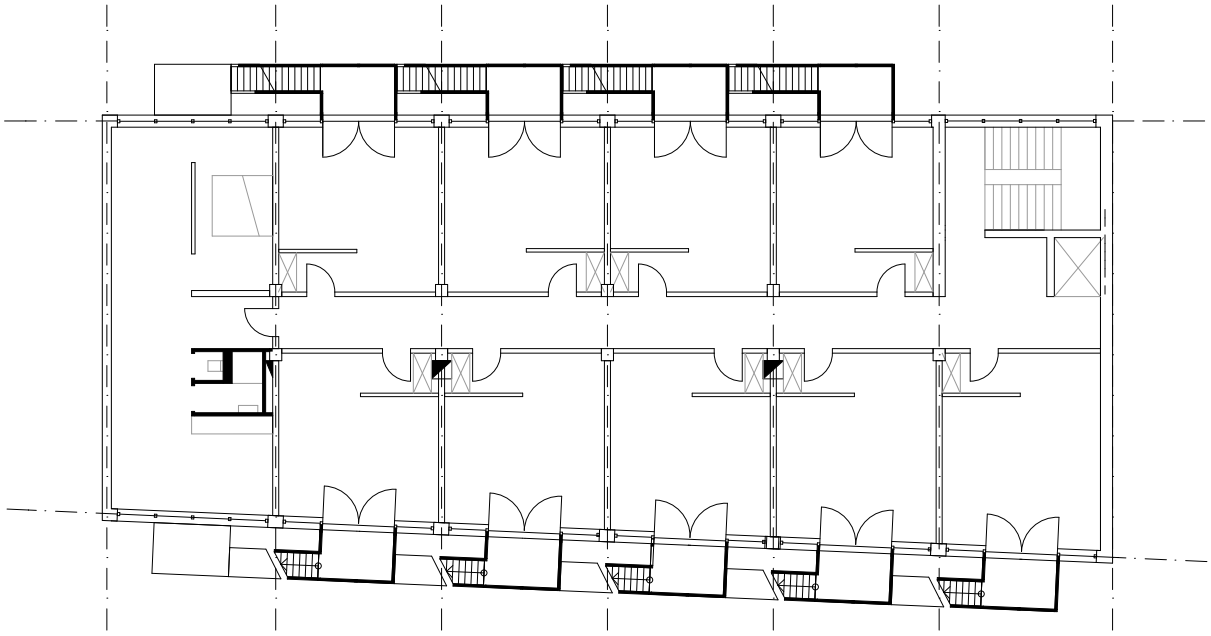
Ansicht Innenhof



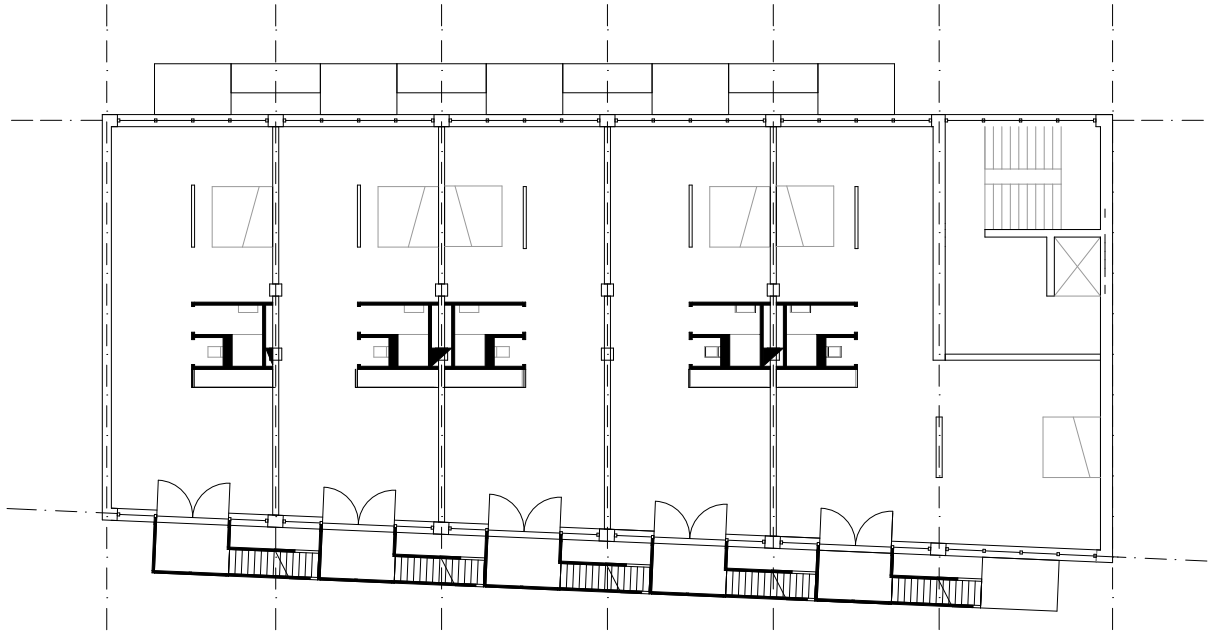
Ansicht Kanalseite

Treppenhaus- und Wintergartenmodule

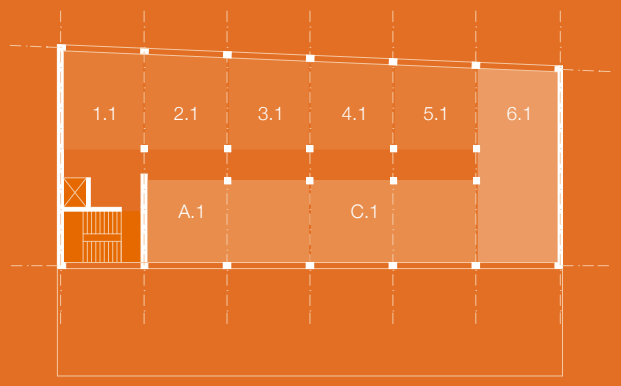
Schnitt_ 1:250



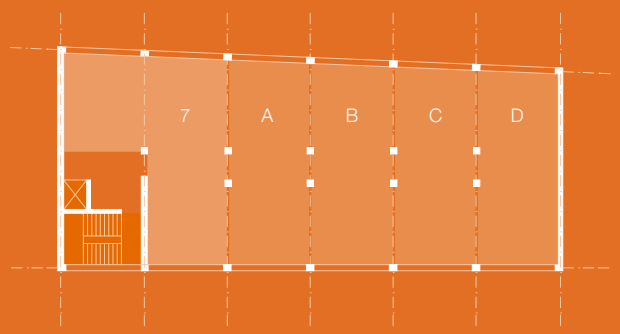
OG 3 _ 1.250



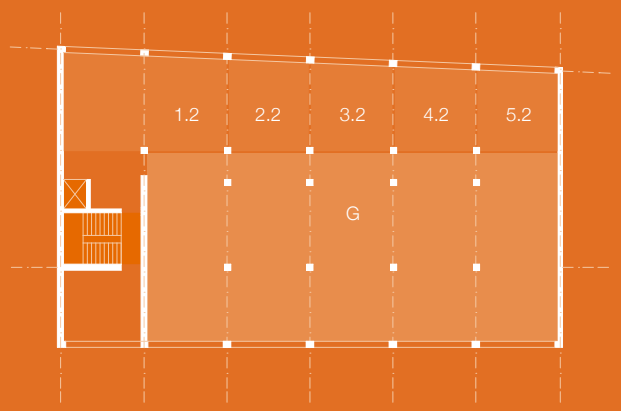
OG 4 _ 1.250



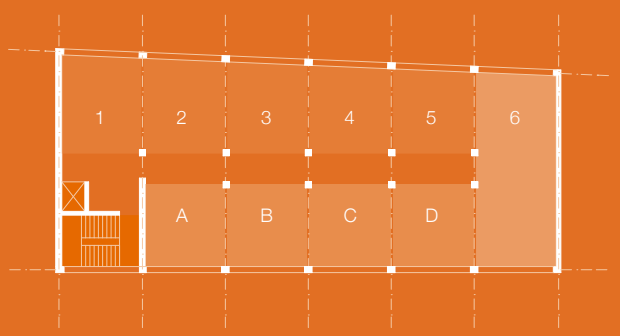
UG



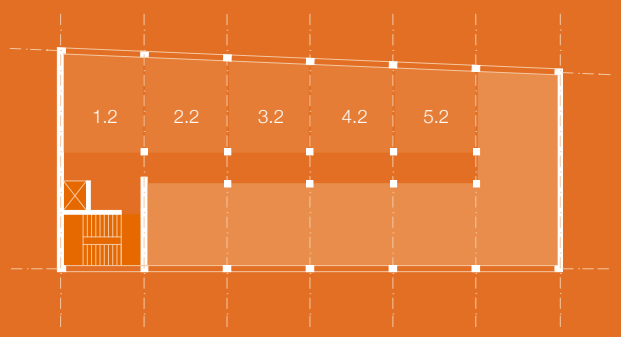
2. OG



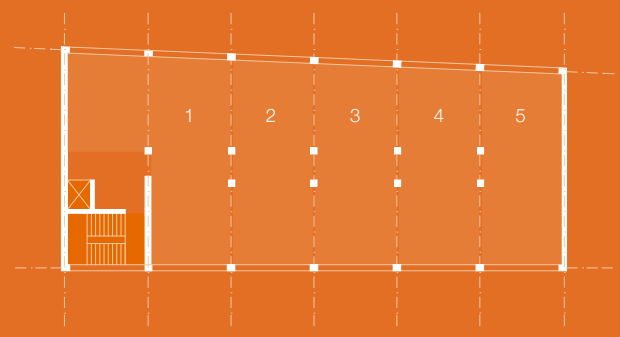
EG



3. OG



1. OG

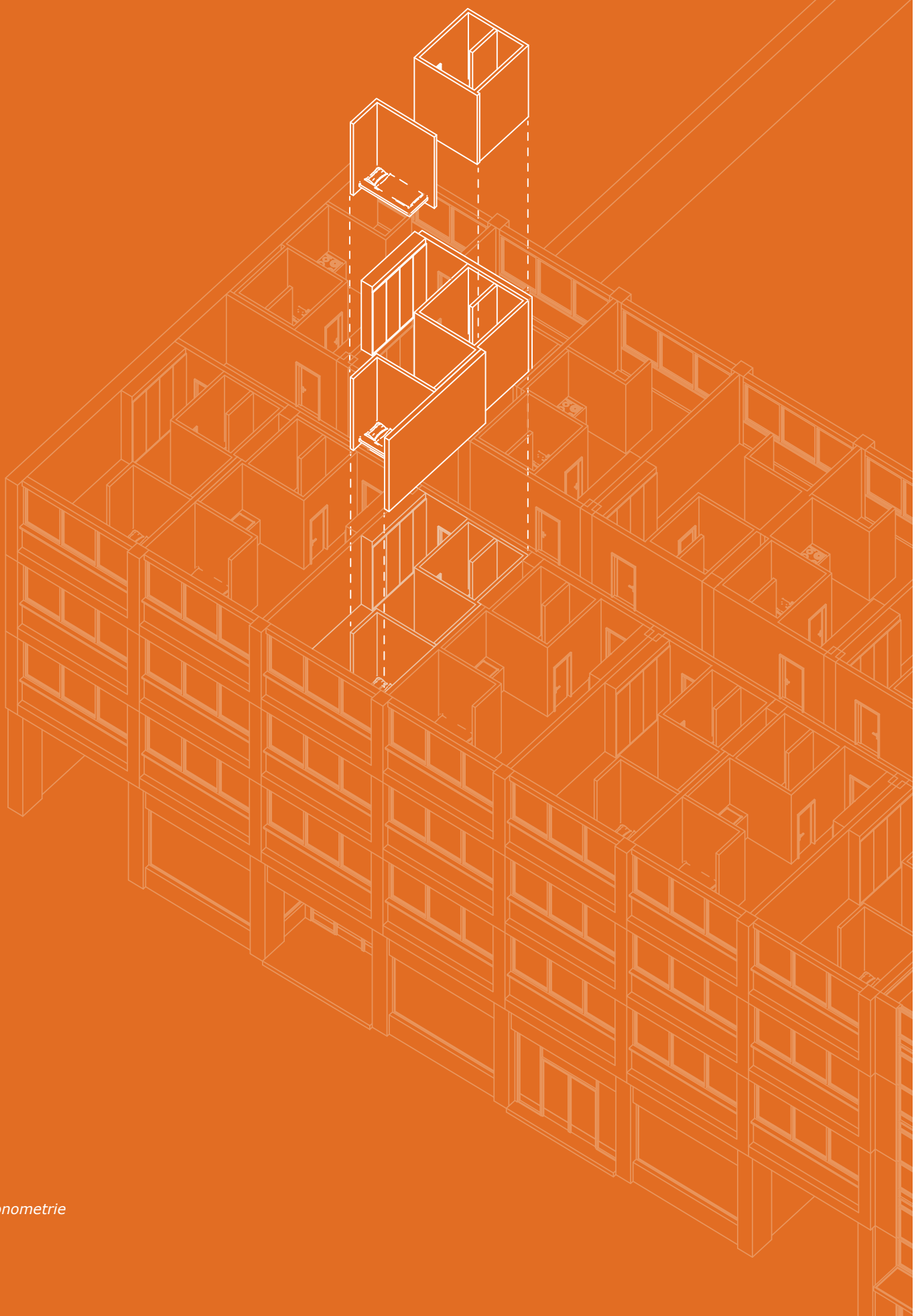


4. OG

Wohnflächen

ENTWURF / VORDERER RIEGEL

Florian Lorenzen | Moritz Seifert

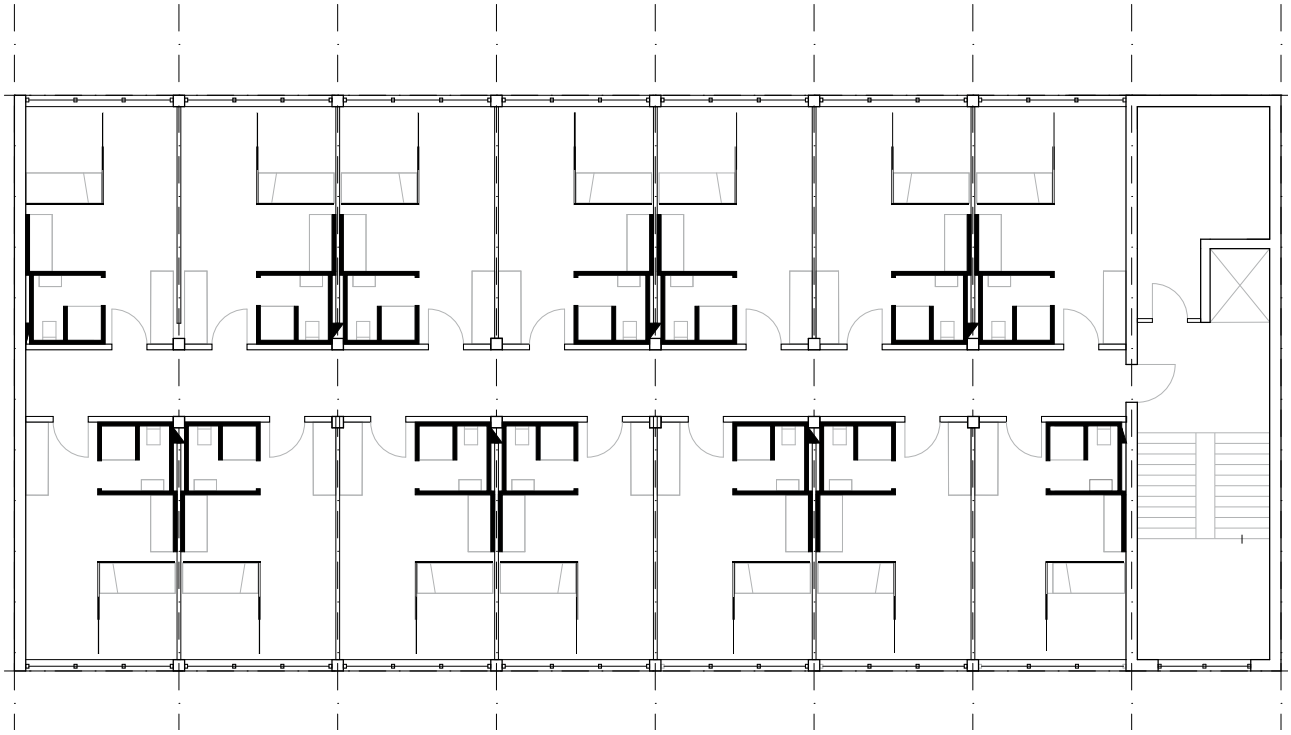


Axonometrie

Die Wohneinheiten des vorderen Riegels in der Süderstraße sind als temporäre Notunterkünfte für Obdachlose konzipiert. Auf einer sehr kleinen Fläche (15m²) entstehen durch modulare Eingriffe sehr flexible und wandelbare Wohneinheiten.

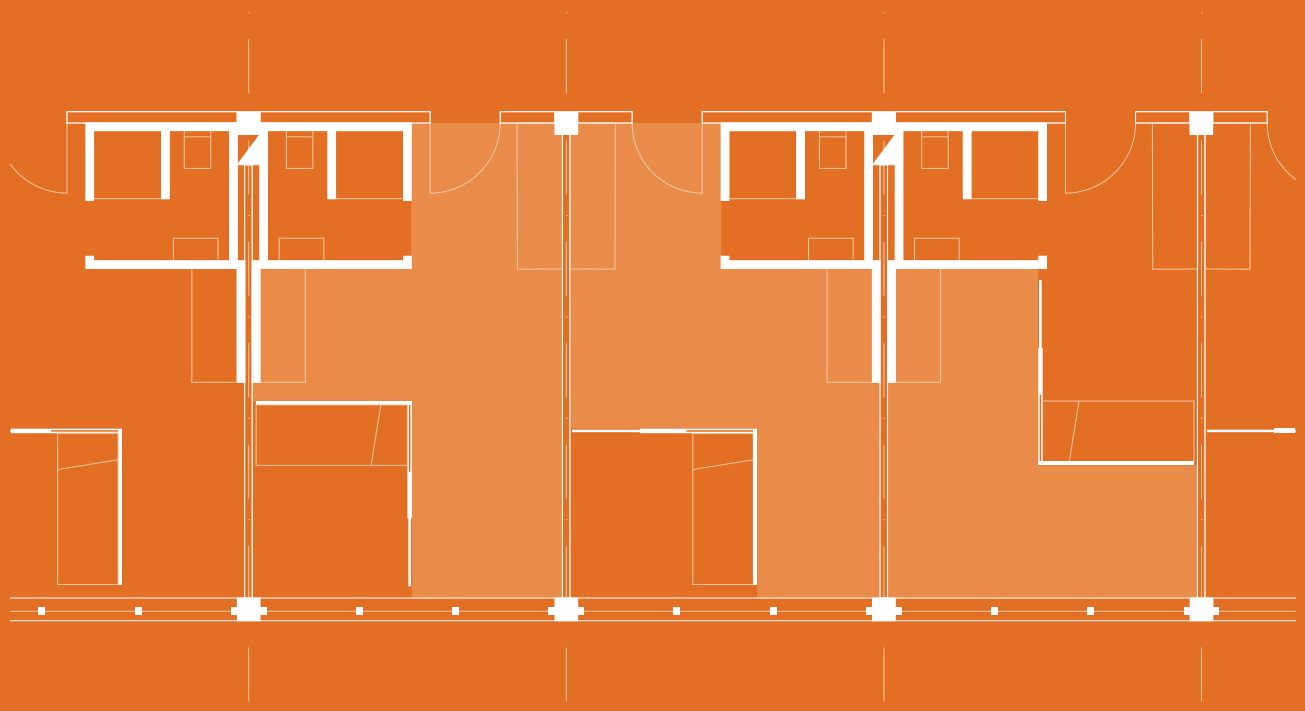
Kernstück des modularen Eingriffes in das Bestandsgebäude ist ein um 270° drehbarer Raumteiler. In diesem sind ein Bett und ein Klapptisch integriert. Durch die unterschiedlichen Positionen des Moduls werden drei verschieden nutzbare Raumkonstellationen geschaffen.

Weiterhin besteht der modulare Ausbau aus einer kleinen Kochzeile und einem kleinen Badezimmer. Insgesamt entstehen 56 Einzimmer-Wohnungen auf vier Stockwerke verteilt. Das Erdgeschoss des Gebäudes wird gewerblich genutzt. Im obersten Stockwerk können Gemeinschaftsräume für die Bewohner entstehen.



Regelgeschoss_ 1:200

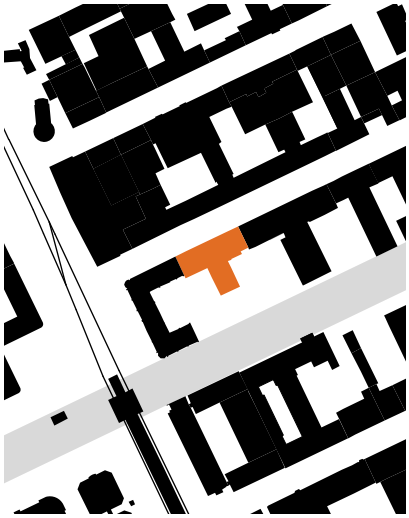
Axonometrie



Innenraumkonstellationen_ 1:100

E3 FRANKENSTRASSE 10

Janina Oehlers | Henriette Helk



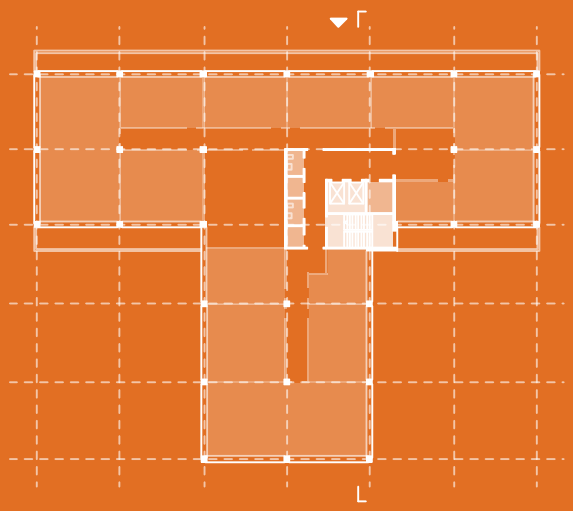
Stadtteil
Hammerbrook
Fertigstellung
ca. 1970
Gebäudetypologie
T-Struktur
Nutzungstypologie
Gruppenbüros
Erschließung
2-Spänner
Anzahl Geschosse
7 Geschosse
Gebäudeabmessungen
50m x 15,5m
BGF gesamt
8120qm
BGF je Geschoss
1180qm
B-Plan / BS-Plan
D83/51
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
Skelettbau
Achsmaß
8,20m x 7,45m
h oberster Aufenthaltsraum
22m
Bruttogeschosshöhe
3,30m
lichte Raumhöhe
2,70m
Fassade
Aluminiumpaneele mit Fensterbändern
Lüftung
natürlich
Besonderheiten
Luftgeschoss im 1.OG

Im Erdgeschoss befinden sich noch in Benutzung stehende Gewerbeflächen. Das 1.OG ist als Luftgeschoss mit Parkdeck ausgebildet. In den übrigen Obergeschossen befindet sich eine herkömmliche Büronutzung mit Zellenbüros. Aktuell stehen alle Obergeschosse leer, das EG wird von Schönwolf Hamburg genutzt.

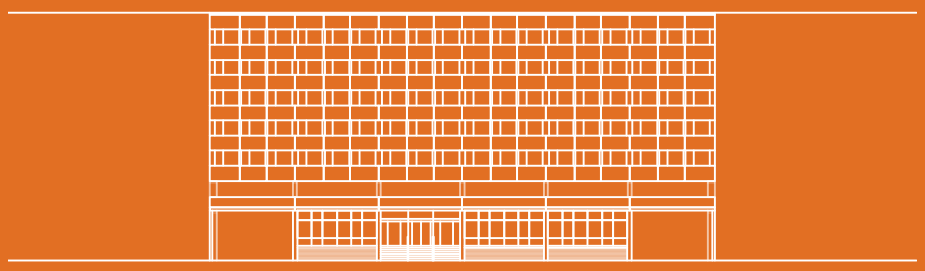
Die Fassade wird durch Fensterbänder strukturiert. Die Erschließung erfolgt über ein zentrales Treppenhaus, das als Sicherheitstreppenhaus ausgebildet ist.
Für das Gebiet gibt es zur Zeit einen B-Plan der sich im Verfahren befindet. Dieser soll dahingehend geändert werden, dass das Gewerbegebiet durch Wohnnutzung ergänzt werden kann.
Die Bebauung ist eine geschlossene Bauweise der Gebäudeklasse 5.
Das Tragwerk des Gebäudes ist als Stahlbetonskelettbau mit aussteifendem Kern ausgeführt.

BESTAND

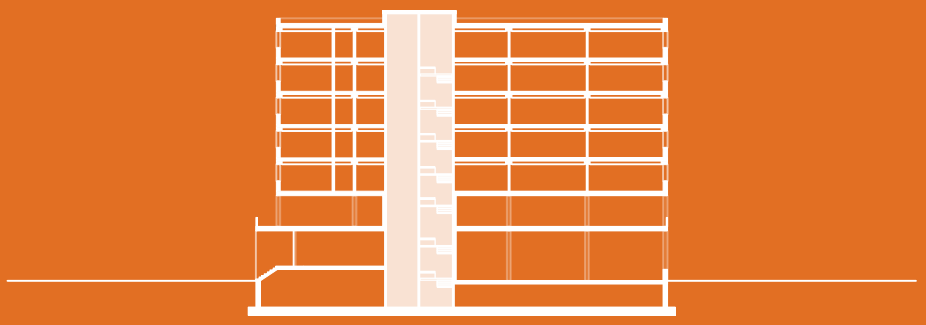
Grundriss Regelgeschoss 1:750



Hauptansicht 1:750



Schnitt 1:750



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*Kein weiteres Treppenhaus notwendig, da ein Sicherheitstreppenhaus vorhanden ist.*
	2	+0	+0	+0	*Kein weiterer Aufzug ist notwendig, da bereits zwei vorhanden sind.*
	1	+14	+7	+4	*Neue Schächte müssen gezogen werden, können von mehreren Kernen geteilt werden.*
	liH: 2,70 - 3,0m Raster: 7,45mx8,20m				*Modulbau oder Elementbau möglich. Kerne können über die Fassade eingeschoben werden.*
	Fensterband Aluminium Paneele				*Öffnung möglich. Tragende Struktur ist ein Skelettbau hinter der Fassade.*
	[redacted] 15,5m x 50m	★	★★	★★★	*Gut belichtete Wohnungen. An der Nordfassade Add-on Nutzung möglich. Möglich sind auch durchgesteckte Maisonettes.*
	Gewerbegebiet geschlossene Bebauung	★★★	★★★	★★	*Gut erschlossen. Gute Infrastruktur mit direkter Wasserlage im Hinterhof. Gute Nahversorgung aber nicht für Familien geeignet.*
	flexible Struktur	Atelier	Coworking	KiTa	*Nordseite und Luftgeschoss kann für Add-ons genutzt werden.*
	BGF 1180qm Nutzfl. Büro 750qm	745qm Wfl. 20-30qm/WE	845qm Wfl. 50-75qm/WE	860qm Wfl. 75-115qm/WE	*Bei einer Nutzungsänderung kann die Effizienz von Nutzfl. zu BGF gesteigert werden*

A Einpersonenhaushalt

Erschließung ausreichend // +14 Schächte // Gewerbegebiet
> Microapartments mit Service-Wohnen oder Coworking // semi-permanent
> Studentenwohnheim // semi-permanent

B Zweipersonenhaushalt

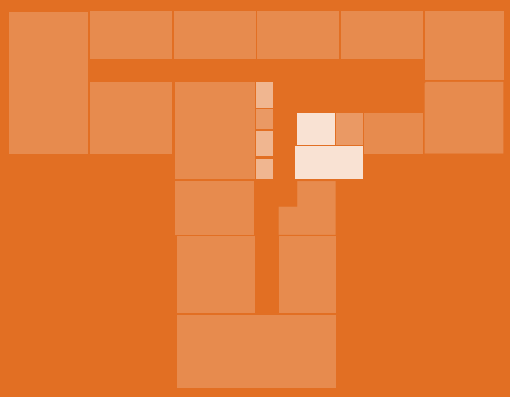
Erschließung ausreichend // +7 Schächte // Gewerbegebiet
> Atelierwohnen // Atelier oder Coworking Flächen // permanent
> Mehrgenerationenwohnen // Servicefunktionen // permanent

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

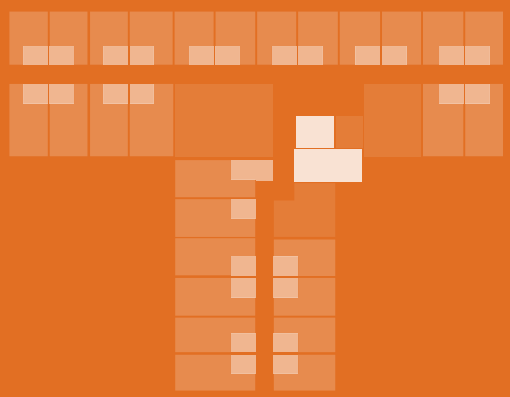
Erschließung ausreichend // +4 Schächte // Gewerbegebiet
> Atelierwohnen // Atelier oder Coworking Flächen / Add-on KiTa // permanent
> Mehrgenerationenwohnen // Servicefunktionen // Add-on KiTa // permanent

KONZEPT

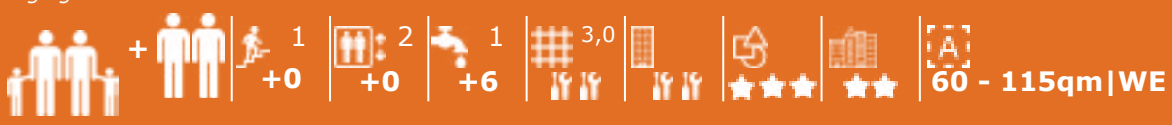
Regelgeschoss Bestand 1:750

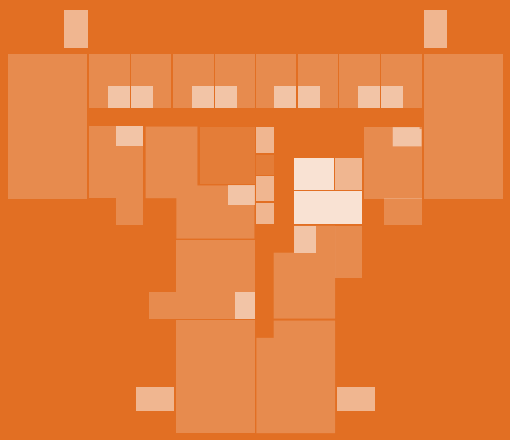


Regelgeschoss VARIANTE B+C 1:750



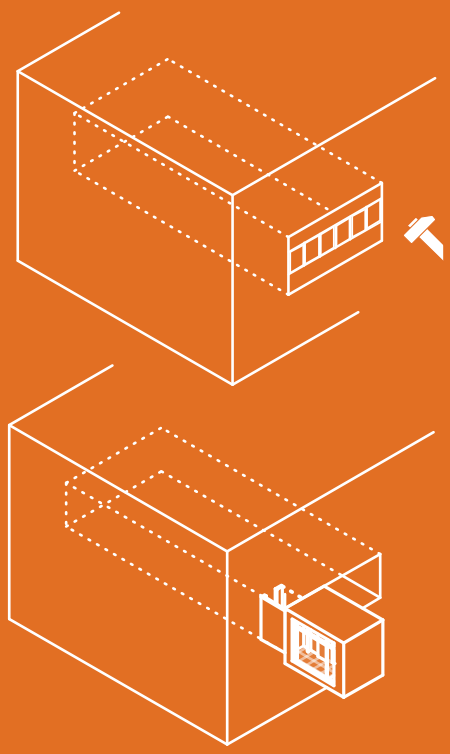
Regelgeschoss VARIANTE B+C 1:750

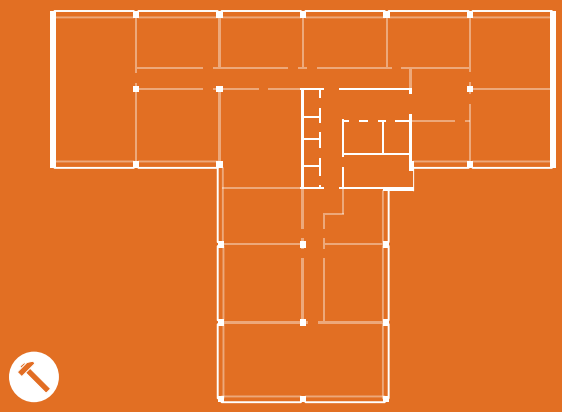


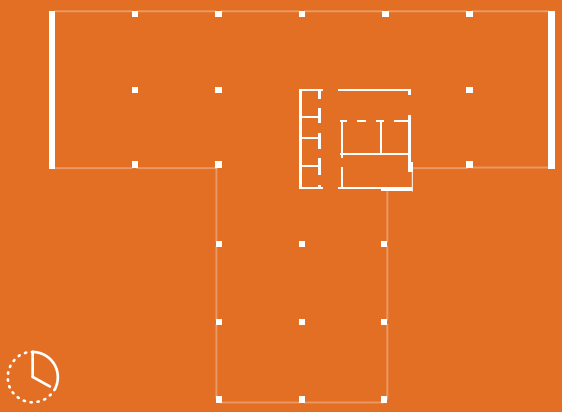


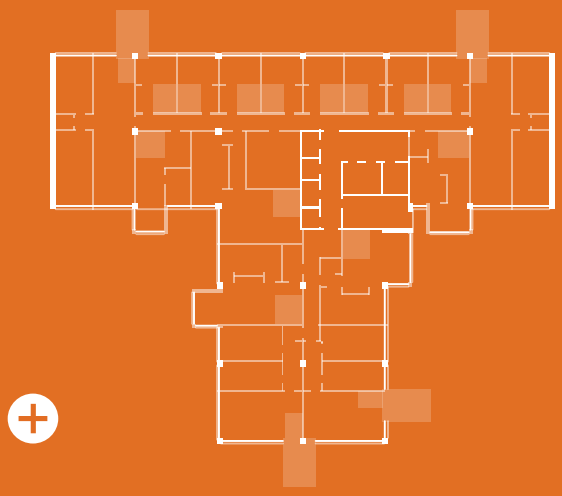
ENTWURF

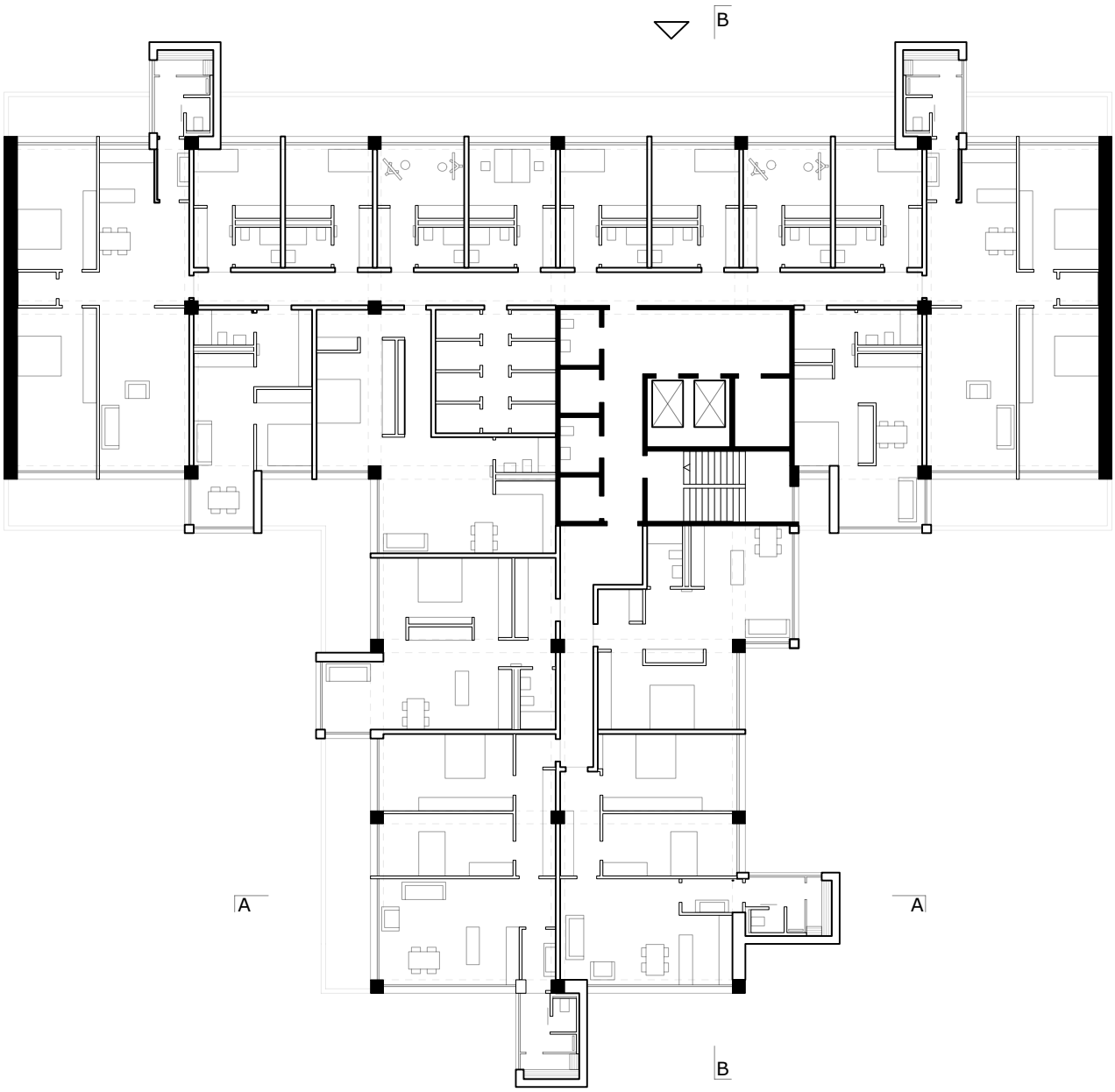
Der Entwurf basiert auf dem Konzept der Kombination von verschiedenen Wohnformen und deren Nutzern. So entstehen auf der Nordfassade zur Straße gerichtete, temporäre 1-Zimmer-Wohnungen, die wahlweise auch als Atelier oder Bürofläche genutzt werden können. Nutzergruppen können hier Studenten, Montagearbeiter oder auch Obdachlose sein.
Als zweite Typologie entstehen Loftwohnungen, die offen gestaltet sind und sich als moderne Interpretationen von Atelierwohnungen verstehen. Diese können von bis zu 2 Personen bewohnt werden.
Als abschließende Typologie befinden sich, jeweils am Rand des Gebäudes gelegen und die anderen Typologien einrahmend, große Familienwohnungen. Diese entsprechen einer klassischeren Form des Wohnens, mit abgetrennten Räumen.
Die Wohnungen haben jeweils einen versorgenden Modulkern. Die Einbringung der Module in den kleinen Wohntypologien erfolgt über eine Öffnung der Fassade. Bei den Familienwohnungen hingegen wird der Modulkern an der Fassade angehängt.



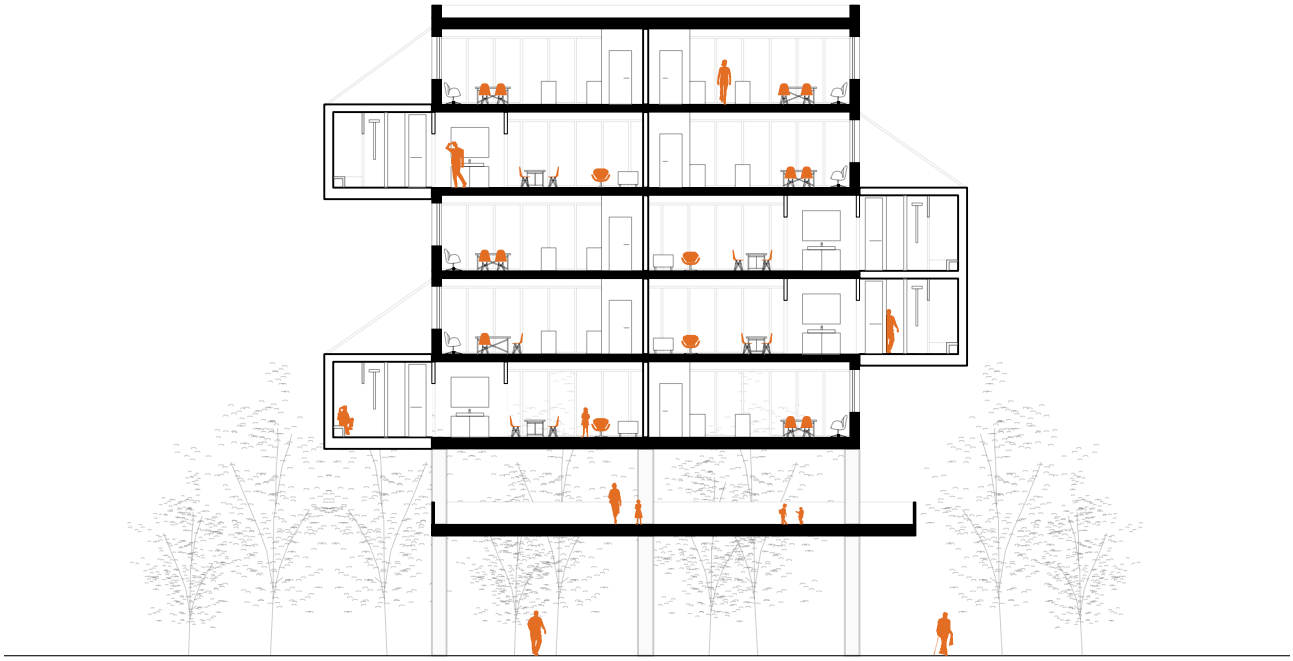




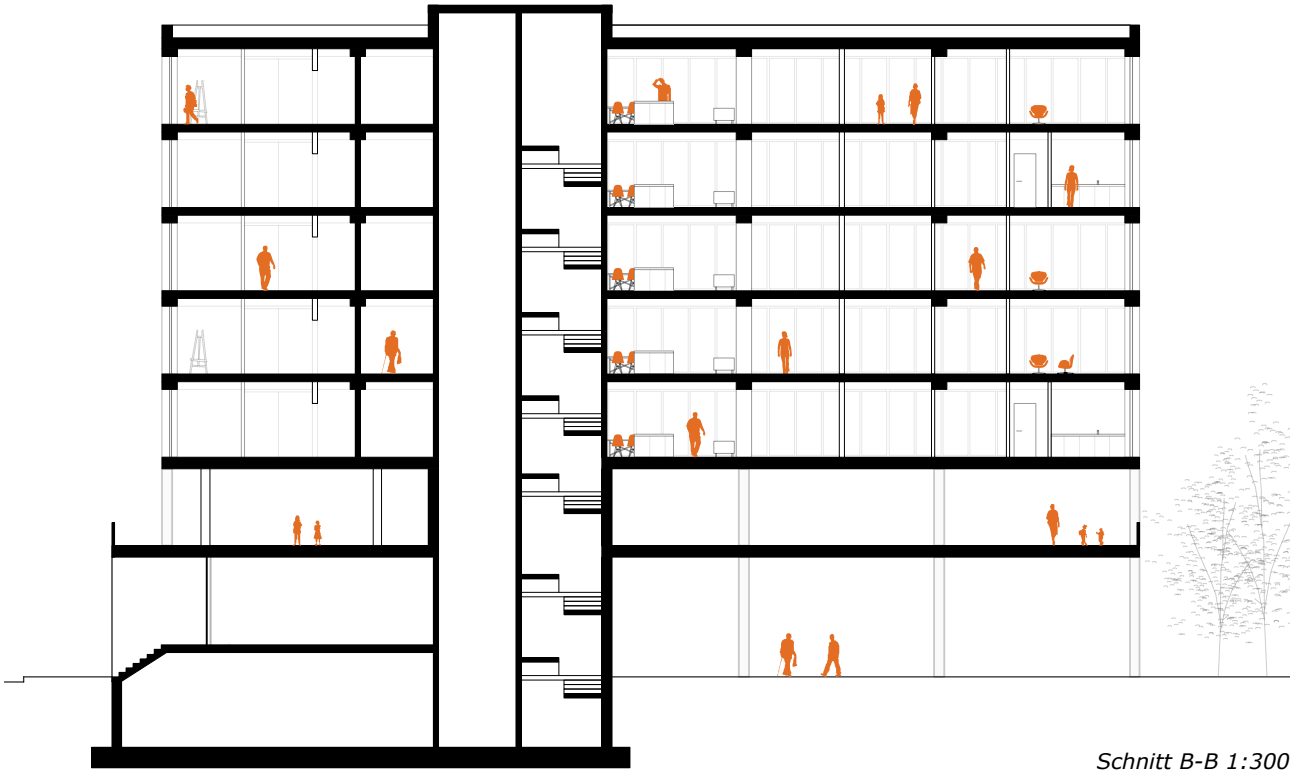




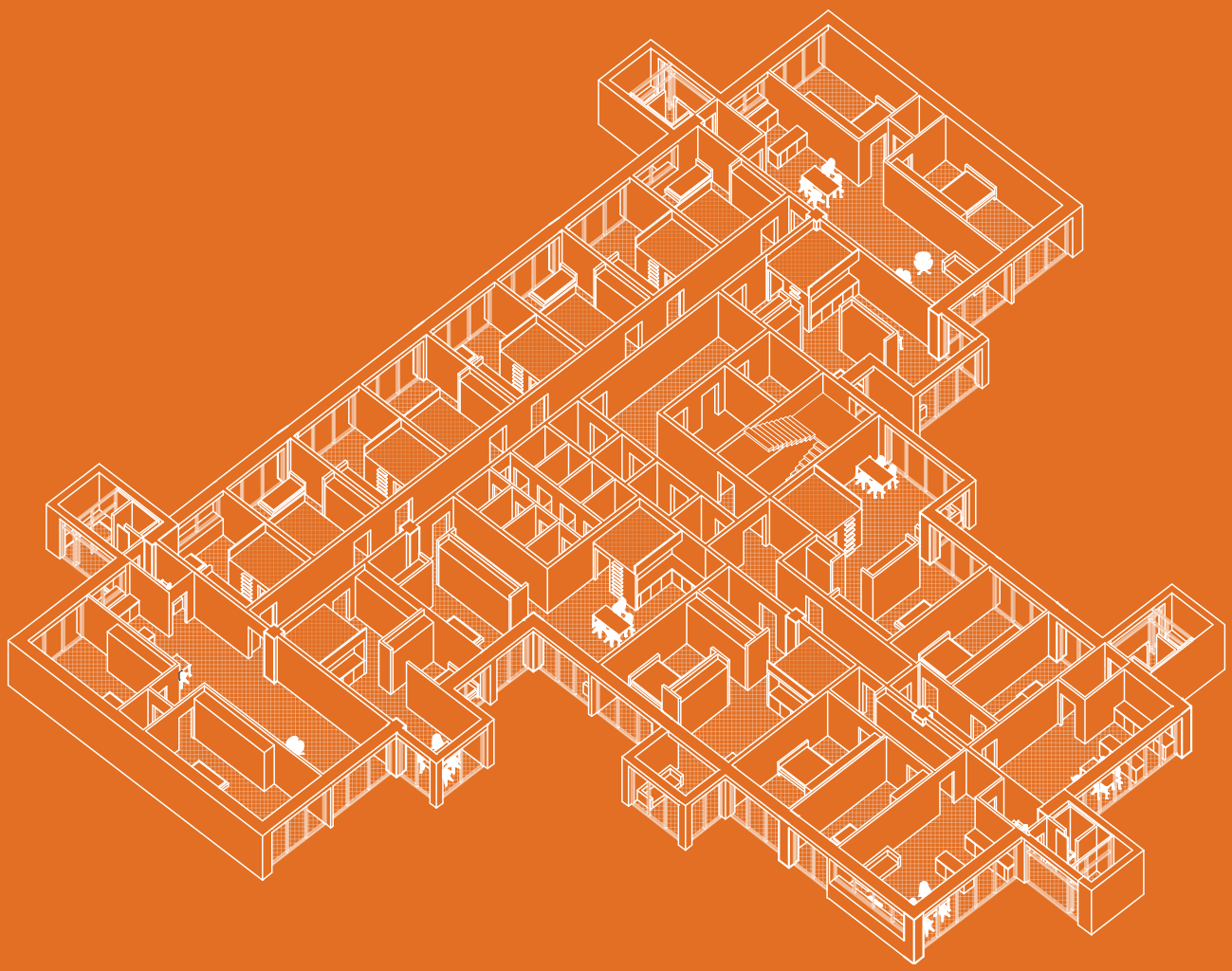
Regelgeschoss 1:300



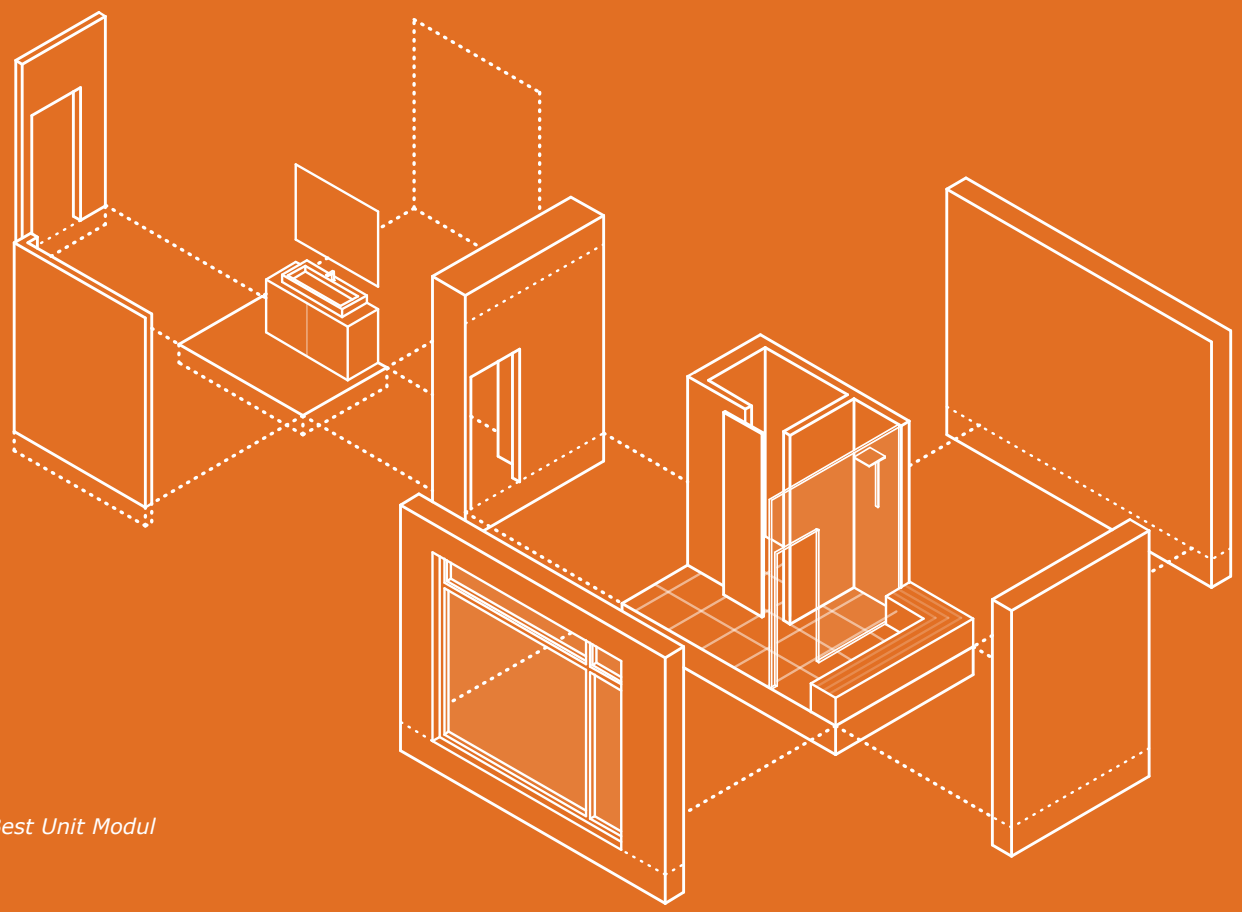
Schnitt A-A 1:300



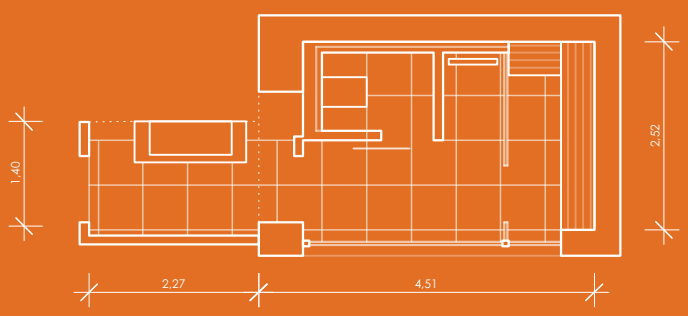
Schnitt B-B 1:300



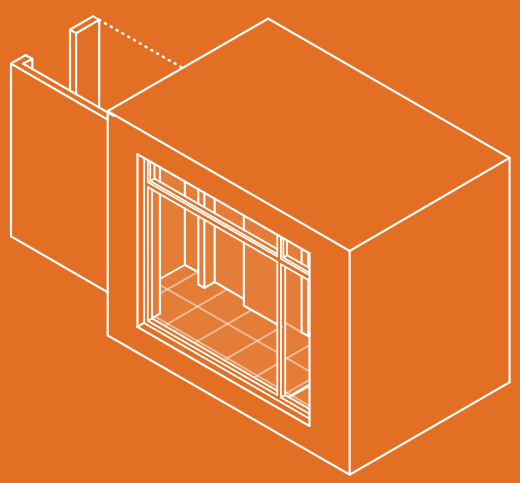
Regelgeschoss

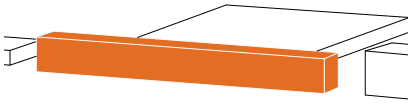


Best Unit Modul



1:100





E4 GUTENBERGRING 38

Manuel Schicketanz | Lisa Prochnow

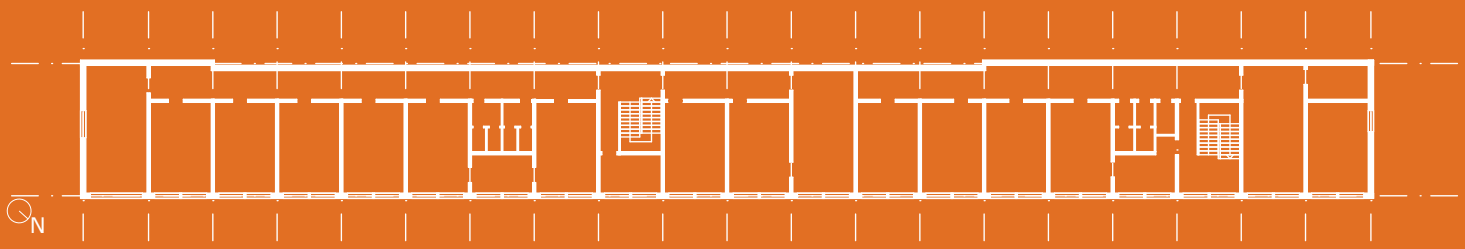
Stadtteil
Norderstedt
Fertigstellung
1970
Gebäudetypologie
Zeile
Nutzungstypologie
Zellenbüros
Erschließung
Einbund
Anzahl Geschosse
3 Geschosse
Gebäudeabmessungen
9,2 m x 85,5 m
BGF gesamt
2343 qm
BGF je Geschoss
781 qm
B-Plan / BS-Plan
-
Gebäudeklasse
4
Bauweise
offene Bauweise
Konstruktion
Massivbau
Achsmaß
4,25 m
h oberster Aufenthaltsraum
6,0 m
Bruttogeschosshöhe
3,0 m
lichte Raumhöhe
2,75 m
Fassade
Bandfassade
Lüftung
Fenster
Besonderheiten
-

Das Objekt liegt in Norderstedt / Schleswig-Holstein, nahe der Grenze zu Hamburg.
Es befindet sich in einem Gewerbegebiet mit guter Anbindung zur Autobahn und zum Hamburger Flughafen. Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht über eine Busverbindung.
Das Gebäude ist ein freistehender ca. 85,5 m langer und ca. 9 m tiefer Riegel.
Die Erschließung von Außen erfolgt über zwei Treppenhäuser, die an die einbündige, laubengangartige Erschließung der Büroflächen anschließen.

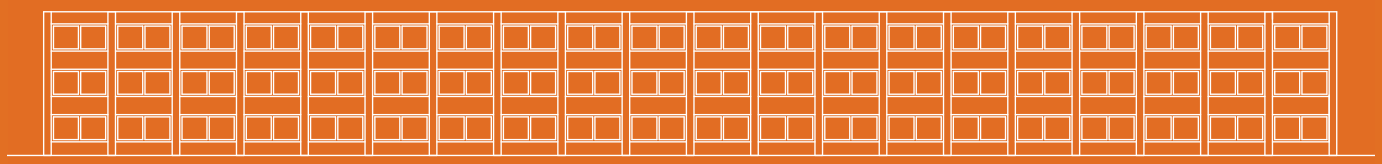
Die Fassade hat eine starke horizontale Strukur aus gleichmäßig wechselnden Fenster- und Kunststoffbändern, die in der Horizontalen durch Pfosten gegliedert werden. Zu beiden Seiten schließt das Gebäude mit Wänden aus Waschbeton ab.

BESTAND

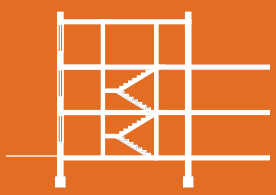
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	2	+18	+18	+9	-
	0	+0	+0	+0	-
	2	+18	+18	+9	-
	liH: 2,75m Raster: 8,80m4,25m				*Aufstockung oder Anbau möglich, in der Länge viel Spielraum für Umgestaltung*
	Fensterband elementiert				*Teilöffnung möglich*
	[redacted] *9,20 m x 85,5 m*				*schwierige Wohnlage (Industriegebiet), gute Autobahn- u. Flughafenanbindung*
	freistehend, Anbau Halle				*schlechte Wohnlage da kaum Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel, Wohnen und arbeiten kombiniert möglich,*
	flexible Struktur, aber sehr geringe Gebäudetiefe				*flexibel in der Länge, geringe Gebäudetiefe von 9m bietet wenig Spielraum*
	BGF 2343qm Nutzfl. Büro 1300,5qm	70qm	70qm	120qm	...

A Einpersonenhaushalt

nähe zum Flughafen
> Microappartements/ permanent o. temporär
> temporär für Reisende o. Geschäftsleute
> Studentenwohnen

B Zweipersonenhaushalt

> Starterwohnen / permanent o. temporär
> Wohnen mit angrenzenden Arbeitsräumen (Mitnutzung des Hallenanbaus)

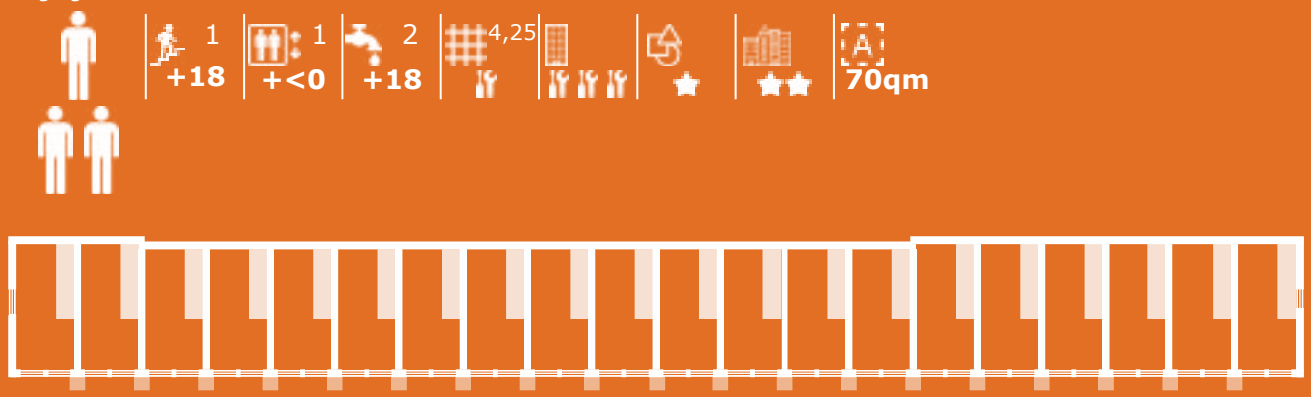
C Mehrpersonenhaushalt / Familien

schlechte Anbindung. Für Familien mit Auto geeignet
> townhouse, Minihaus / permanent

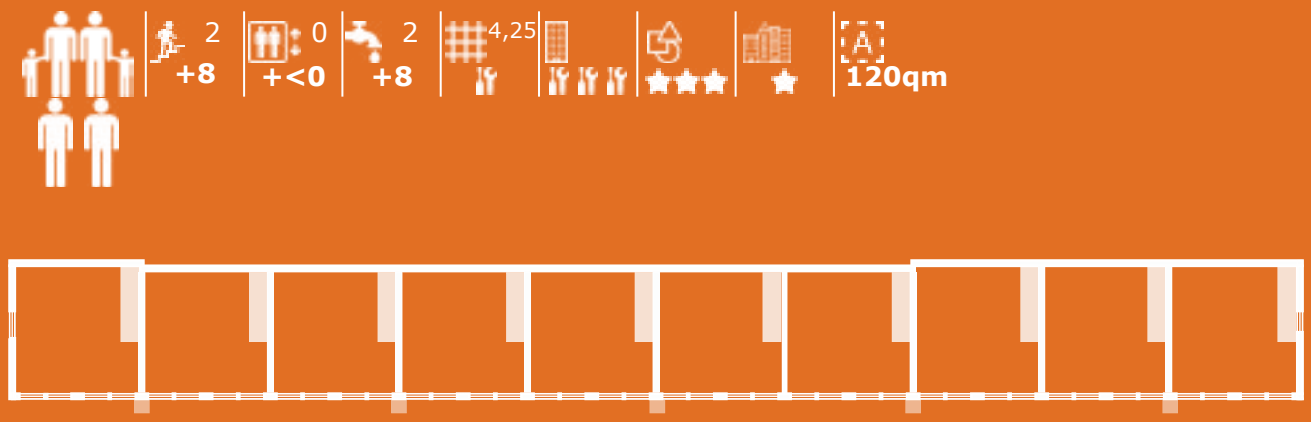
KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:500

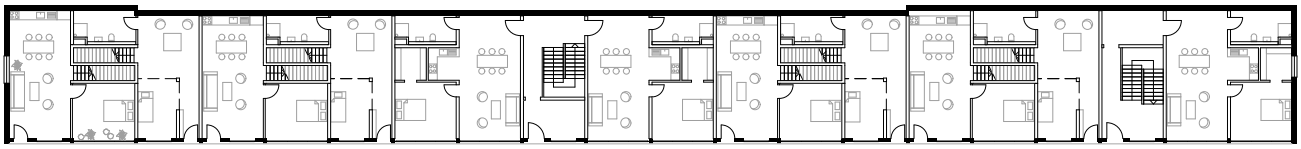
Regelgeschoss VARIANTE A 1:500



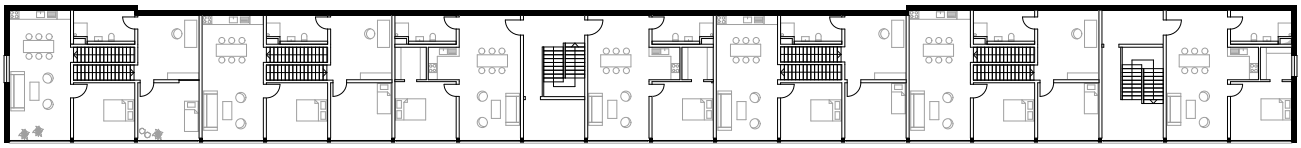
Regelgeschoss VARIANTE C 1:500



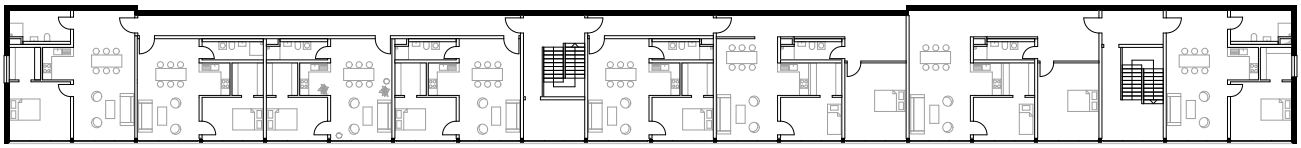
ENTWURF



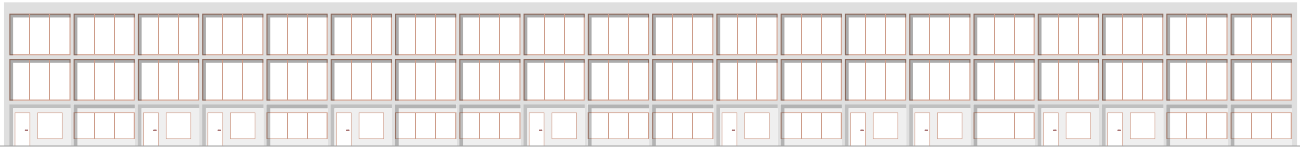
Grundriss EG 1:500



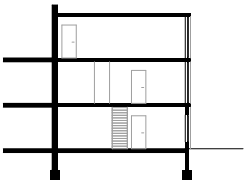
Grundriss 1.OG 1:500



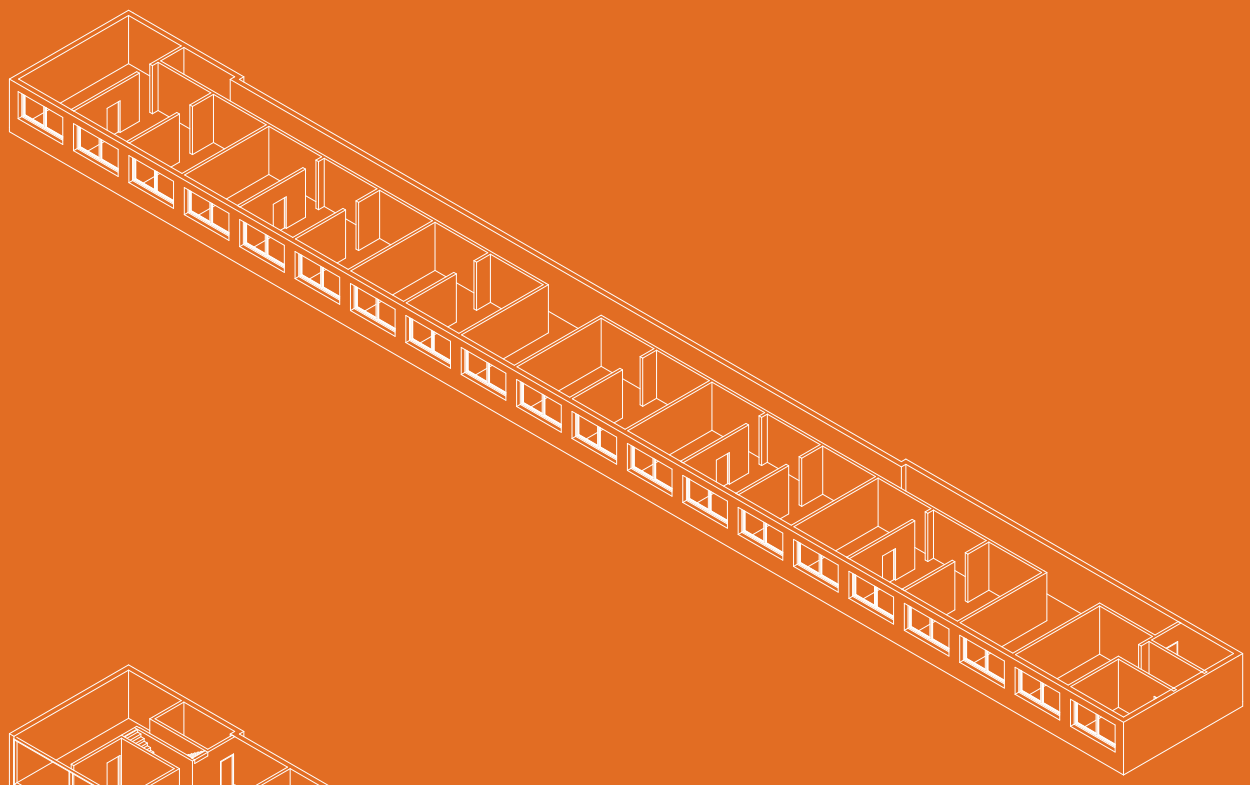
Grundriss 2.OG 1:500



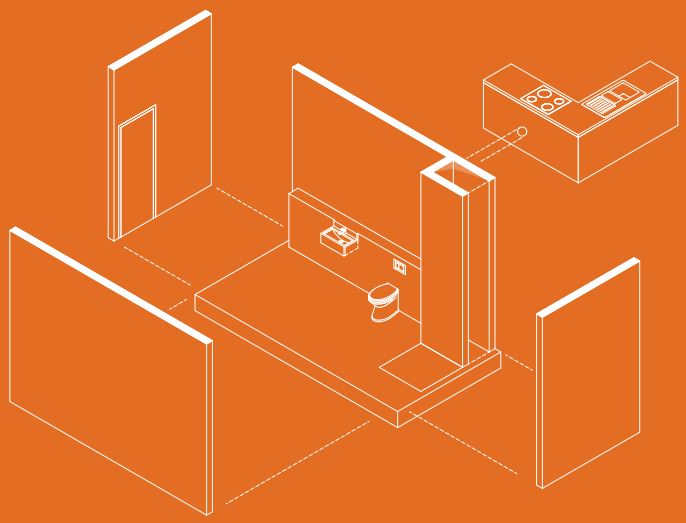
Ansicht 1:500



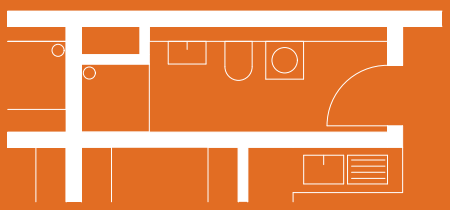
Schnitt 1:500

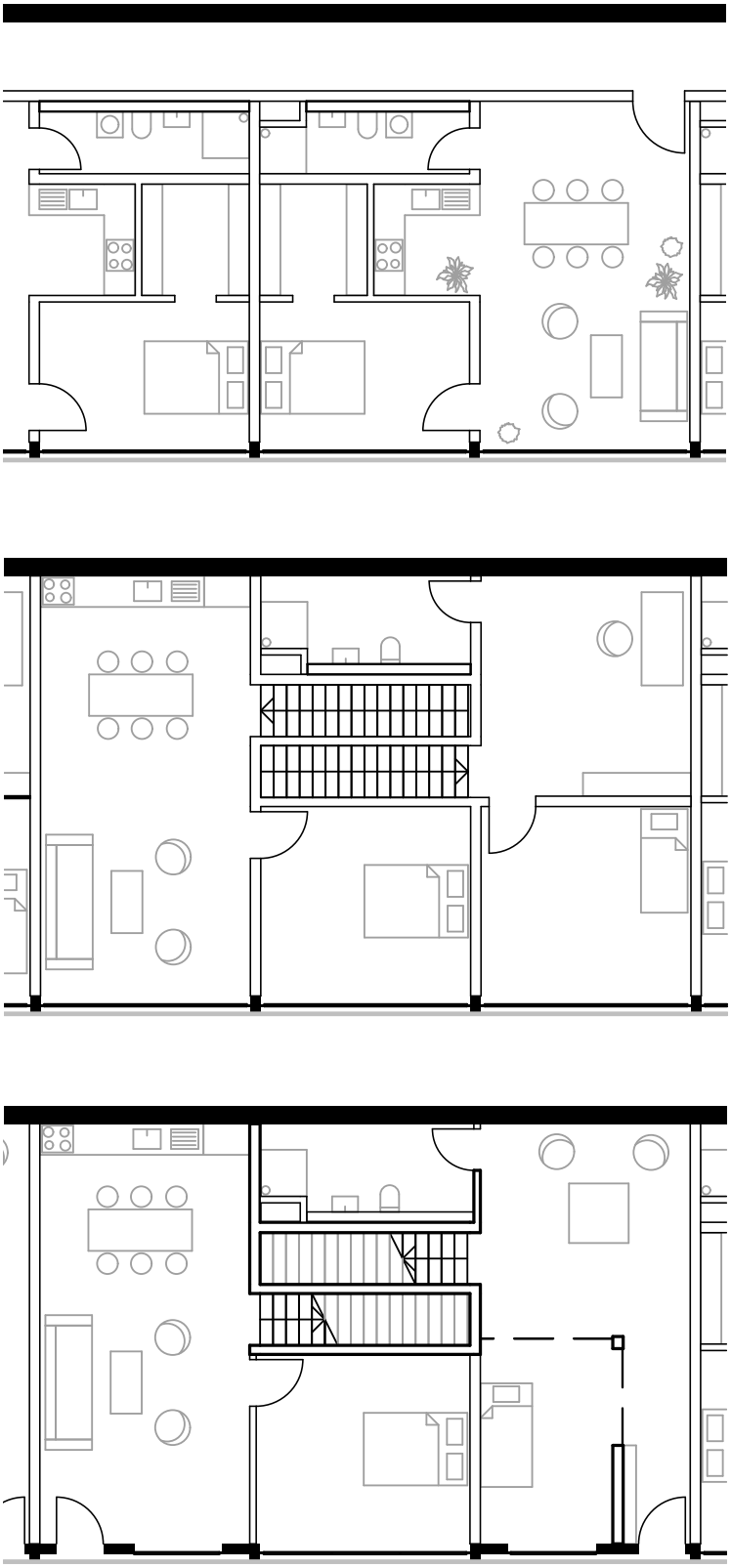


Isometrie Eingriff



Wc-Modul



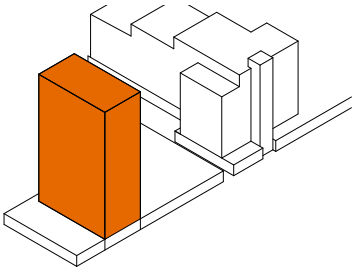


Grundrisse

Axonometrie

Das Gebäude ist mit seinen 85 m x 8,5 m sehr lang und schmal. Durch den Hallenanbau auf der Rückseite des Gebäudes ist in den ersten beiden Geschossen fast ausschließlich eine einseitige Belichtung möglich. Daher werden die Wohnungen der Länge nach in Segmente geteilt und die volle Tiefe für die Zimmer genutzt. Um große Erschließungsflächen zu vermeiden, entstehen in den ersten beiden Geschossen Maisonette-Wohnungen. Das zweite Obergeschoss wird über die Bestandstreppen erschlossen.

Zunächst wird das Gebäude bis auf die tragenden Elemente entkernt. Für die neuen Treppen und Schächte werden entsprechende Öffnungen geschaffen. Die Bäder werden, je nach Situation, segmentiert oder modular eingebaut. Um die größtmögliche Belichtung zu gewährleisten, gibt es in fast allen Zimmern eine Vollverglasung.



E5 JESSENSTRASSE

Lisa Prochnow | Manuel Schicketanz

Stadtteil
Altona
Fertigstellung
1975
Gebäudetypologie
Punkt
Nutzungstypologie
Zellenbüros
Erschließung
2x Einbund
Anzahl Geschosse
17 Geschosse
Gebäudeabmessungen
34m x 18m
BGF gesamt
9792qm
BGF je Geschoss
612qm
B-Plan / BS-Plan
Altona-Altstadt 14
Gebäudeklasse
5
Bauweise
Offen
Konstruktion
Skelettbau
Achsmaß
ca. 5,20m
h oberster Aufenthaltsraum
ca. 57m
Bruttogeschosshöhe
ca. 3,30m
lichte Raumhöhe
ca. 3,00m
Fassade
Waschbeton mit Fensterbändern
Lüftung
Natürlich
Besonderheiten
Hochhaus

Das Gebäude beinhaltet neben der Büronutzung in sämtlichen Obergeschossen Einzelhandel im vergrößerten Sockelbereich. Aktuell sind 3 Geschosse leer stehend. 2 Geschosse werden von der Verwaltungsbehörde des Stadtteils genutzt.

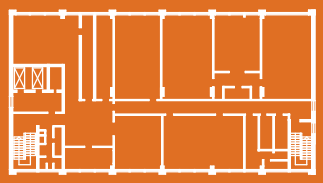
Die Fasssade besteht aus Waschbeton mit Fensterbändern. Die Erschließung des Hochhauses erfolgt über zwei notwendige Treppenhäuser, die jeweils an den Kopfwänden des Gebäudes angesiedelt sind. Das Objekt ist der Gebäudeklasse 5 zuzuordnen. Die Konstruktion besteht aus einem Stahlbetonskelettbau mit tragenden Kernen.

Der 17geschossige Bau definiert eine städtebaulich markante Situation an einem öffentlichen Platz.

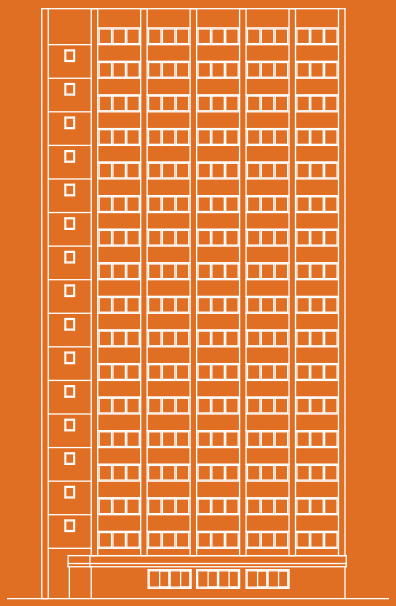
BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500

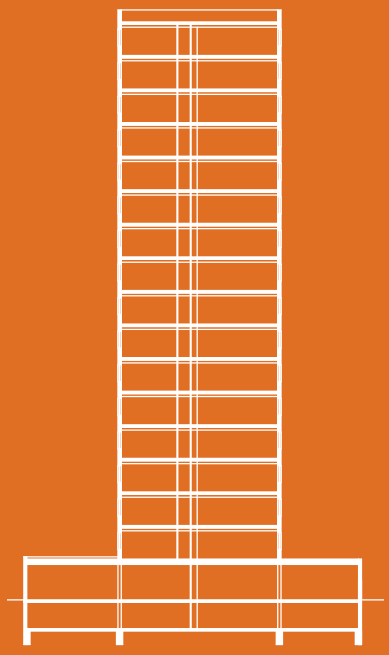
N



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	2	+0	+0	+0	*die vorhandenen Treppenhäuser sind zur Erschließung ausreichend*
	2	+0	+0	+0	-
	2	+4	+2	+1	*wegen Mittelgang bietet sich trotz Aufwand Deckendurchbruch an*
	liH: 3,3m Raster: 5,5mx6,1m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	z.B. Fensterband elementiert				*Öffnung möglich*
	22,0m	★★★	★★★	★★★	*Gut erschlossen, gute Wohnlage*
	Freistehend mit Sockelgeschoss	★★	★★★	★	*z.B. Infrastruktur für Familien schlecht schlechte Wohnlage*
	flexible Struktur	Einlieger	-	-	*Innenausbau mit GK-Wänden*
	BGF 545 qm Nutzfl. Büro 30 qm	30 qm	60 qm	90 qm	-

A Einpersonenhaushalt

Mittelgangerschließung / Einzimmerwohnung / Multifunktionale Räume/Inventare
> Microappartements mit Wintergarten Add-on permanent
> Service Add-ons permanent / Flexible Trennwände

B Zweipersonenhaushalt

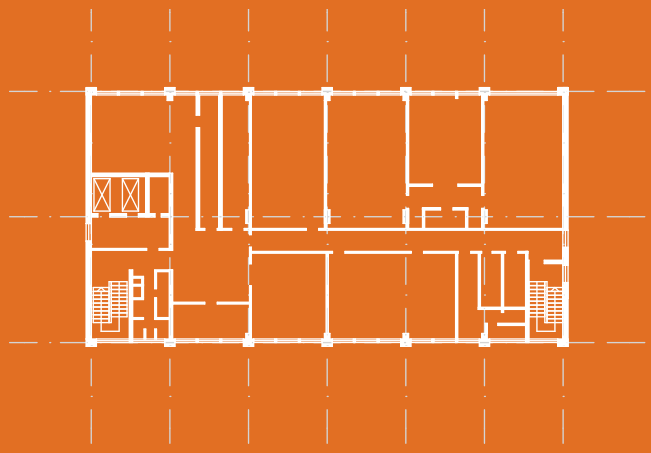
Mittelgangerschließung / offenes Wohnen / Wohnküche
> Starterwohnen // mit Service Add-ons / permanent

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

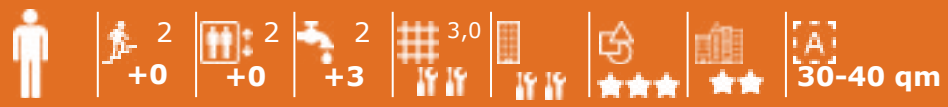
Mittelgangerschließung / Arbeits-/Kinderzimmer / Wohnküche
> Familienwohnen / Temporär erweiterbar / Flexible Trennwände

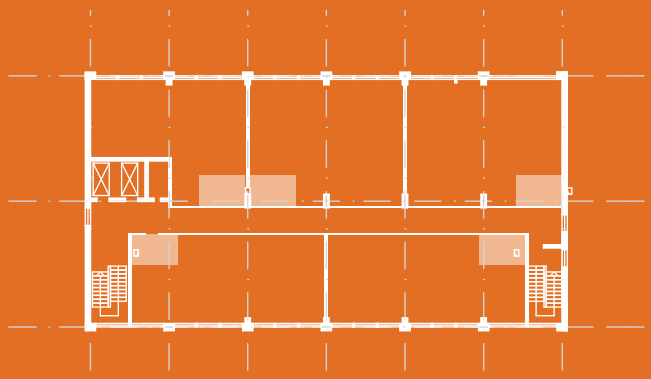
KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:500

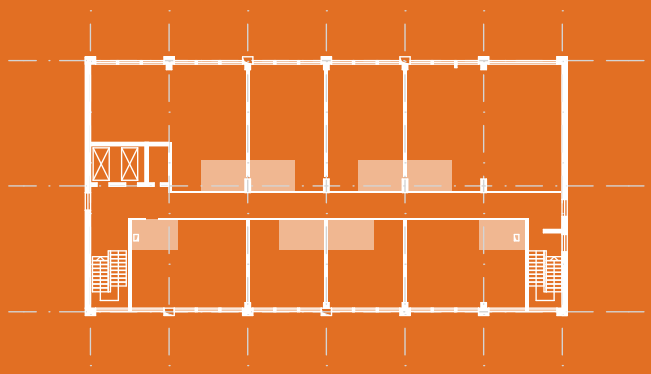


Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

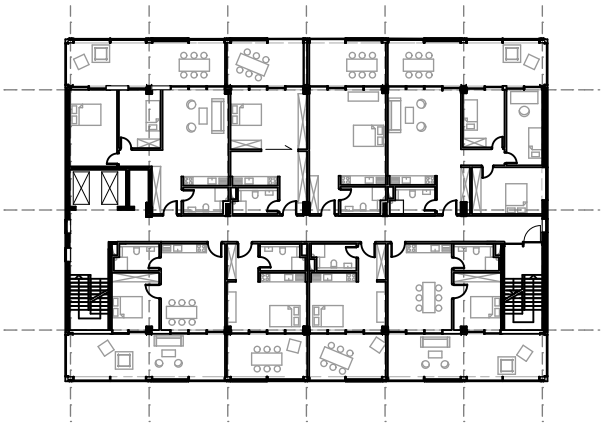




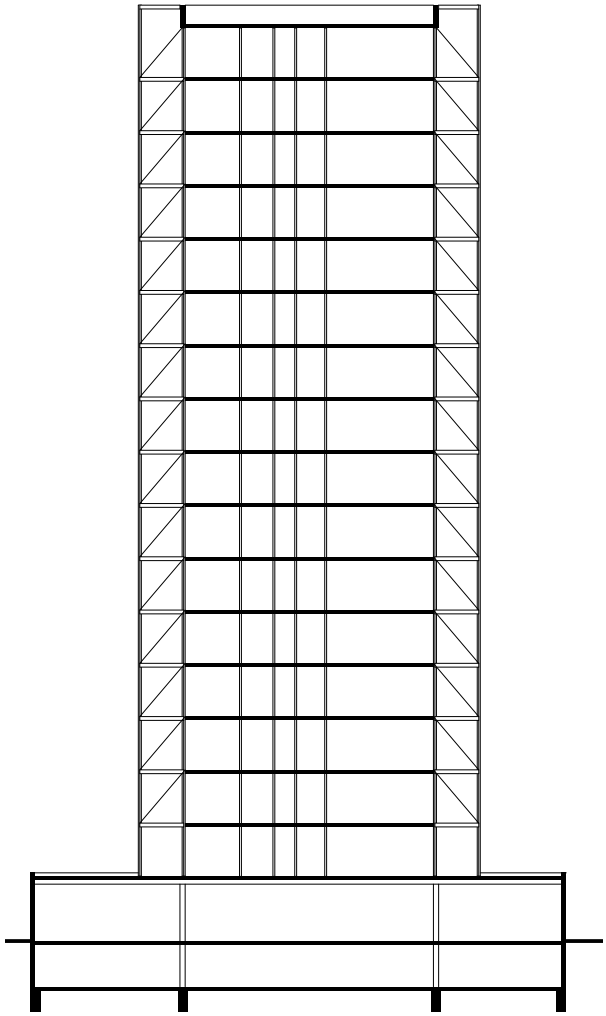
Regelgeschoss VARIANTE C 1:500



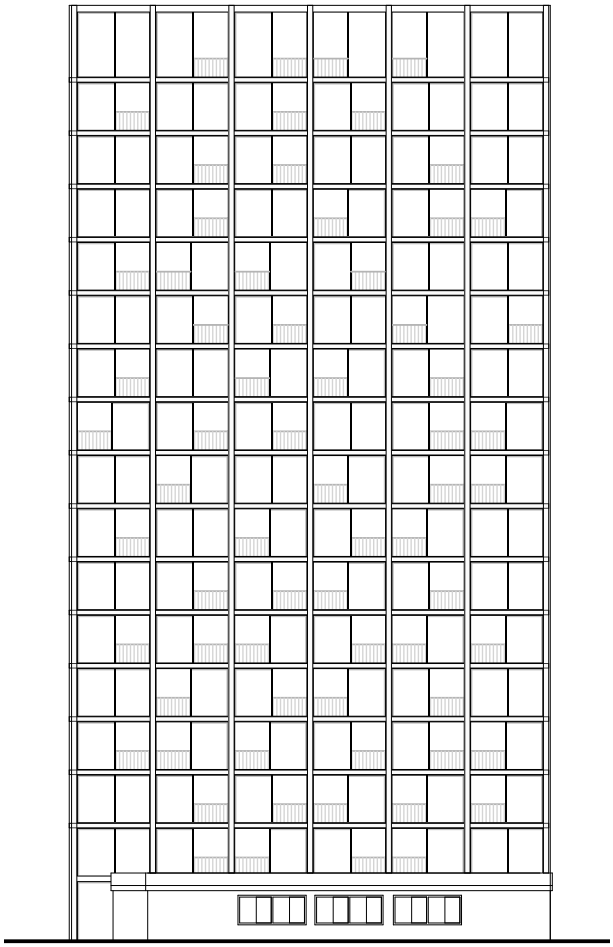
ENTWURF



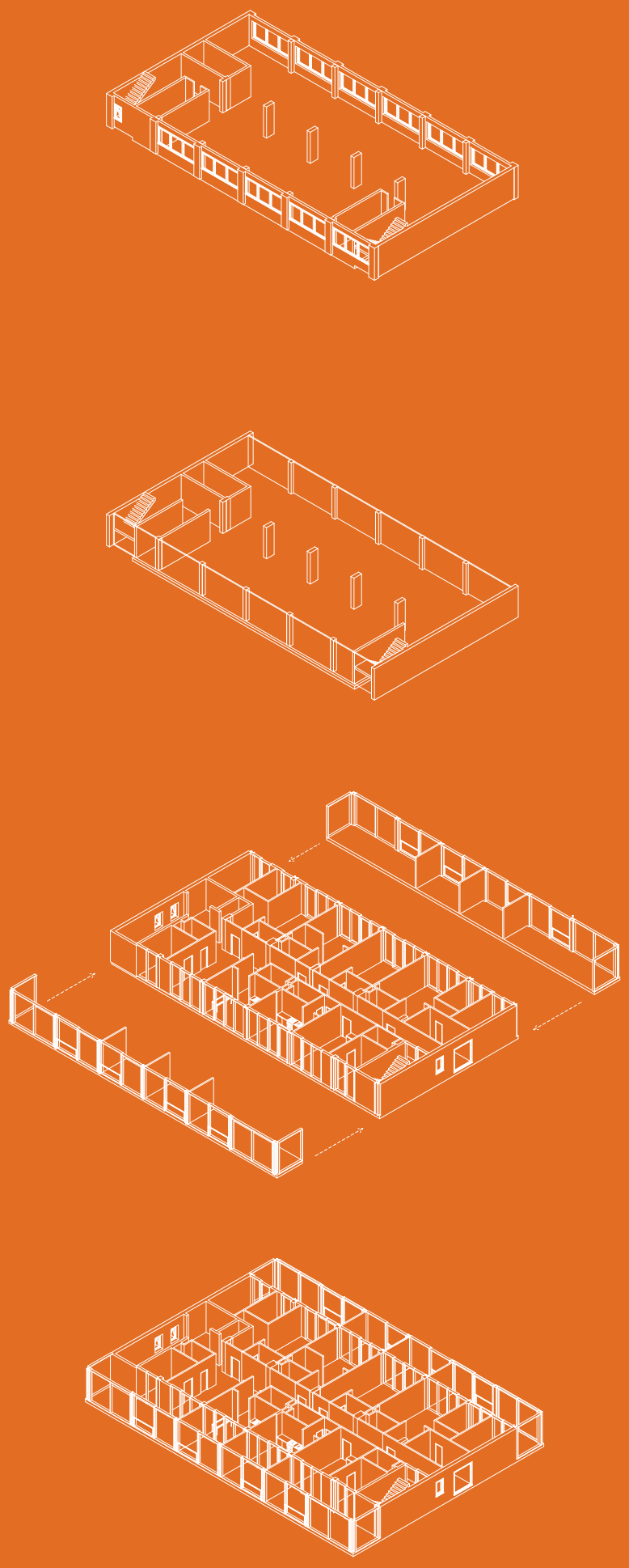
Grundriss Regelgeschoss 1:500



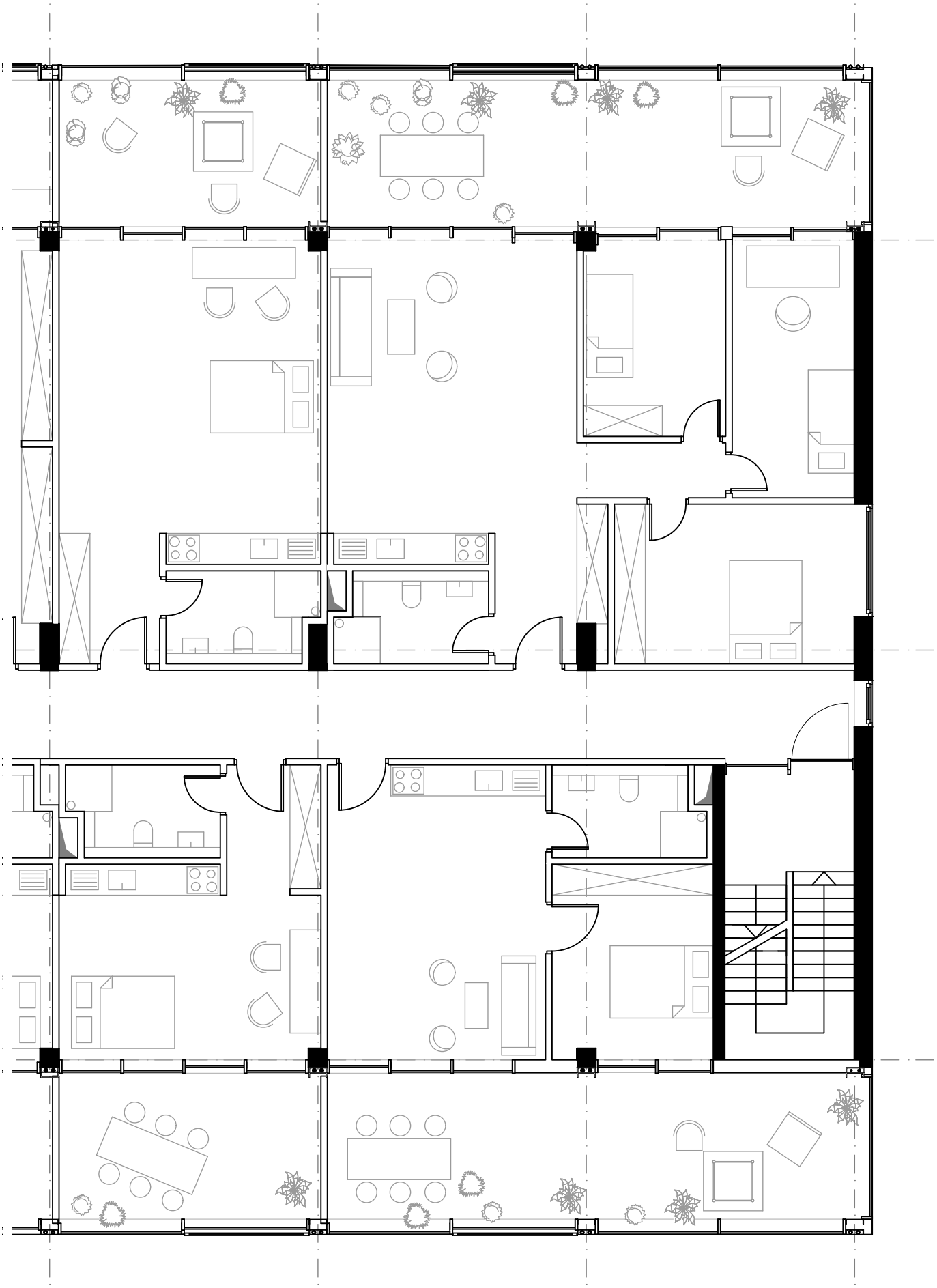
Hauptansicht 1:500



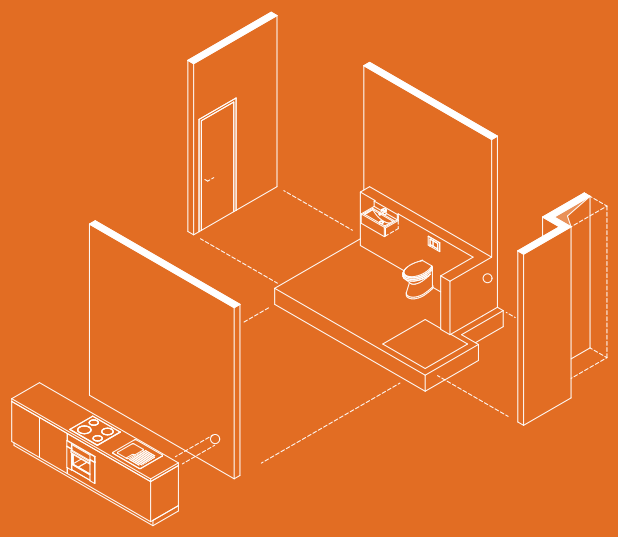
Schnitt 1:500



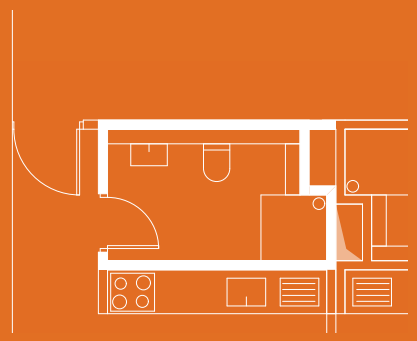
Isometrie Eingriff



Zoom 1_Grundriss 1:100



Zoom 2_Isometrie



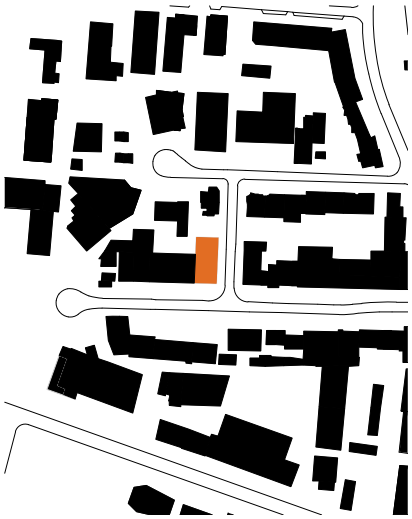
Zoom 2_Grundriss 1:100

Bei dem Bürogebäude handelt es sich um ein 17-geschossiges Hochhaus mit Abmessungen von 34 m x 18 m. Bei dieser Gebäudetiefe bietet es sich an, beidseitig Wohnen zu schaffen, um eine ausreichende Belichtung zu gewährleisten. Zudem muss die vorhandene Mittelgangerschließung erhalten bleiben, da sie Teil des notwendigen Fluchtweges ist.
Das Gebäude wird also bis auf die Treppenhäuser, Aufzüge und die tragenden Elemente entkernt.

Die Sanitäreinrichtungen werden modular eingebracht und versetzt zwischen Tragstruktur und neuem Schacht positioniert. Um zusätzlichen Wohnraum zu schaffen, werden in Stahlskelettbauweise Wintergärten an die Fassade angebracht.
Um das Sockelgeschoss nicht zu beeinträchtigen werden die Vorbauten als Stahlkonstruktion an die bestehende Stahlbetonstruktur angehängt und geschossweise abgetragen.
Die vergrößerten Fensterflächen gewährleisten eine gute natürliche Belichtung des tiefen Gebäudekörpers.

E6 HOFLOH 4

Janina Oehlers | Henriette Helk



Stadtteil
Lokstedt
Fertigstellung
ca. 1970
Gebäudetypologie
Zeilenbau
Nutzungstypologie
Großraumbüros
Erschließung
Einspänner seitlich
Anzahl Geschosse
3 Geschosse
Gebäudeabmessungen
29.6m x 15m
BGF gesamt
1332qm
BGF je Geschoss
444qm
B-Plan / BS-Plan
GE III GRZ 0.8 GFZ 1.6
Gebäudeklasse
IV
Bauweise
abweichend
Konstruktion
Skelettbauweise
Achsmaß
7.85m / 6.75m x 5.35m / 9.25m
h oberster Aufenthaltsraum
7.00m
Bruttogeschosshöhe
3.50m
lichte Raumhöhe
3.20m
Fassade
Mauerwerk + Kunststoff-paneele
Lüftung
künstlich + natürlich
Besonderheiten
eingeschossiger Anbau nimmt dem EG rückwärtig Belichtung

Bei dem Objekt handelt es sich um einen Zeilenbau im Stadtteil Lokstedt, der ca. 1970 fertiggestellt wurde.

Die drei Geschosse sind leerstehend oder werden als Lagerfläche genutzt.

Die Fassade wird durch Fensterbänder in Kunststoffpaneelen strukturiert und durch Mauerwerksanteile gerahmt.

Die Erschließung befindet sich an der Nordostseite des Gebäudes. Ein Aufzug verbindet die Geschosse barrierefrei.

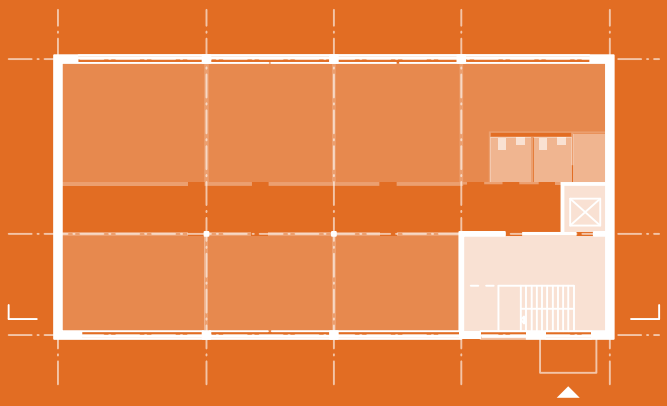
Der Bebauungsplan von 1996 gibt eine GRZ von 0.8 und eine GFZ von 1.6 vor. Der Bau befindet sich in einem Gewerbegebiet befindet.

Eine Besonderheit ist die angeschlossene, eingeschossige Werkstatt, die sich rückwärtig im Erdgeschoss angliedert und damit dem unteren Geschoss die Belichtung nimmt. Das Achsmaß beträgt 7.85m und 6.75m auf 5.35m und 9.25m.
Die lichte Raumhöhe beträgt 3.20m, die Bruttogeschosshöhe insgesamt 3.50m.

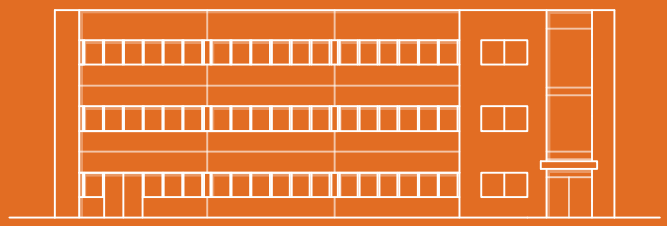
Das Gebäude bietet durch seine Kompaktheit und einfache Struktur gute Voraussetzungen für eine Umwandlung von Gewerbe in Wohnraum.

BESTAND

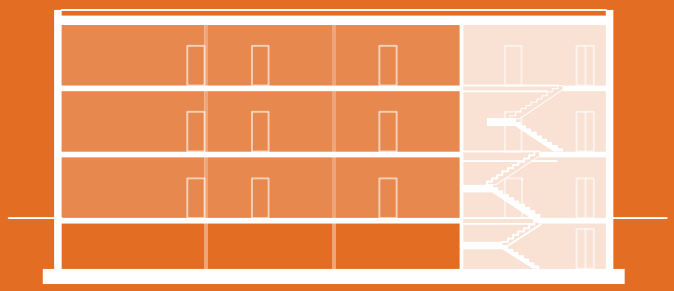
Grundriss Regelgeschoss 1:400



Hauptansicht 1:400



Schnitt 1:400



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*Erschließung ausreichend keine zusätzliche Erschließung nötig*
	1	+0	+0	+0	*ein Aufzug ausreichend kein weiterer Aufzug nötig*
	1	+6	+6	+3	*an Fassade oder innerhalb der Einheiten möglich*
	liH: 3,2m Raster: 7,85mx5,35m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Öffnungen aufgrund von Fensterbändern möglich*
	15,0m	★★	★★	★★★	*kompakte Gebäudeform vereinfacht Eingriffe*
	Gewerbegebiet mit Anschluss Wohngebiet	★★★	★★★	★★★	*Anbindung an attraktives Wohngebiet, Infrastruktur sehr gut*
	Skelettbauweise	Coworking	Coworking	Gemein-schafts-raum	*Zusatznutzungen bei Erschließung im kleinen Maßstab gut denkbar*
	BGF 444qm Nutzfl. Büro ab 40qm	30qm	55qm-60qm	70-110qm	*Durchwohnen kleine und große Einheiten möglich*

A Einpersonenhaushalt

permanentes und temporäres Wohnen möglich // Kombination mit Arbeiten vor Ort
> Obdachlosenwohnungen mit eigenem Bad / semi-permanent
> Studentenwohnen / Starterwohnen / permanent und temporär
> Add-On Coworking

B Zweipersonenhaushalt

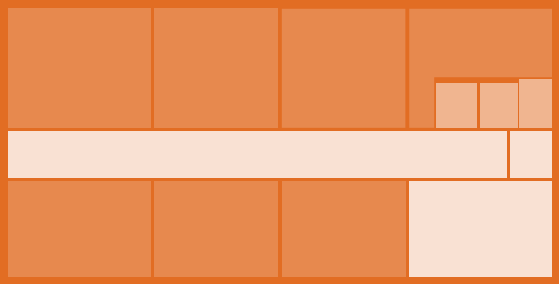
optimiertes Wohnen auf minimalem Raum // Kombination mit Arbeiten vor Ort
> Atelierwohnen auf verschiedenen Ebenen / permanent
> Add-On Coworking

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

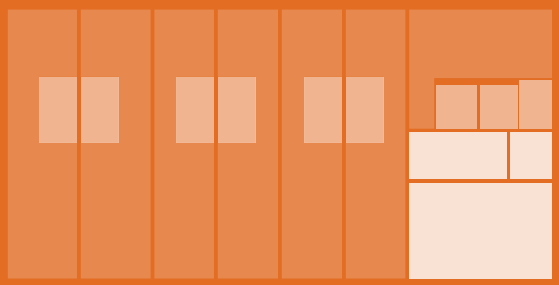
Wohnort vor allem für Familien attraktiv // Infrastruktur sehr gut
> Familienwohnen permanent
> Add-On Gemeinschaftsraum / Coworking

KONZEPT

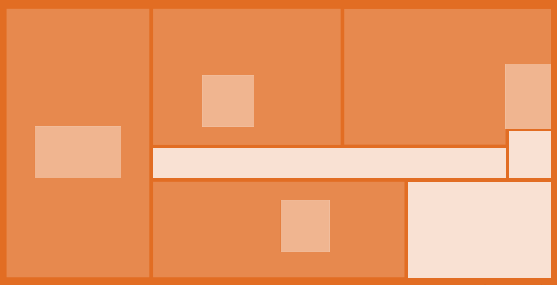
Regelgeschoss Bestand 1:400



Regelgeschoss VARIANTE A 1:400

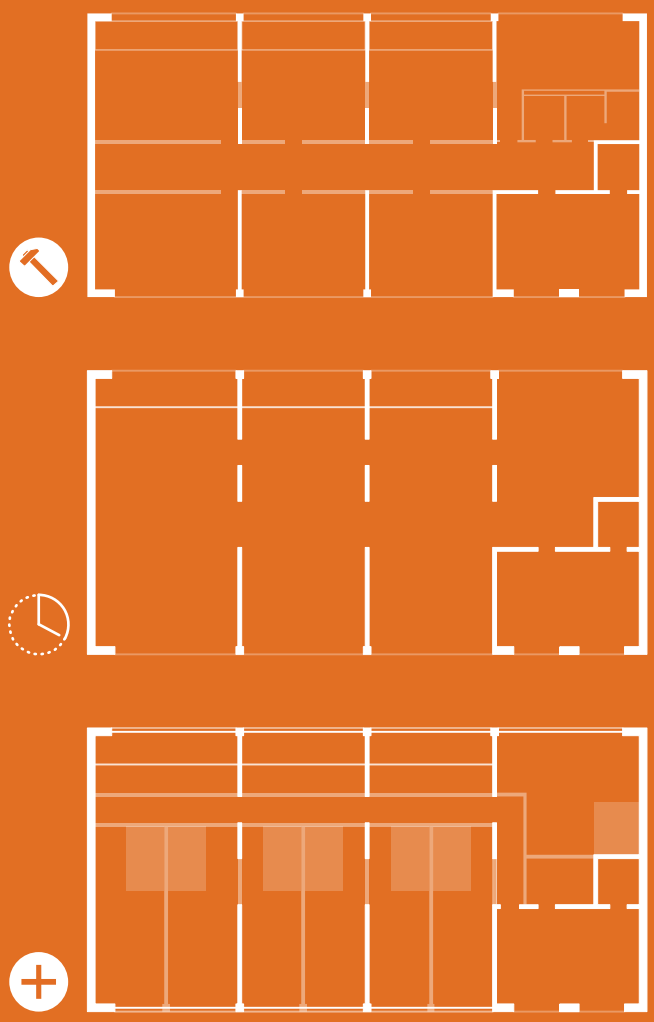


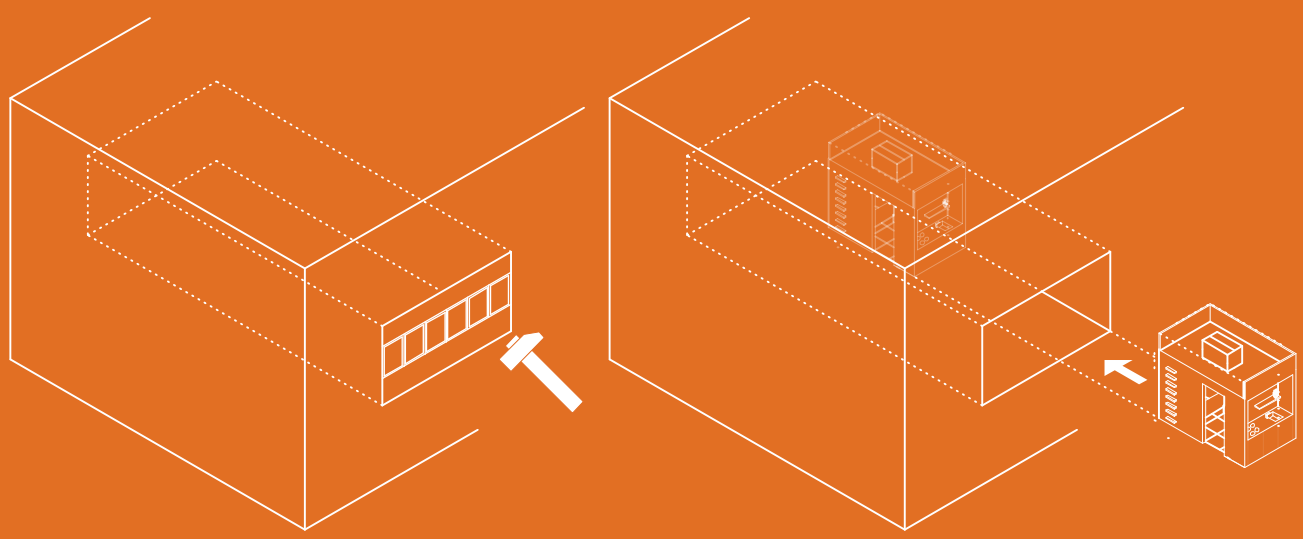
Regelgeschoss VARIANTE B 1:400

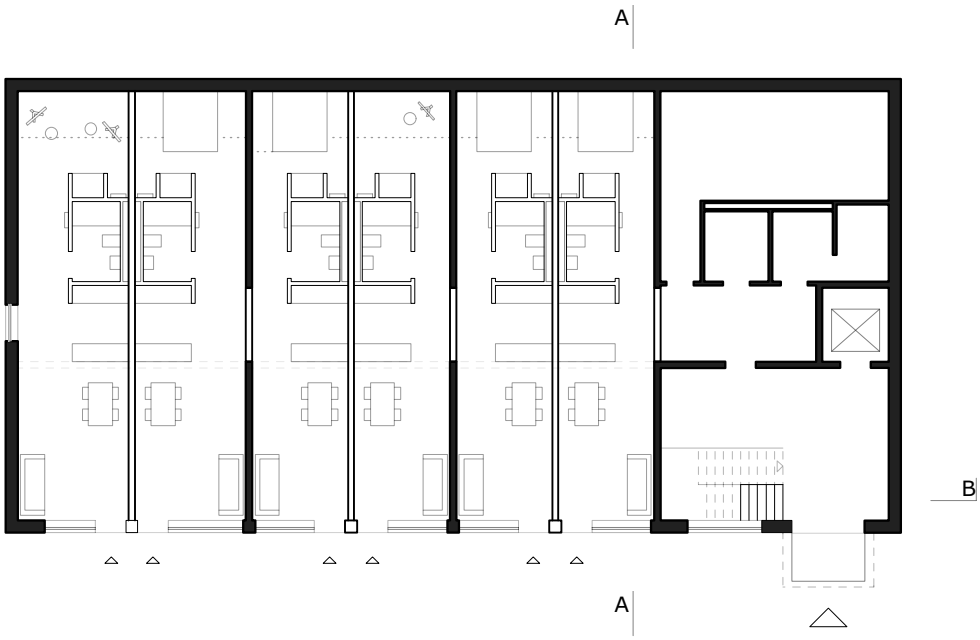


ENTWURF

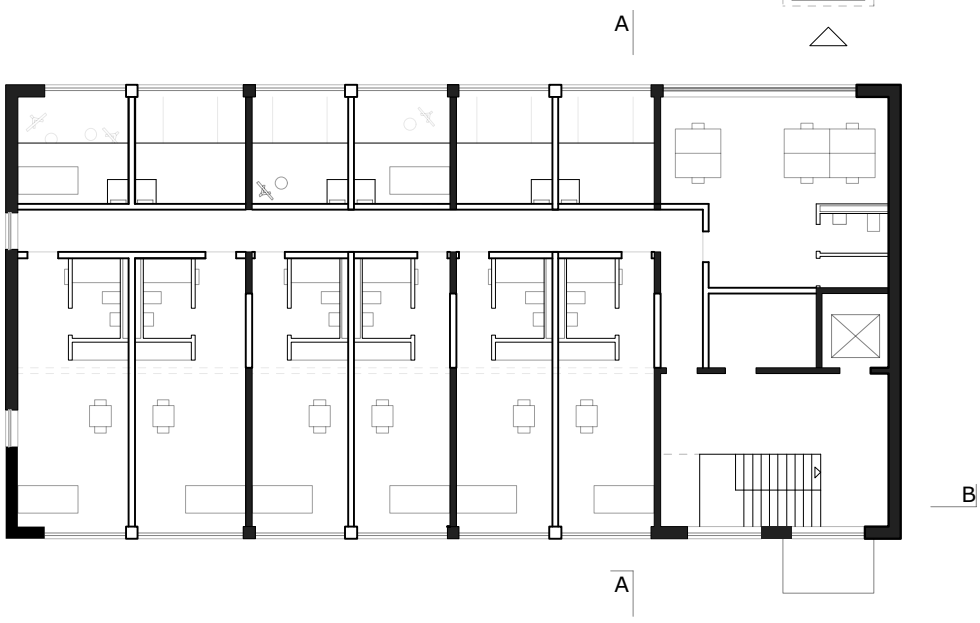
Durch seine kompakte Form ist das Gebäude für eine Umnutzung in ein Wohngebäude sehr gut geeignet. Die unkomplizierte Tragstruktur und die vorhandenen Wände bieten ein vorteilhaftes Gerüst für einen Umbau.
Aufgrund der attraktiven Lage bietet sich eine Mischnutzung verschiedener Wohnungstypen an.
Da im rückseitigen Bereich des unteren Geschosses keine Belichtung möglich ist, befinden sich im Erdgeschoss Atelierwohnungen mit individuellem Eingang, die eine Galerieebene im 1. Obergeschoss zum Schlafen und Arbeiten erhalten. Die Belichtung erfolgt über die Öffnung im 1. Obergeschoss und bietet gute Lichtverhältnisse zum Arbeiten. Die Wohnungen sind mit ca. 60qm für eine bis zwei Personen nutzbar.
Im 1. Obergeschoss befinden sich Einzimmerwohnungen von ca. 30qm, die für eine Person ausgelegt sind.
Zusätzlich stehen auf diesem Geschoss Coworking-Flächen zur Verfügung.
Familienwohnungen von ca. 70qm bis 100qm sind im oberen Geschoss angesiedelt. Diese haben zum Wohn- und Essbereich jeweils ein bis zwei separate Zimmer.
Die Wohnungen sind für 2 bis 3 Personen nutzbar.
In allen Wohnungen wird ein Sanitärmodul mit gleichen Abmessungen eingebracht, an das je nach Wohnungsgröße die Küche angegliedert wird.



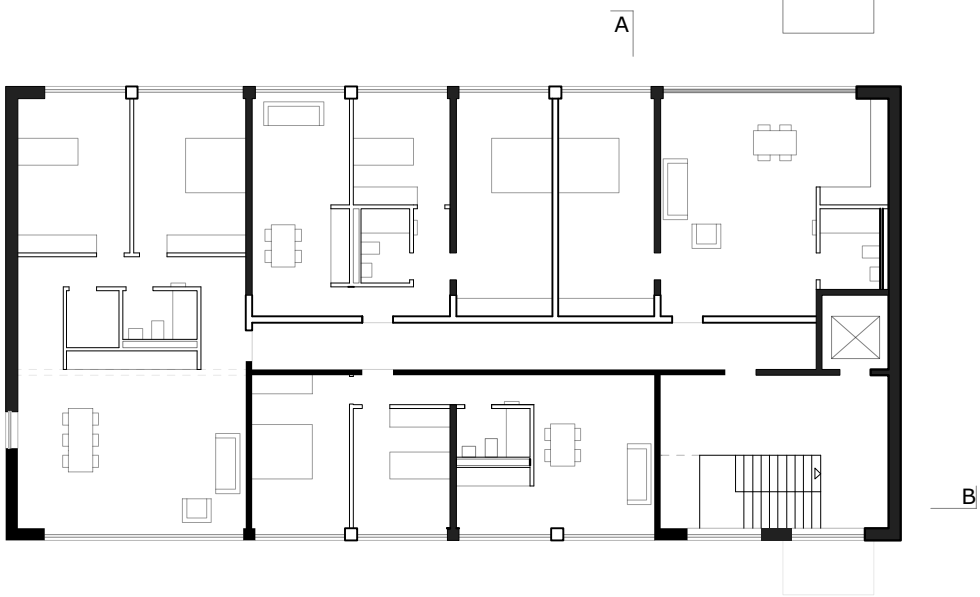




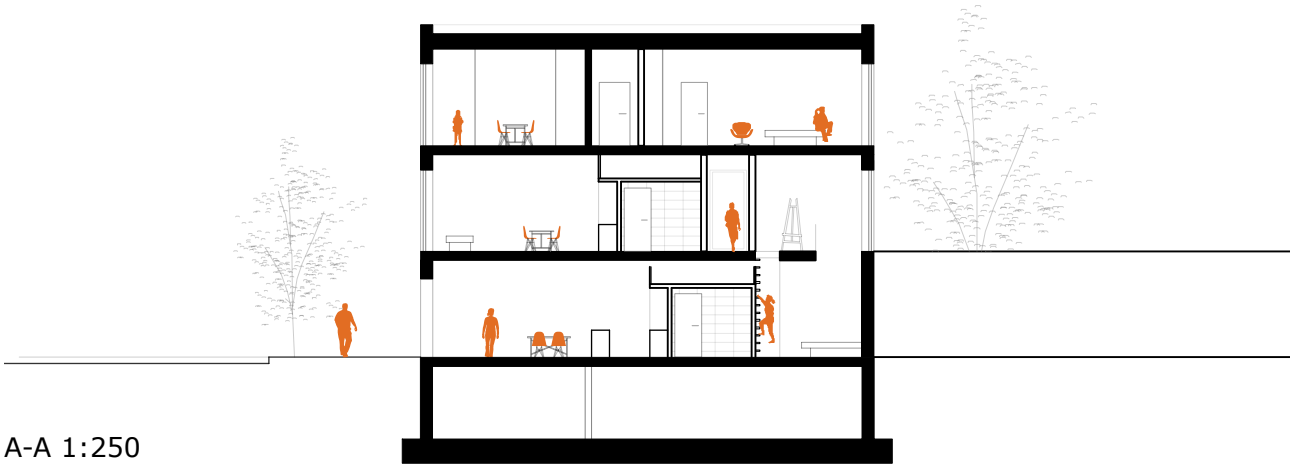
EG 1:250



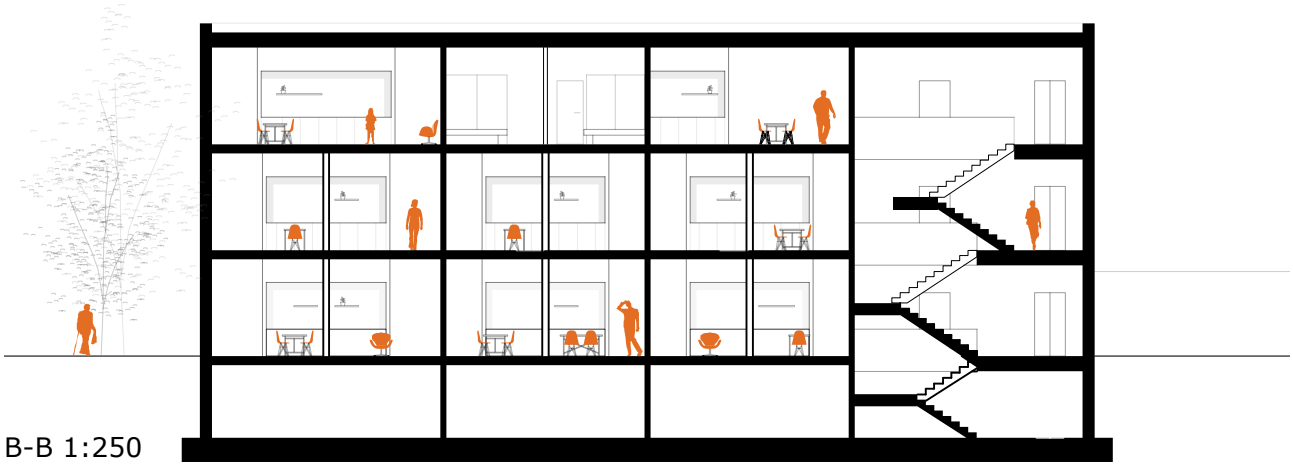
1.OG 1:250



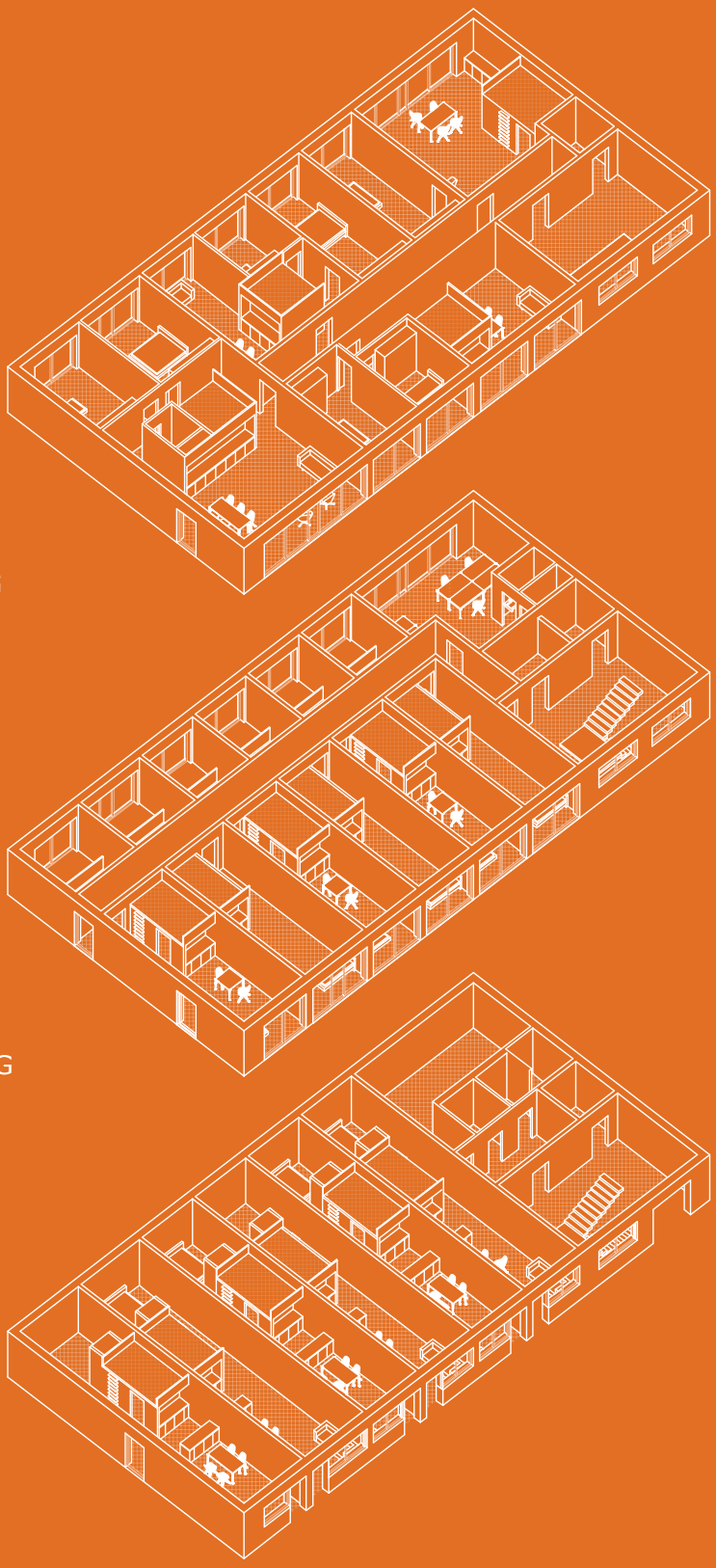
2.OG 1:250

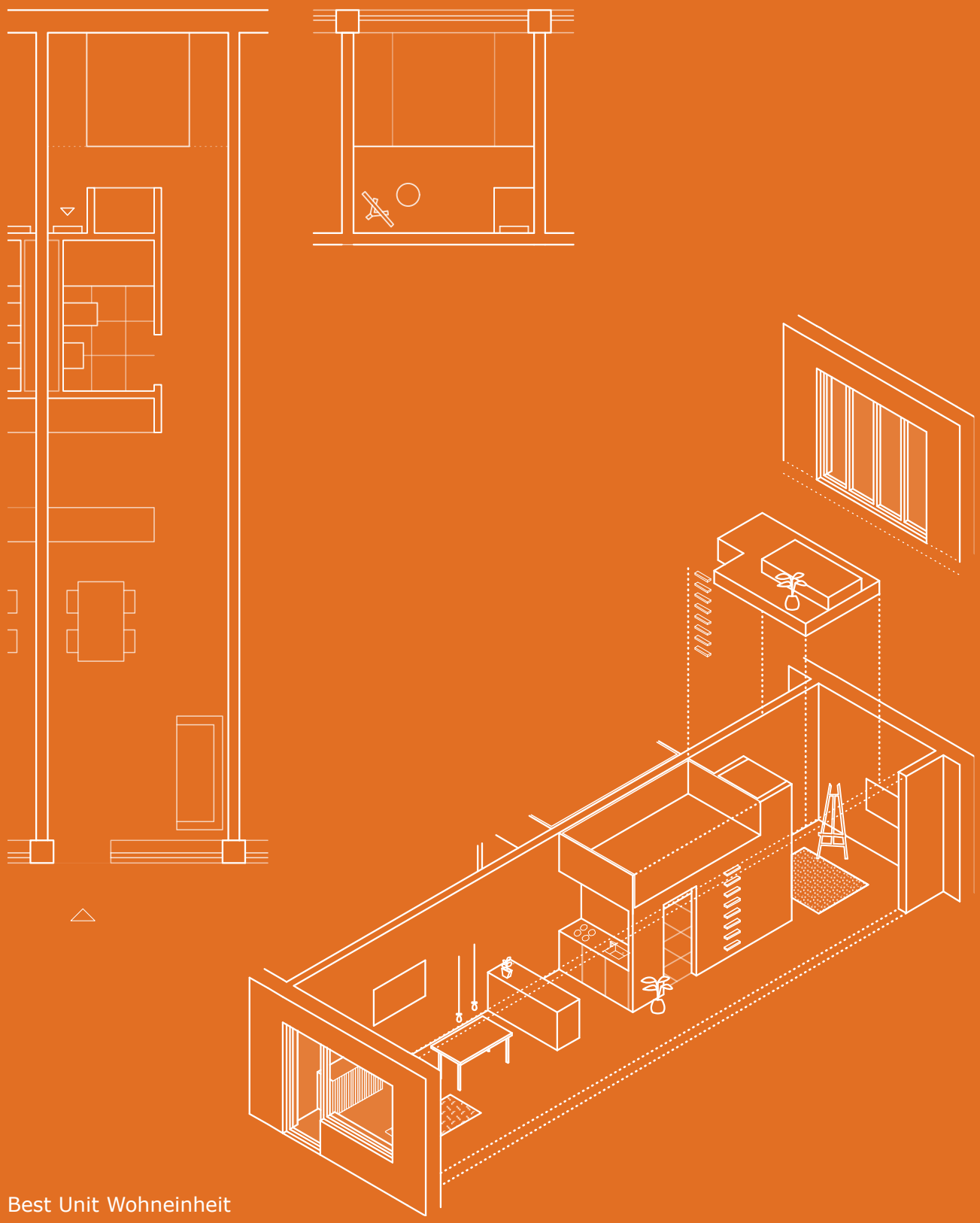


A-A 1:250

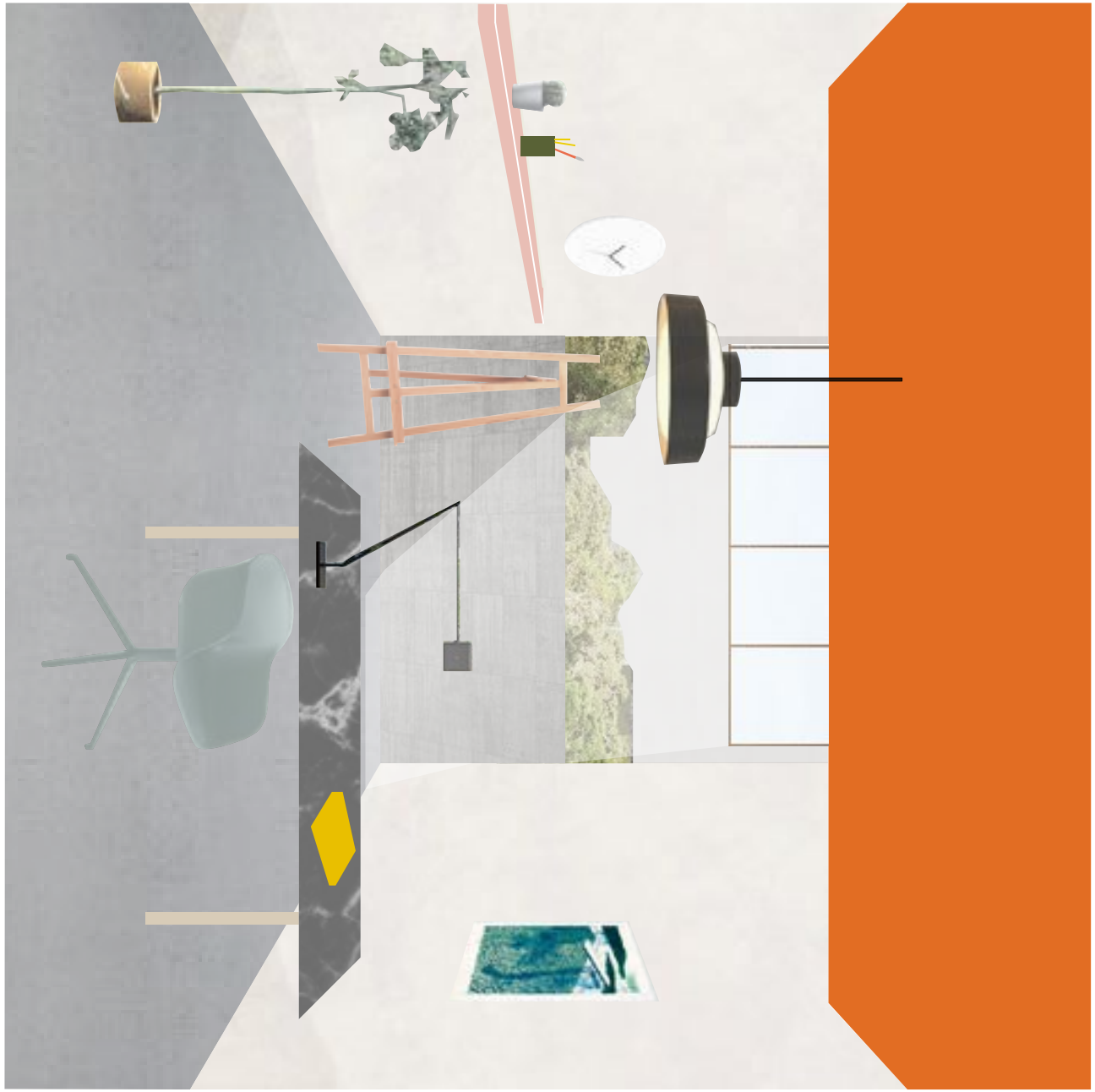


B-B 1:250


2.OG
1.OG



Best Unit Wohneinheit



E7 HORNER LANDSTRASSE

Rebekka Achterberg | Christoph Berliner

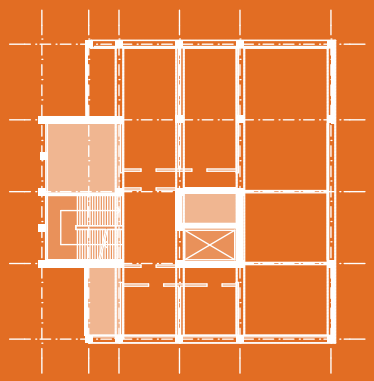
Stadtteil
Horn
Fertigstellung
1975
Gebäudetypologie
Zeile
Nutzungstypologie
Zellenbüro
Erschließung
zentraler Kern
Anzahl Geschosse
8 Geschosse
Gebäudeabmessungen
15m x 67m
BGF gesamt
8040qm
BGF je Geschoss
1005qm
B-Plan / BS-Plan
gemischte Bauflächen, Kerngebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
offen
Konstruktion
Stahlbeton
Achsmaß
5,60m
h oberster Aufenthaltsraum
24,50m
Bruttogeschosshöhe
3,50m
lichte Raumhöhe
3,20m
Fassade
Fensterbänder mit gefliester Brüstung
Lüftung
manuell
Besonderheiten
Lage an Hauptverkehrsstraßen

Das Gebäude liegt unmittelbar an zwei Hauptverkehrsstraßen. Es verfügt über eine Tiefgarage, zwei Personenaufzüge und einen Lastenaufzug. Die Nutzung des Untergeschosses besteht aus Lagerflächen.
Der Horner Park befindet sich auf der gegenüberliegenden Straßenseite und ist ebenso wie der Blohms Park und die U-Bahnstation Horner Rennbahn fussläufig zu erreichen. Des Weiteren befinden sich in unmittelbarer Umgebung Einkaufs- und Freizeitmöglichkeiten.

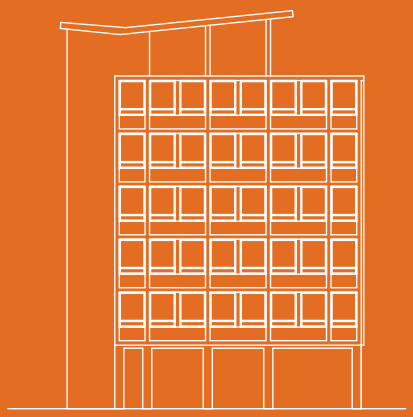
Die Konstruktion wurde in einer Stahlbeton-Skelettbauweise mit Fensterbändern ausgeführt. Die Brüstungen und geschlossenen Wandflächen wurden gemauert und mit Platten verblendet. Die Brüstungen könnten mit einigem Aufwand abgebrochen werden um mögliche Einbauten zu realisieren. Beim Hineinschieben der Einbauten können sich die etwa 50cm hohen Unterzüge als störend erweisen. Dieses Problem kann kostengünstig durch angehängte Bauteile gelöst werden, da rund um das Gebäude ausreichend Flächen zur Verfügung stehen.
Der B-Plan sieht hier gemischte Bauflächen im Kerngebiet vor, sodass eine Wohnnutzung ohne weiteres möglich ist. Die Abstandsflächen betragen 5,6m bei einer Gebäudehöhe von 28m (0,2H).

BESTAND

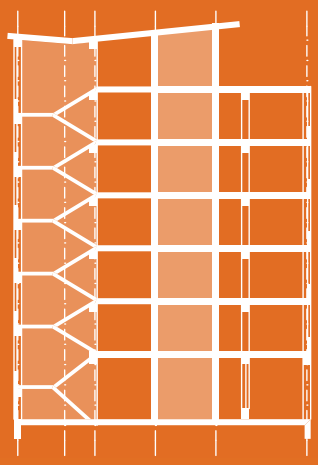
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*An Fassade möglich*
	3	+0	+0	+0	
	2	+8	+4	+4	*An Fassade möglich*
	liH: 3,2m Raster: 7,5mx5,6m bzw. 5,0mx5,6m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Öffnung o. Teilöffnung möglich*
	15,0m	★★★	★★	★	*mäßig erschlossen, mäßige Wohnlage*
	Bürocampus freistehend	★★	★★★	★	*Infrastruktur für Familien gut mäßige Wohnlage*
	flexible Struktur	Fortbil-dung	Coworking	KiTa	
	BGF 8040qm Nutzfl. Büro 5100qm	3500qm	4800qm	4800qm	

A Einpersonenhaushalt

zentrales Treppenhaus // Schächte müssen installiert werden
> Einzimmerappartements / permanent
> Studentenwohnungen mit eigenem Bad / Arbeitsräume im EG

B Zweipersonenhaushalt

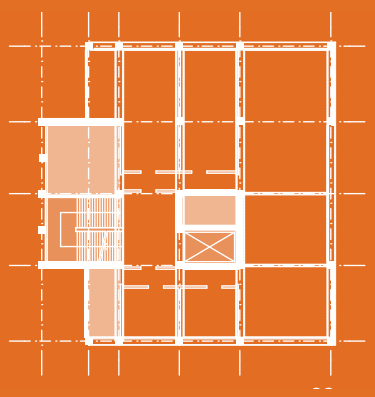
zentrales Treppenhaus // Schächte müssen installiert werden
> Starterwohnen // mit Arbeits Add-ons im EG/ permanent

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

zentrales Treppenhaus // Schächte müssen installiert werden
> Familienwohnen permanent // Kinderbetreuung im EG bzw. Nachbargebäude

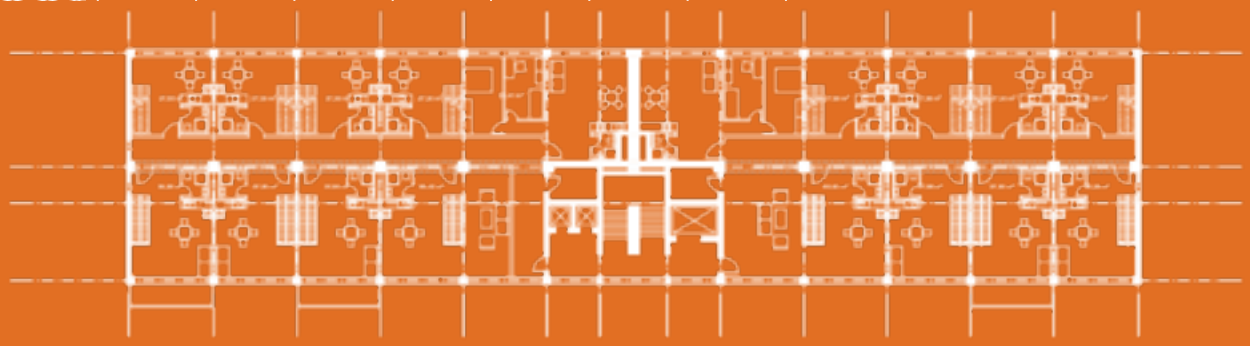
KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:500



Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

Regelgeschoss VARIANTE C 1:500



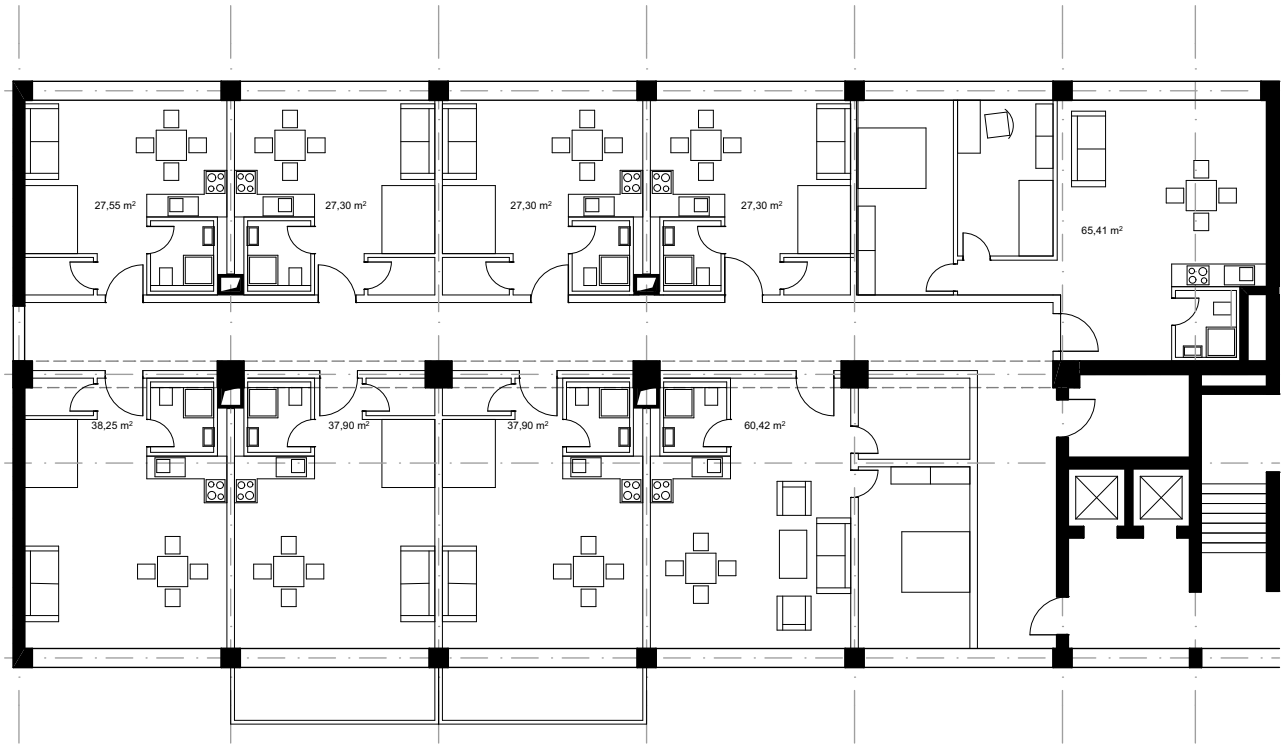
ENTWURF

Der Standort begünstigt zwei verschiedene Wohnungstypen. Zum einen kleine Appartements und zum anderen großzügige Familienwohnungen. Die Gebäudetypologie bietet die Möglichkeit von Maisonettewohnungen mit einer Erschließung für drei Geschosse, was eine hohe Flächenausnutzung ermöglicht.

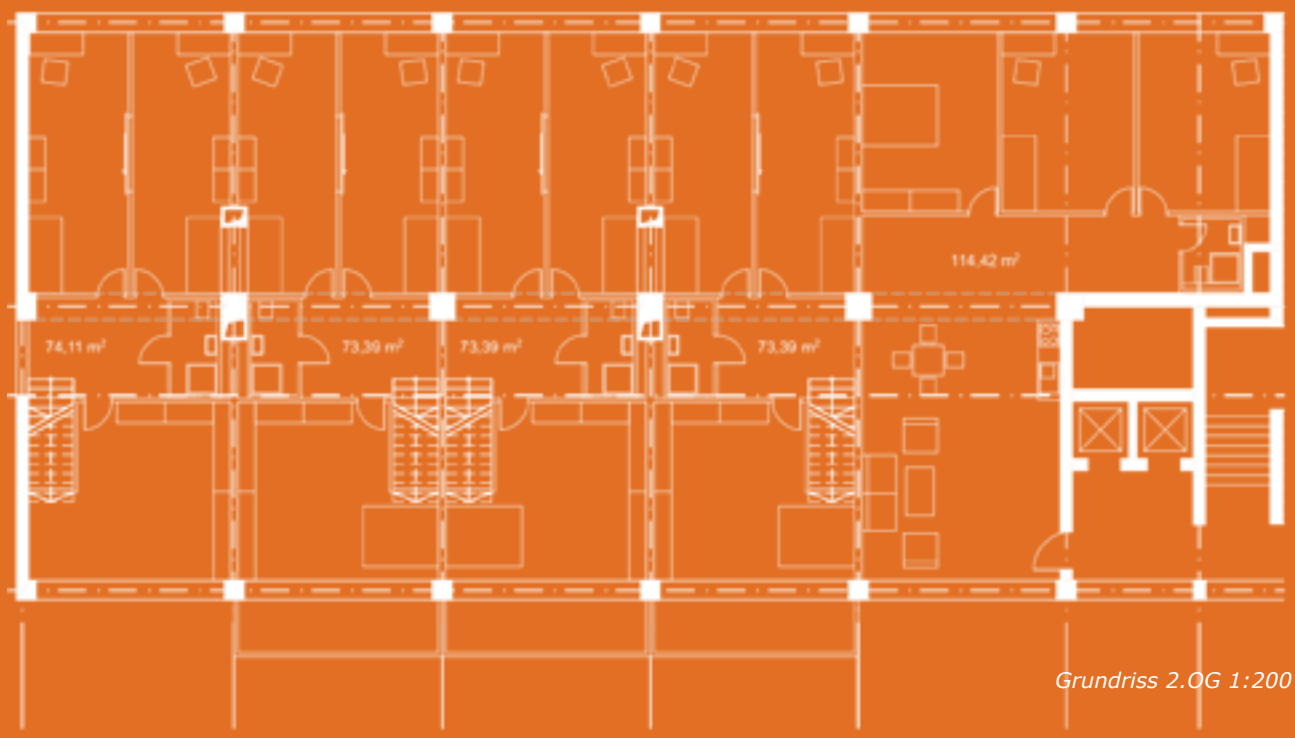
Um aus dem Bestand ein Wohngebäude entstehen zu lassen müssen einige Eingriffe vorgenommen werden.

So müssen nach dem Entkernen einige Fensterbrüstungen herausgenommen werden um durch die Öffnungen die Sanitärmodule einzuschieben. Außerdem müssen Schächte durch die Decken hergestellt werden. Es sind zwei verschiedene Module vorgesehen.

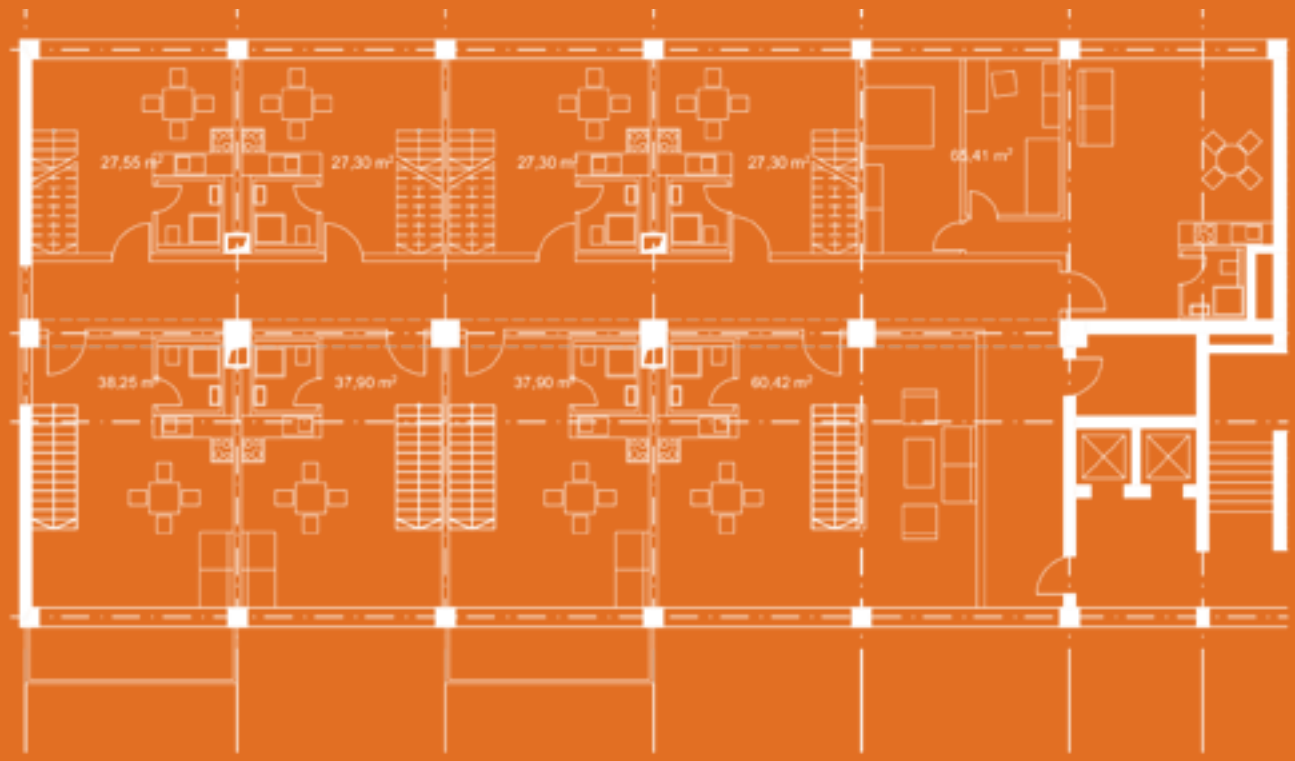
Des weiteren sind als Add-ons Balkone möglich, die außen an die Fassade gehängt werden können. Da dies individuell auf die Wohneinheiten abgestimmt werden kann, wird auch die Fassade aufgelockert.



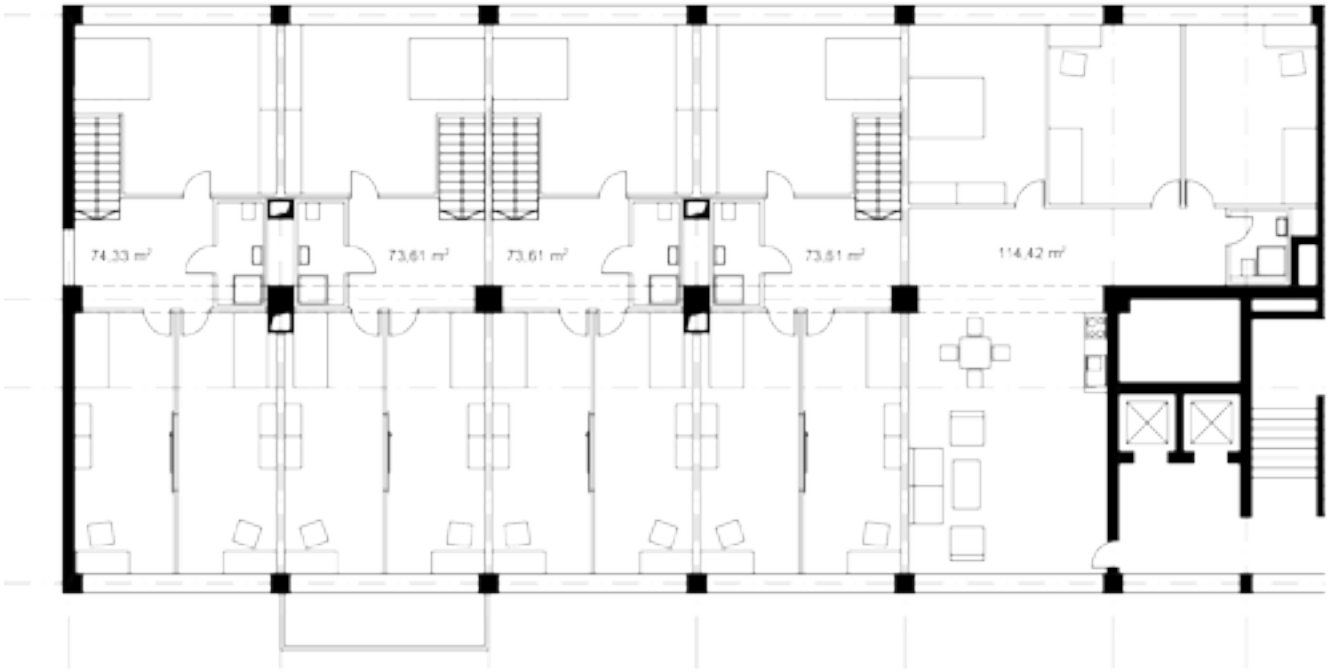
Grundriss 1.OG 1:200



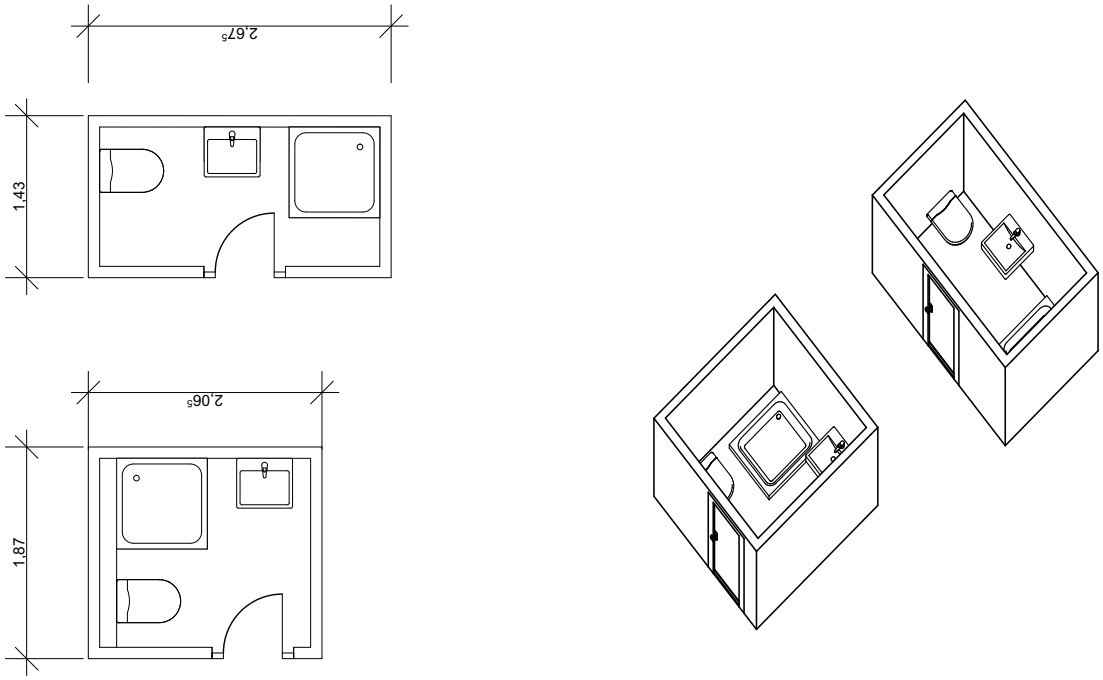
Grundriss 2.OG 1:200



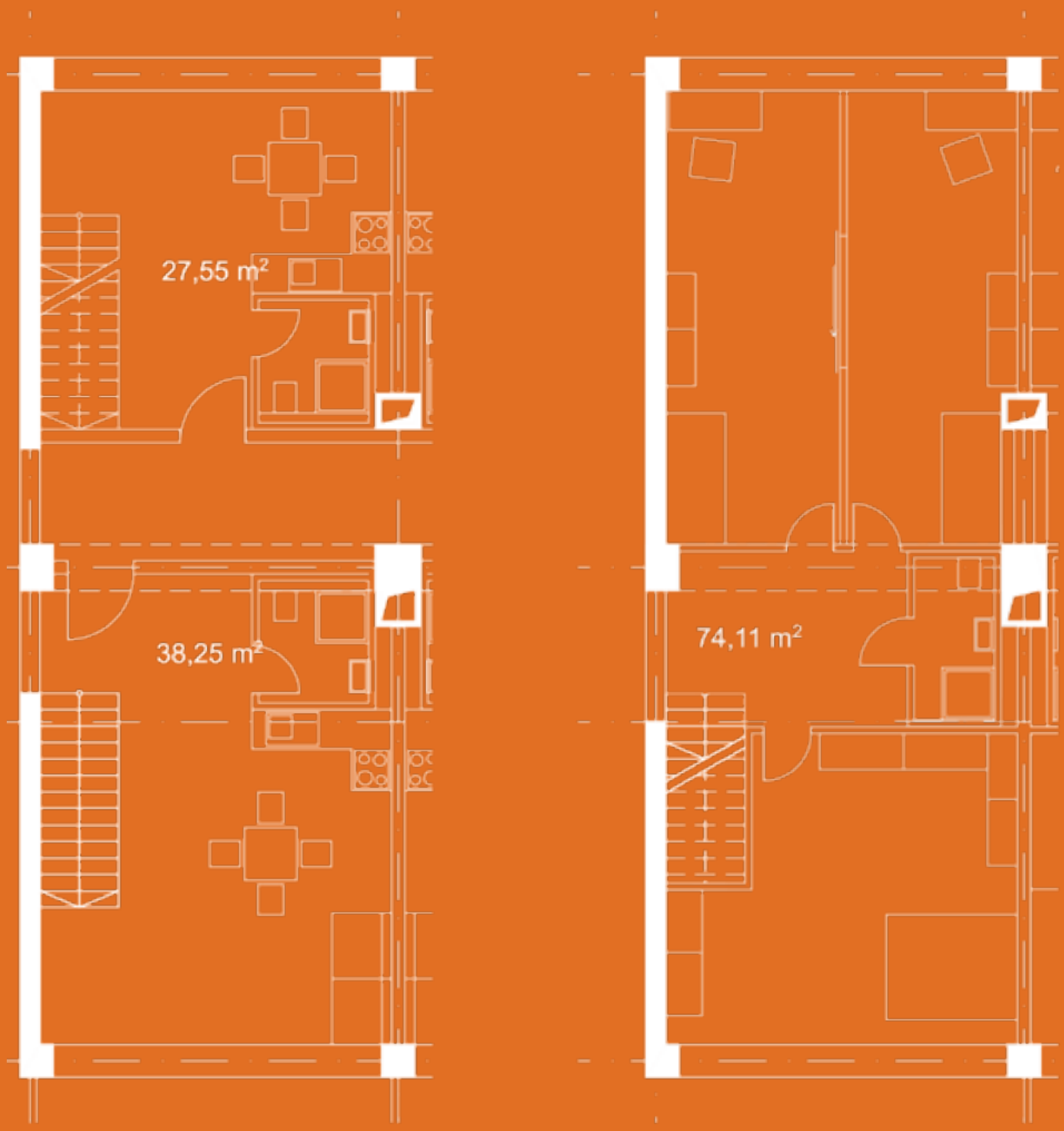
Grundriss 3.OG 1:200



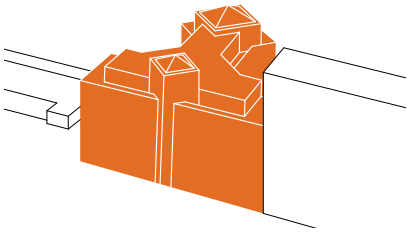
Grundriss 4.OG 1:200



Modul

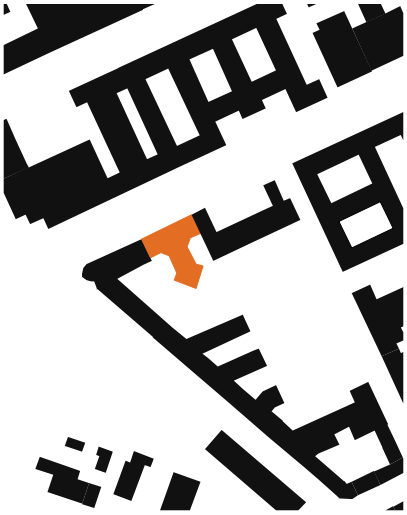


Best Unit



E8 SÜDERSTRASSE

Saskia Okuniek | Victoria Dlugokinski



Stadtteil
City-Süd
Fertigstellung
ca. 1980
Gebäudetypologie
T-Form
Nutzungstypologie
Zellenbüros
Erschließung
zentraler Kern
Anzahl Geschosse
6 Geschosse + Staffel
Gebäudeabmessungen
37m x 44m
BGF gesamt
6400qm
BGF je Geschoss
950qm
B-Plan / BS-Plan
B-Plan
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
massiv
Achsmaß
2.60m - 3.00m
h oberster Aufenthaltsraum
24.00m
Bruttogeschosshöhe
3.90m
lichte Raumhöhe
3.60m
Fassade
Lochfassade
Lüftung
manuell
Besonderheiten
Geometrie

Das in dieser Arbeit erforschte Gebäude ist in der Süderstraße im Süd-Osten Hamburgs verortet und bietet eine gute infrastrukturelle Anbindung. Eingebunden in eine Straßenzeile, zeichnet sich das ehemalige Bürogebäude durch ein repräsentatives Entrée aus, das eine definierte Eingangssituation zum öffentlichen Raum schafft.

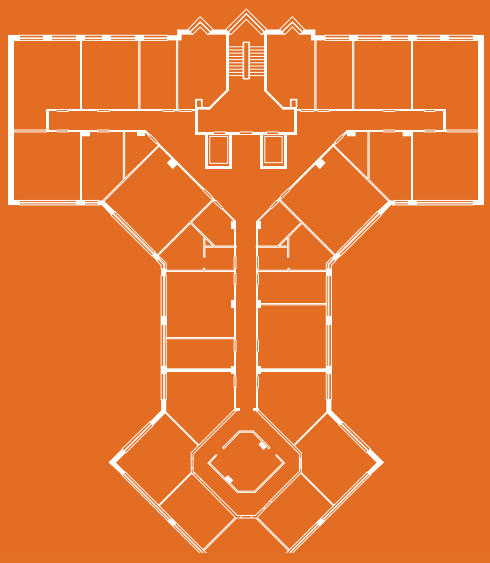
Interessant im Hinblick auf den städtebaulichen Kontext erscheint die Geometrie des Gebäudes, die sich als T-Form in südliche Richtung orientiert und umhüllt ist von einer klar gegliederten Fassade, die eine ablesbare innenräumliche Grundrissstruktur aufzeigt.

Diese ermöglicht effiziente Aufteilungsvarianten, die dem neuen Nutzungskonzept des Wohnens gute Parameter hinsichtlich Raum und Orientierung eröffnen. Der zentrale Erschließungskern bindet mit zwei Aufzügen alle Vollgeschosse, sowie das Staffelgeschoss an, das umlaufend zu begehen ist.

Derzeit verfügt das Gebäude über einen außenliegenden Sonnenschutz und über Schallschutzfenster, die eine Abschirmung des Straßenlärms ermöglichen. Das Gebäude wird ausschließlich manuell belüftet und wird mit einer Gesamthöhe von etwa 28 Metern in die Gebäudeklasse 5 eingestuft.

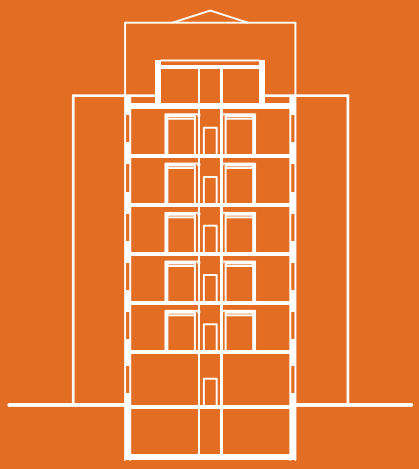
BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:600



Hauptansicht 1:600

Schnitt 1:600



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+1	*ausreichend vorhanden*
	2	+0	+0	+0	*ausreichend vorhanden*
	2	+11	+5	+5	*zusätzliche Versorgungskerne notwendig*
	liH: 3,6m Raster: 3,0mx5,0m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Teilöffnung möglich*
	[redacted] 13,50m	★★★	★★	★	*gut erschlossen*
	Bürokomplex eingebunden	★★	★★	★	*gute Infrastruktur, gut geeignet für Studenten und Pendler, schlechte Wohnlage für Familien*
	flexible Struktur	Fitness	Coworking	Gastronomie	*in Erdgeschoss-Ebene gewerbliche Nutzung möglich*
	BGF 6.400qm Nutzfl. Büro 700qm	800qm	800qm	800qm	*Minimierung und Optimierung der Erschließungsfläche*

A Einpersonenhaushalt

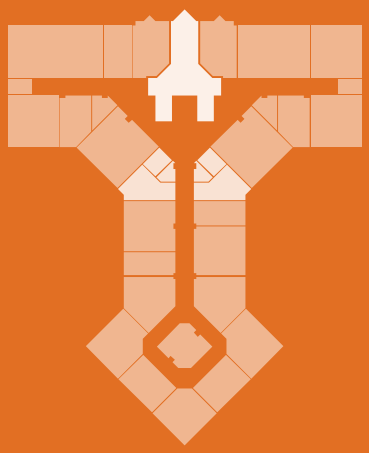
U-Bahn + Bus // Uni-nah // Büros // Gewerbe
> Appartements für Pendler oder Zugezogene / temporär
> Studentenwohnungen mit eigenem Bad / semi-permanent

B Zweipersonenhaushalt

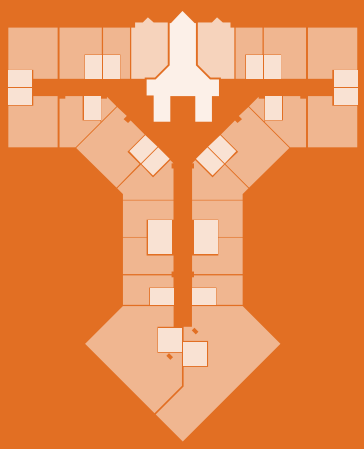
U-Bahn + Bus // Uninah // Büros // Gewerbe
> Starterwohnen // Studenten // junge Paare / permanent
> gemischtes Wohnen

KONZEPT

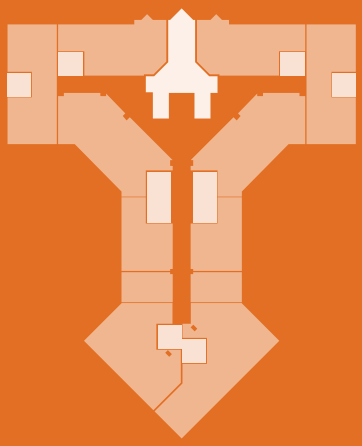
Regelgeschoss Bestand 1:800



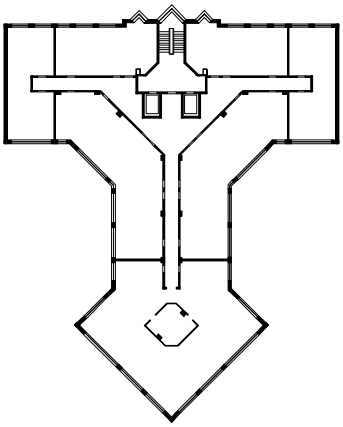
Regelgeschoss VARIANTE A 1:800

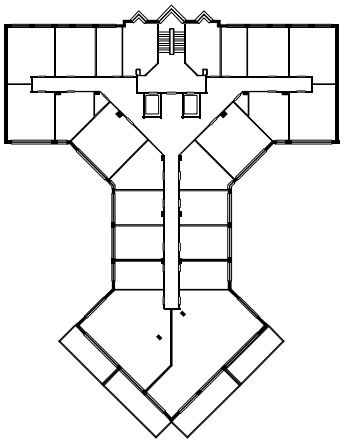


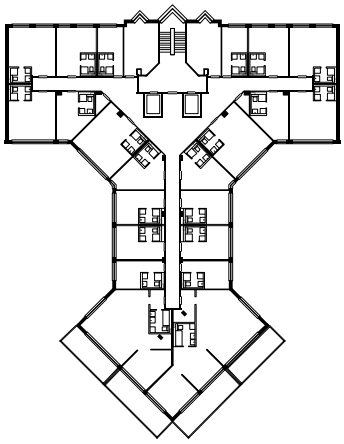
Regelgeschoss VARIANTE B 1:800



ENTWURF







Das vorliegende Projekt weist eine gut nutzbare Gebäudetiefe und Kubatur auf, die das innenräumliche Konzept in eine klare strukturelle Form fassen.

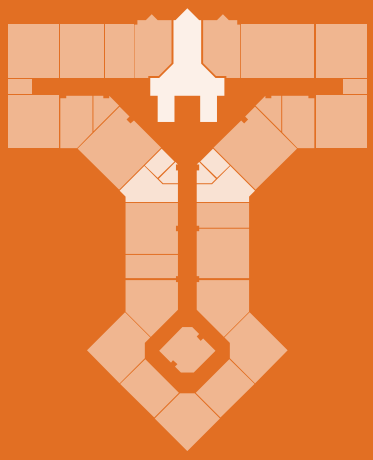
Bei den vorgenommenen Eingriffen, bezogen auf die Transformation des Nutzungskonzeptes - „Büro zu Wohnraum", bilden das Tragwerk, die Fassade sowie die vorherige Raumnutzung zentrale Parameter ab.

Bezugnehmend auf das vorgegebene Raster orientiert sich daran die neue Raumstruktur - fokussierend dabei auf die Minimierung der Verkehrsfläche, sowie der Flächengewinn durch Add-ons. Kleine Parzellen ordnen sich nach dem Bestandsmuster zur nördlichen Seite hin an, sind einseitig belichtet und beinhalten eine modulare Sanitäreinheit. Eine Vielfältigkeit an Raumgrößen ergibt sich aus dem Stützenraster. Daraus resultieren zwei großzügige, nach Süd-Osten orientierte Wohnungen, die zudem als Add-Ons jeweils Balkone erhalten.

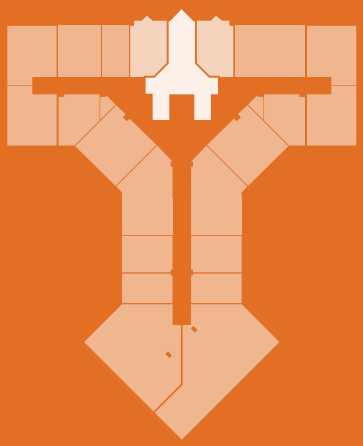
Im Vordergrund steht dabei das Wechselspiel zwischen zwei unterschiedlichen Wohnungstypen, die darüber hinaus sowohl nutzerorientiert als auch gemeinschaftlich funktionieren sollen.

Die in beiden Wohnungstypen vorhandene modulare Einheit fügt sich in die neue Grundrissstruktur ein und ist als autarkes Element zu verstehen. Durch eine Öffnung der Fassadenbänder wird eine Installation in den jeweiligen Wohnungen ermöglicht und bietet eine individuelle Raumgestaltung des jeweiligen Nutzers.

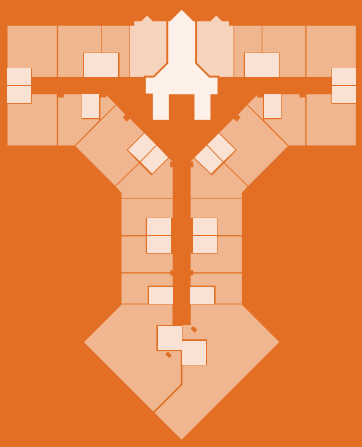
Regelgeschoss Bestand 1:800

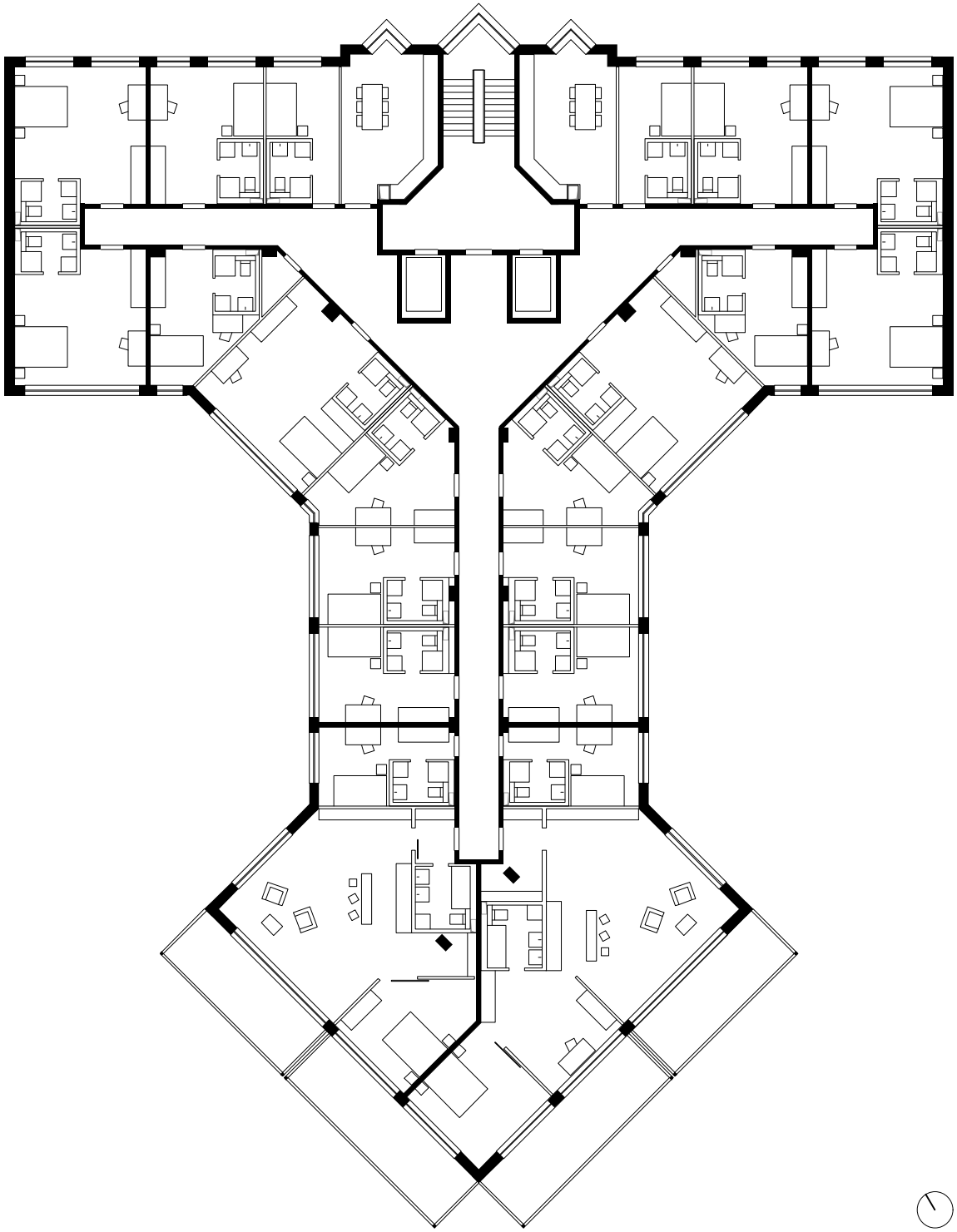


Regelgeschoss Neu 1:800



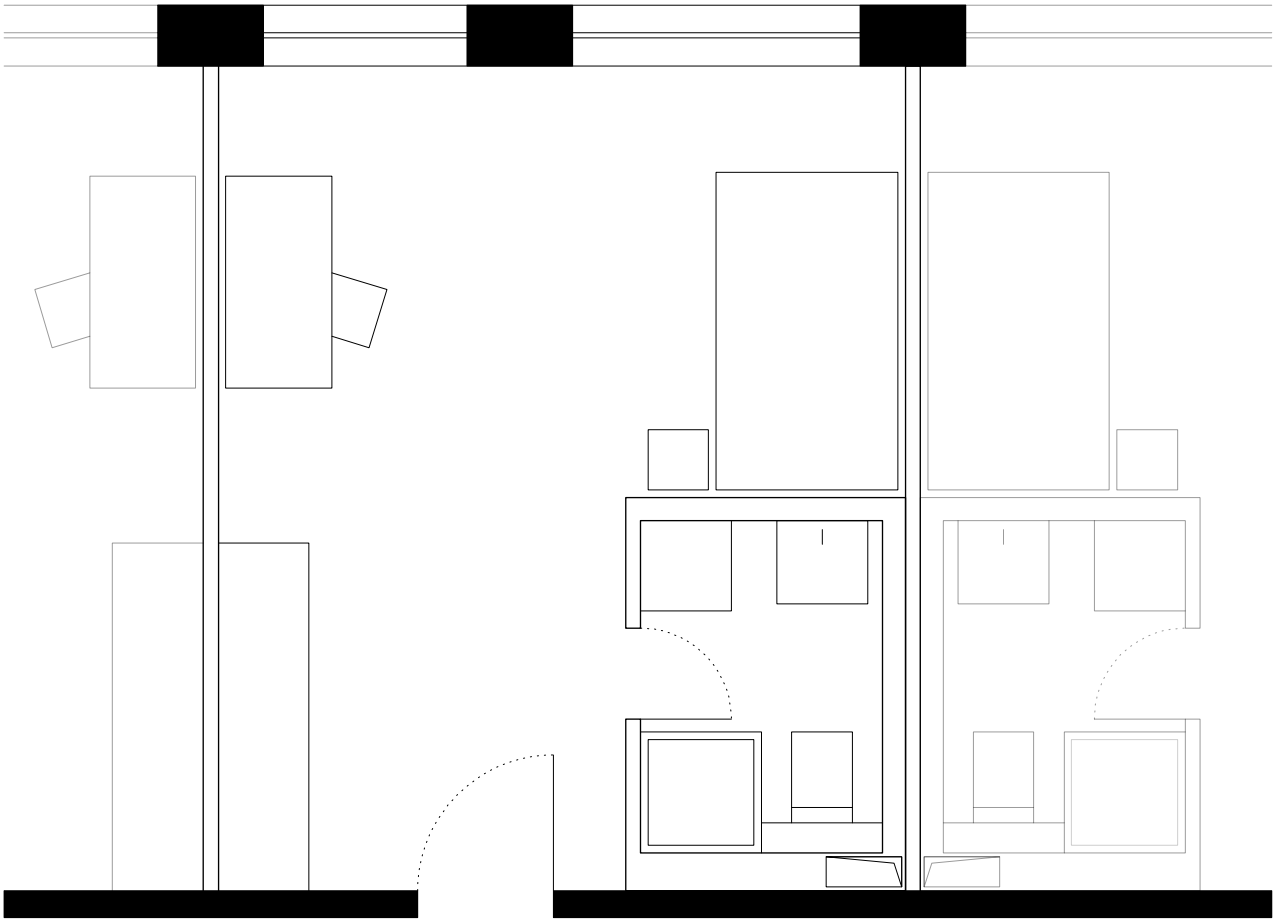
Regelgeschoss Neu mit Modulen 1:800



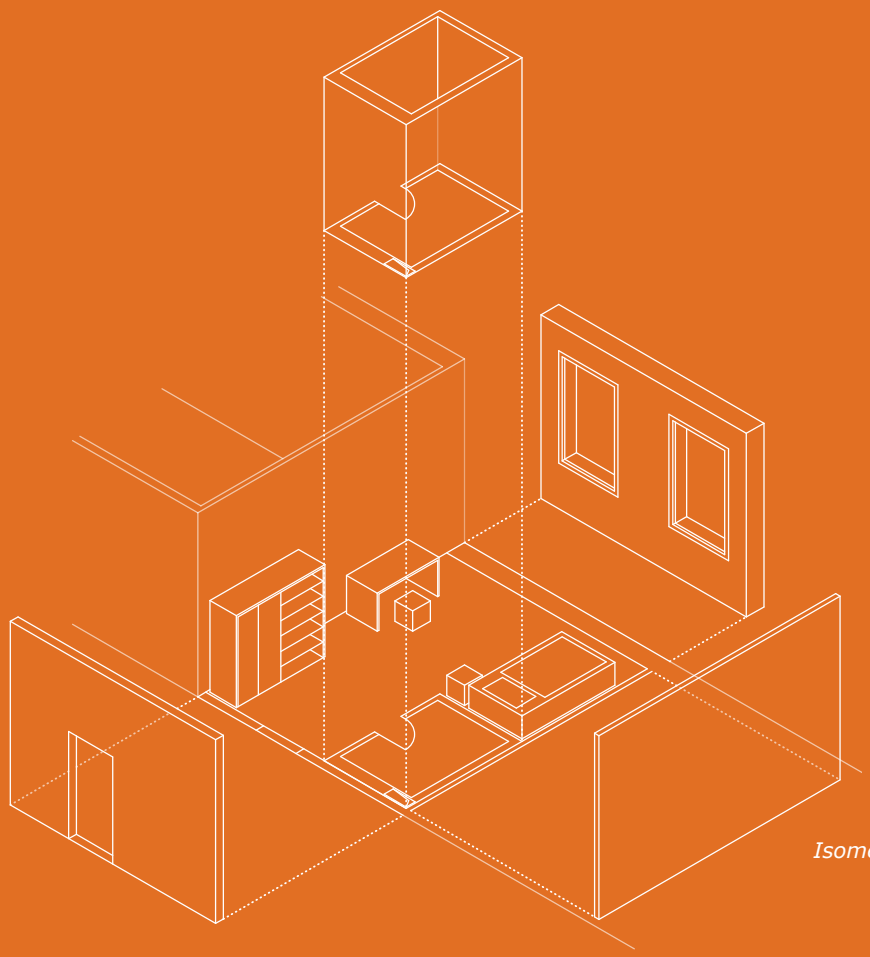


Regelgeschoss 1:250

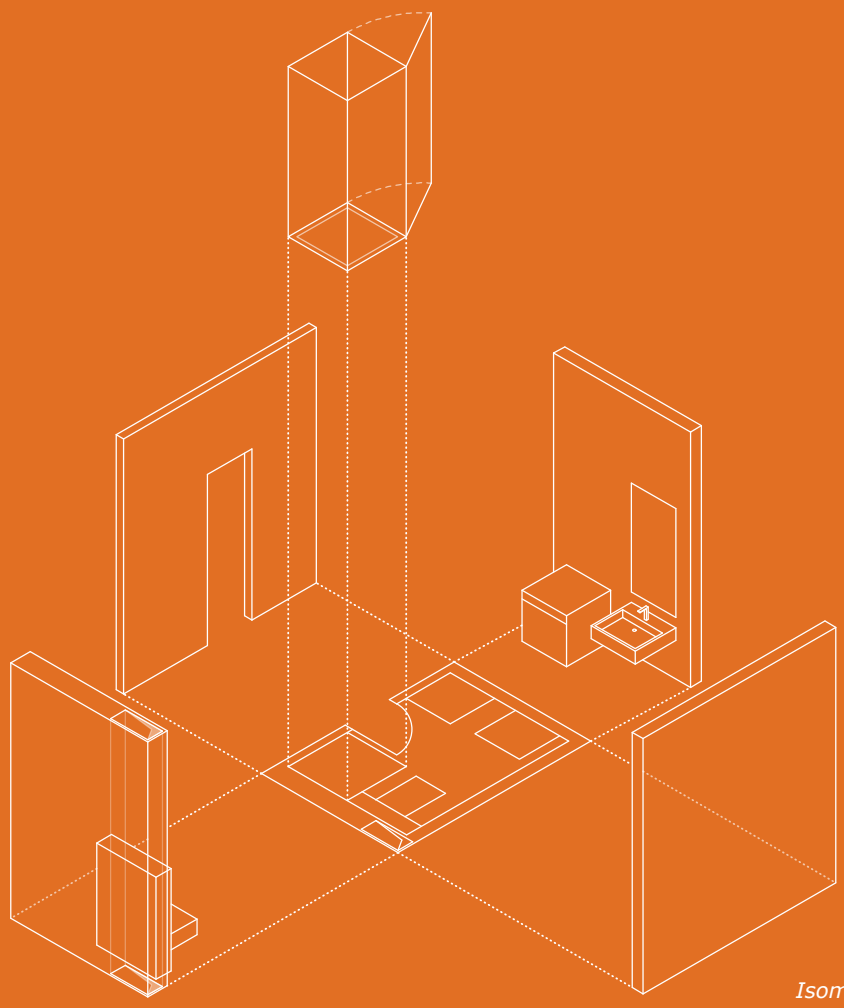
Isometrie Regelgeschoss



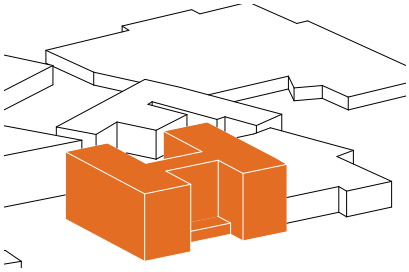
Grundriss Wohneinheit 1:50



Isometrie Wohneinheit

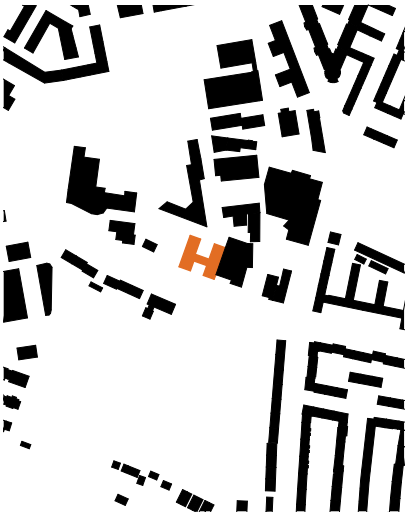


Isometrie Moduleinheit



E9 BEHRINGSTRASSE

Rebekka Achterberg | Christoph Berliner

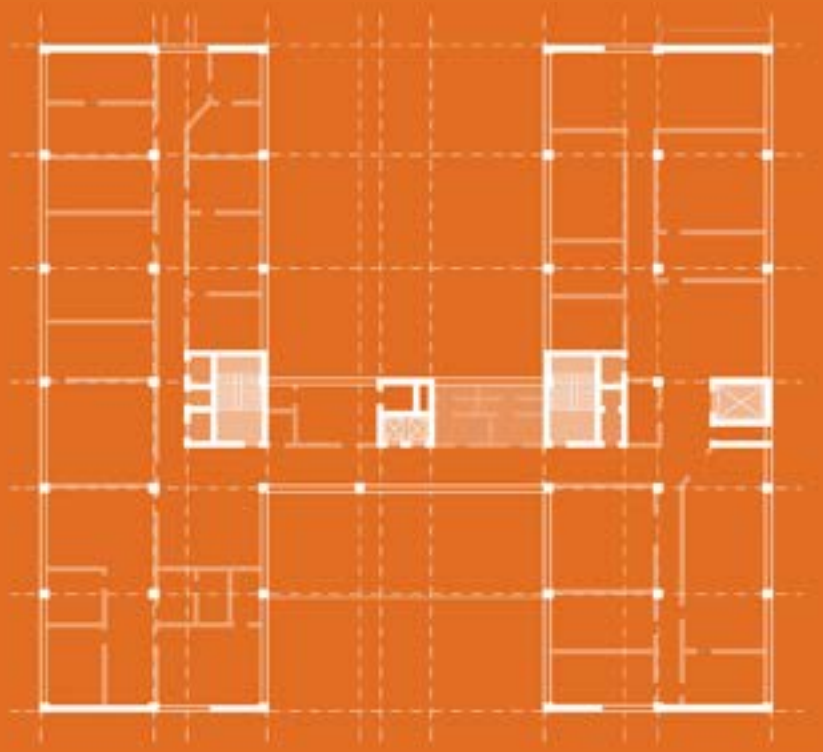


Stadtteil
Othmarschen
Fertigstellung
1977
Gebäudetypologie
H-Solitär
Nutzungstypologie
Zellenbüro
Erschließung
2 TRH + 3 Aufzüge
Anzahl Geschosse
5 Geschosse + Staffel
Gebäudeabmessungen
44m x 48m
BGF gesamt
7500qm
BGF je Geschoss
1500qm
B-Plan
2006, Gewerbegebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
Stahlbeton-Skelettbau
Achsmaß
7,5m
h oberster Aufenthaltsraum
17,5m
Bruttogeschosshöhe
3,5m
lichte Raumhöhe
2,7m
Fassade
Sichtbeton weiß gestrichen
Lüftung
manuell durch Fenster
Besonderheiten
H-Grundriss

Das Bürogebäude in der viel befahrenen Behringstraße wurde 1977 erbaut und 1988 kernsaniert.
Der Stahlbeton-Skelettbau wird über zwei Treppenhäuser, zwei unabhängige Personenaufzüge und einen Lastenaufzug erschlossen. Drei Sanitärkerne zwischen den Erschließungskernen ergänzen die Infrastruktur.
Das Erdgeschoss verfügt über ein großzügiges Foyer am Haupteingang.
Die Fassade besteht aus weiß gestrichenem Sichtbeton mit Holzschalungsstruktur und wird durch horizontale Fensterbänder mit außenliegendem Sonnenschutz gegliedert. Alle Geschosse sind mit Abhangdecken ausgestattet.Die Stellplätze sind oberirdisch angeordnet.
Der B-Plan von 2006 weist das Grundstück als Gewerbegebiet aus. Dementsprechend betragen die Abstandsflächen 0,2H, also ca. 3,5m bei 17,5m Gebäudehöhe ohne Staffel.

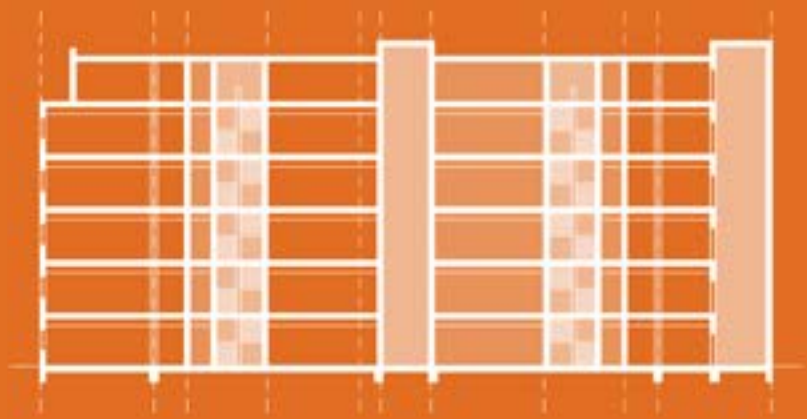
BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500

Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	2	+0	+0	+0	*Treppen mehr als ausreichend*
	3	+0	+0	+0	*Aufzüge mehr als ausreichend*
	3	+15	+7	+6	*Gemeinschaftsküchen und ein Bad pro Wohnung für Singles*
	liH: 2,7m Raster: 7,5mx7,5m				*perfekte Achsmaße für alle Wohnungsgrößen*
	Fensterband mit massiver Brüstung				*Teilöffnung nur durch Fenster mit Brüstung möglich, evtl. Öffnung an Kopfseiten der Gebäudeflügel möglich*
	15,0m				*gut erschlossen und gute Wohnlage, begünstigt hybride Nutzung*
	Wohnen, Gewerbe, Parks, Schulen				*Infrastruktur für Familien gut, gute Wohnlage*
	flexible Struktur	Suppenküche	Startup	Bäcker	*Add-on je nach Bewohner frei wählbar*
	BGF 7500qm Nutzfl. Büro 5300qm	Ø 26qm/WE 4700qm	Ø 52qm/WE 4600qm	Ø 82qm/WE 5400qm	*eigenes Bad für jede Wohnungsgröße*

A Einpersonenhaushalt

Erschließung zentral, lange Flure mit Fenstern an den Enden, Gemeinschaftsküchen, Einzimmerunterkünfte
> semi-permanente Wohnungen für Obdachlose, Studenten oder Monteure
> Küchen in jeder Wohnung möglich bei etwas größeren Wohnungen

B Zweipersonenhaushalt

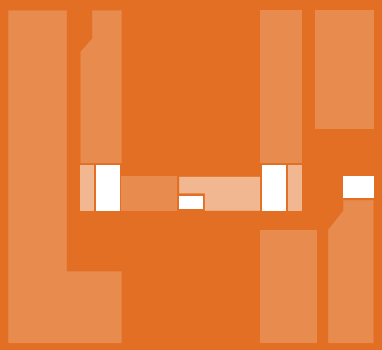
Erschließung zentral, lange dunkle Flure, kleine Wohnungen
> permanentes oder temporäres Wohnen oder Starterwohnen
> gemischtes Wohnen Jung-Alt möglich oder Übergangswohnungen

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

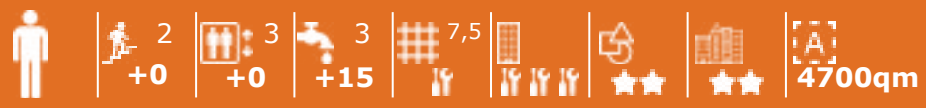
Erschließung zentral, dunkle Flure, gute Wohnungsgrößen
> Familienwohnen permanent
> Flüchtlingswohnungen möglich, KITA als Add-on von Vorteil

KONZEPT

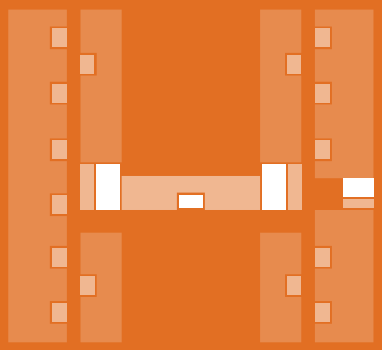
Regelgeschoss Bestand 1:1000



Regelgeschoss VARIANTE A 1:1000

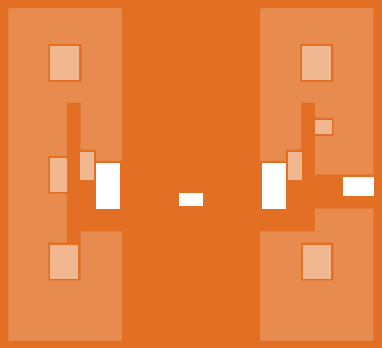


Ø 26qm/WE
181 WE



Regelgeschoss VARIANTE C 1:1000

Ø 82qm/WE
66 WE



ENTWURF

Das im Grundriss H-förmige Bürogebäude in der Behringstraße bietet mit seinen zwei Flügeln Raum für zwei Wohnalternativen. Im Ostflügel sind 1 Zimmer Studentenwohnungen ausformuliert und im Westflügel 3-4 Zimmer Familienwohnungen. Sowohl Lage als auch Gebäudetypologie ermöglichen die Mischung dieser Nutzergruppen.

Im Zentrum des Gebäudes befindet sich neben der ausreichenden Bestandserschließung eine gemeinsame Küche mit Essbereich für die Studenten, die nicht über eine eigene Küche in ihrer Wohnung verfügen.

Nach dem Entkernen des Gebäudes werden durch einige vergrößerte Fenster die verschiedenen Sanitärmodule in die einzelnen Geschosse eingebracht und dort richtig positioniert. Wohnungstrenn- und Trockenbauwände definieren daraufhin die Räume, die Küchenelemente werden vor Ort an ausgewählte Sanitärmodule angebracht.
An die Wohnbereiche der Familienwohnungen werden zuletzt noch erweiternde Wohnmodule angebracht, nachdem auch dort die Fenster vergrößert wurden.

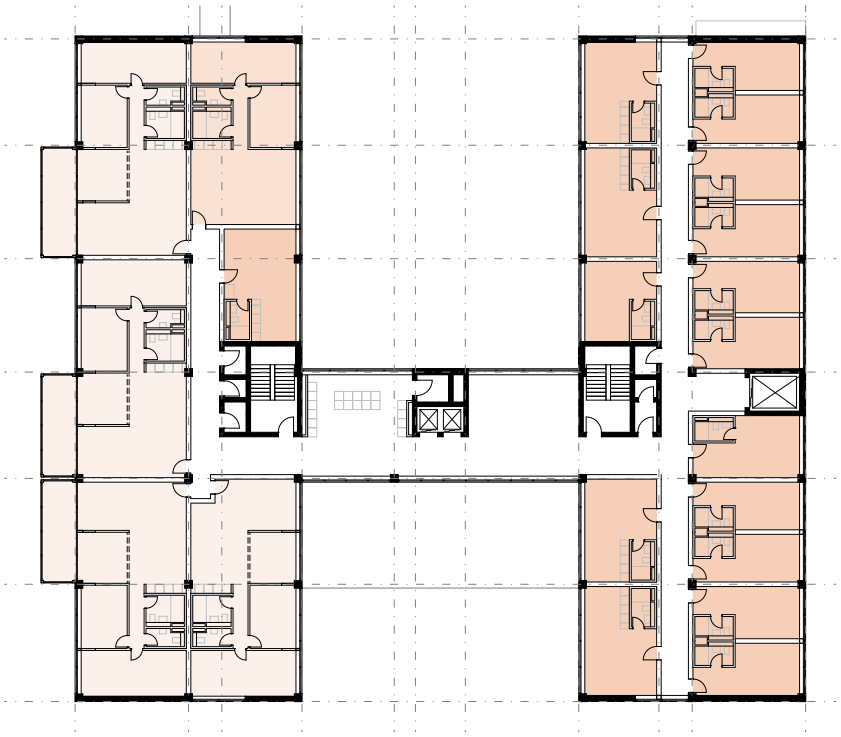
Die Familienwohnungen zeichnen sich durch flexible und offene Wohnbereiche aus, aus denen ein weiteres Zimmer mit einer Schiebewand abtrennbar ist. Auch stellen transluzente Festverglasungen Verbindungen zwischen den einzelnen Zimmern einer Wohnung her.

Legende

4 Zimmer
88 m² - 95 m²

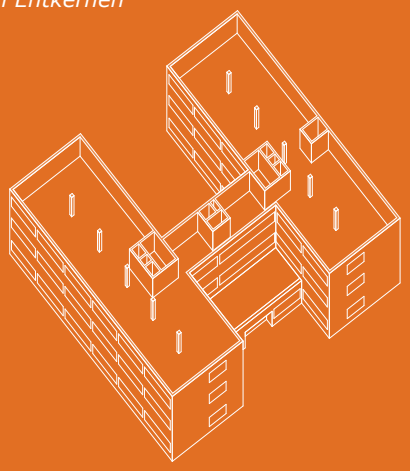
3 Zimmer
79 m²

1 Zimmer
21 m² - 34 m²

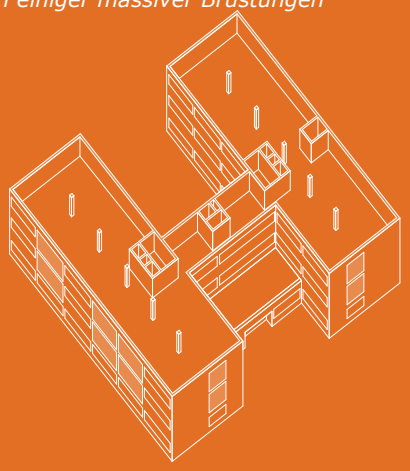


Wohnungsmix Regelgeschoss 1:500

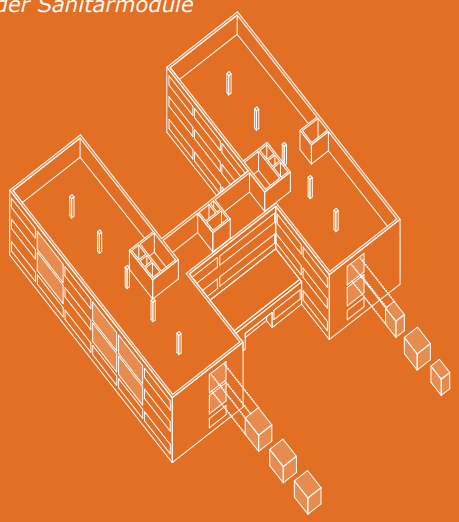
Bestand nach Entkernen



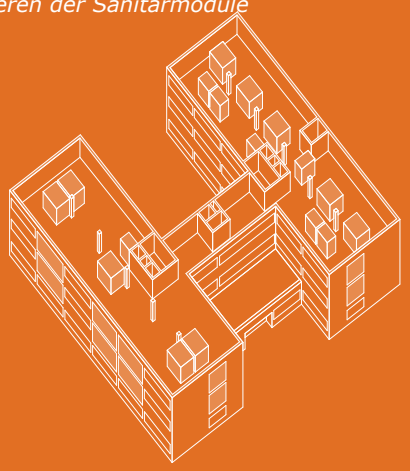
Step 1
Entfernen einiger massiver Brüstungen



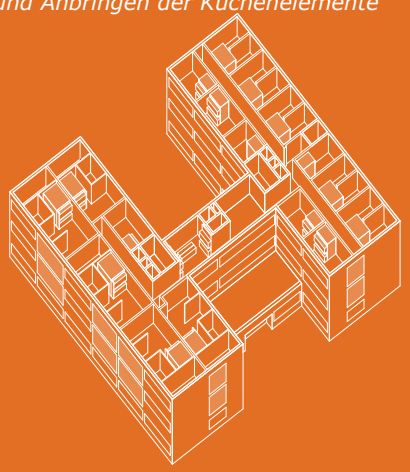
Step 2
Einschieben der Sanitärmodule



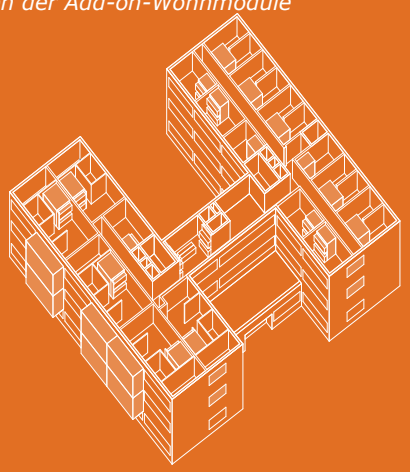
Step 3
Positionieren der Sanitärmodule

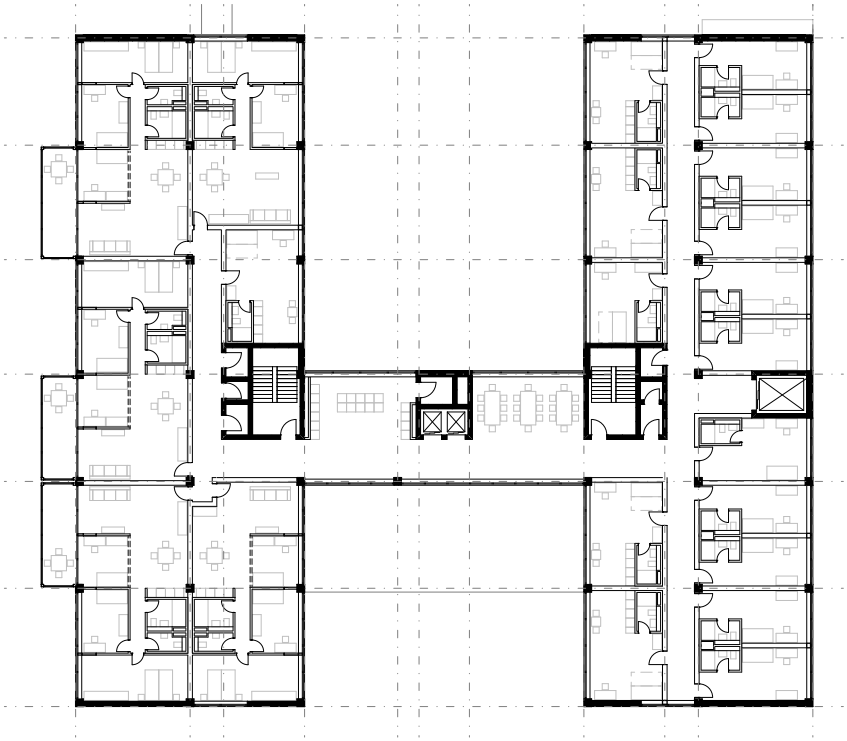


Step 4
Trockenbau und Anbringen der Küchenelemente

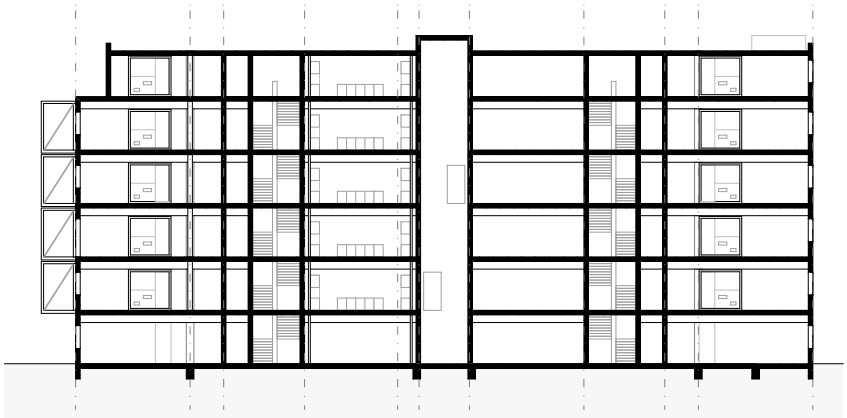


Step 5
Anbringen der Add-on-Wohnmodule

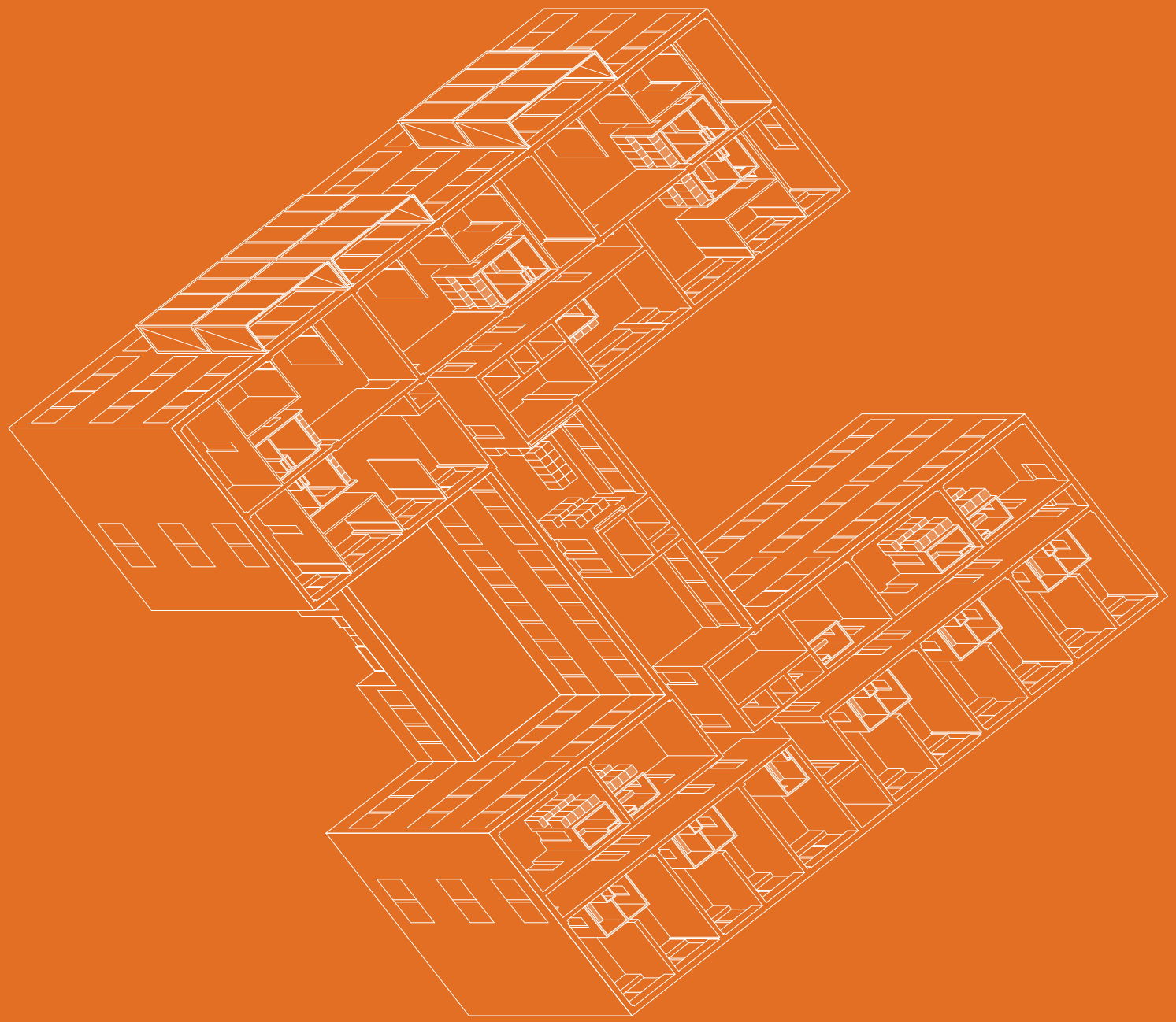


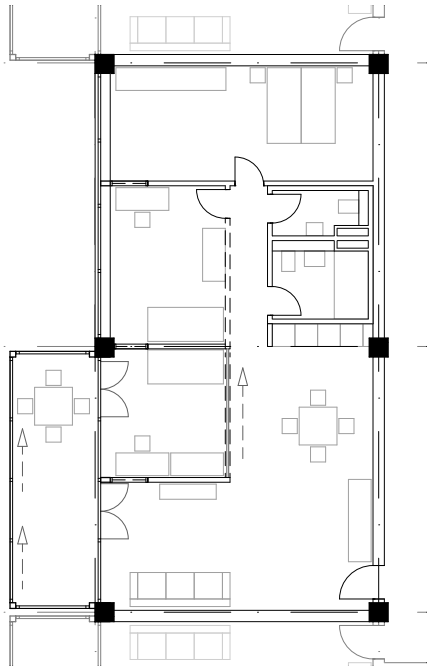


Grundriss Regelgeschoss 1:500



Schnitt 1:500

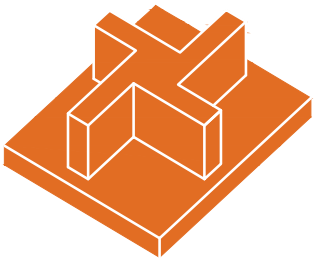




Grundriss Wohneinheit 1:200

Sanitärmodul

Add-On-Wohnmodul



E10 ÜBERSEERING 35

Arseny Lebedev

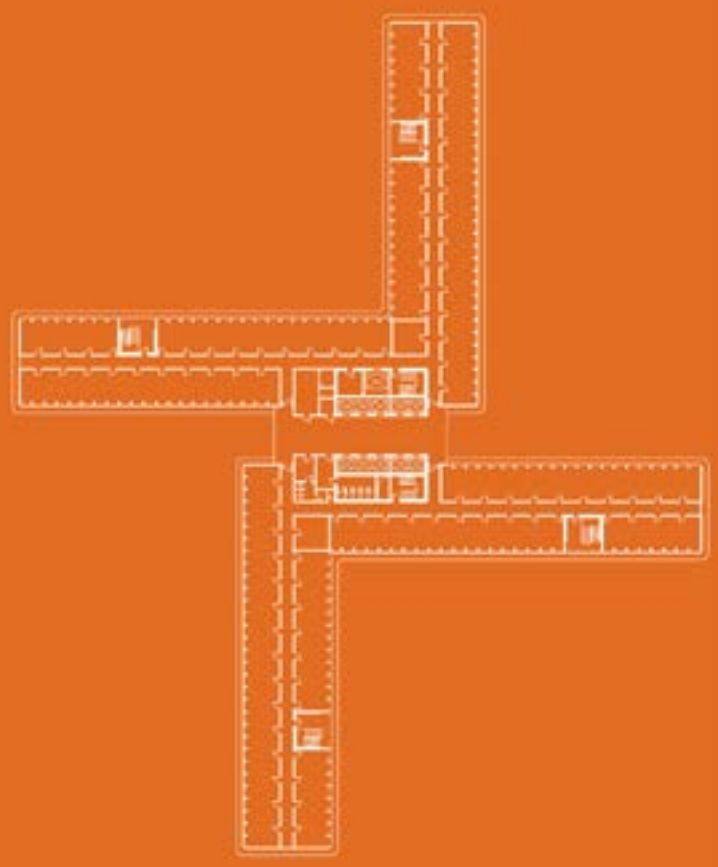
Stadtteil
City-Nord
Fertigstellung
1974
Gebäudetypologie
Hochhaus, Kern mit 4 Flügeln
Nutzungstypologie
Zellenbüro
Erschließung
10 Aufzüge, 6 Zweispanner
Anzahl Geschosse
13 Geschosse
Gebäudeabmessungen
103m x 120m
BGF gesamt
115.129 qm
BGF je Geschoss
3.044 qm
B-Plan / BS-Plan
Winterhude 7 Blatt 1
Gebäudeklasse
5
Bauweise
offen
Konstruktion
OG:Stützen+Tragende Wände, Vier-Ständer-System
Achsmaß
5m / 2m
h oberster Aufenthaltsraum
60,10m
Bruttogeschosshöhe
3,30m
lichte Raumhöhe
3,10m
Fassade
Pfosten-Riegel + Stahlbalkonen
Lüftung
Künstliche Be- und Entlüftung
Besonderheiten
Eingang vom OG

Das Objekt befindet sich in der City-Nord. Dies ist ein einzigartiger Stadtteil, der als ein großes und ambitioniertes Übungsgelände für Modernismus bekannt ist. Die City-Nord wurde als eine „ideale Bürostadt" entwickelt, die von riesigen Office-Clustern beherrscht wird. Gerade diese Monotonie war das Todesurteil für das Gebiet und jetzt zählt die City-Nord zu den Stadtteilen mit hohem Sanierungs- und Transformationsbedarf. Trotz der Nähe zum Stadtzentrum, dem Stadtpark um die Ecke und einer Vielfalt von Grünzonen stehen viele Bürogebäude leer und werden teilweise abgerissen.

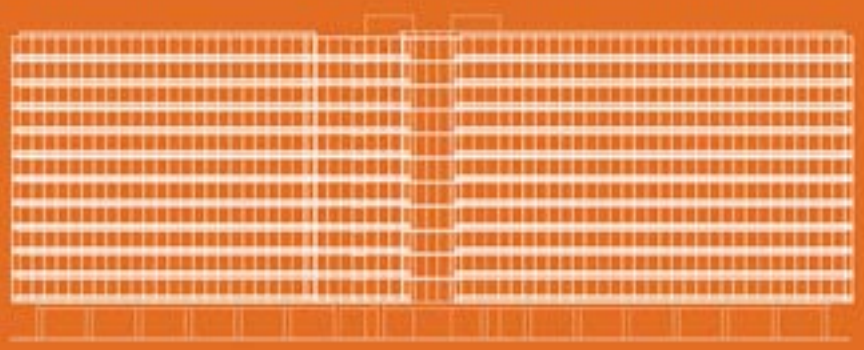
Einer diesen Giganten wurde gewählt, um dem Abriss durch Umstrukturierung entgegenzuwirken. Das ehemalige Shell-Haus hat eine komplizierte X-förmige Struktur mit einem komplexen Sockelgeschoss. Die komfortable lichte Höhe (3,1m), relativ geringe Gebäudetiefe (12,5m) und eine gute Erschließung mit einem Aufzugskern machen dieses Hochhaus optimal für eine Wohnungsumwandlung. Der Sockel kann vielfältige Add-ons für die Bewohner bieten. Schwierigkeiten macht dagegen das massive innere Tragwerk (2 tragende Wände in der Mitte und 2 Außenreihen von Stützen mit 2,0m Achsenabstand). Solche Unflexibilität im Tragwerk macht großformatige innere Änderungen unwirtschaftlich und kaum möglich.

BESTAND

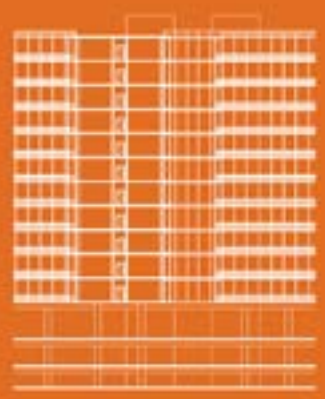
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	6	0	0	0	
	11	0	0	0	
	3	+12	+2	+5	
	liH: 3,3m Raster: 5 m x 2 m				*Wegen Außenstützen die Innenmodule nicht möglich*
	Pfosten-riegel Fassade				
	[redacted] 22,0m	★★	★★	★★	
	z.B. Bürocampus freistehend	★★	★★★	★	*Infrastruktur für Familien schlecht*
	z.B. flexible Struktur				*Tiefgarage vorhanden. Viele Add-ons möglich durch Sockelaufbau*
	BGF xxqm Nutzfl. Büro xxqm	710qm	710qm	800qm	

A Einpersonenhaushalt

Ein-Familien Appartements
Erschließung durch zentralen Kern
> Mikroapparments mit Service Add-ons
> Studentenwohnheim

B Zweipersonenhaushalt

Zwei-Personen Appartements
Erschließung durch zentralen Kern

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

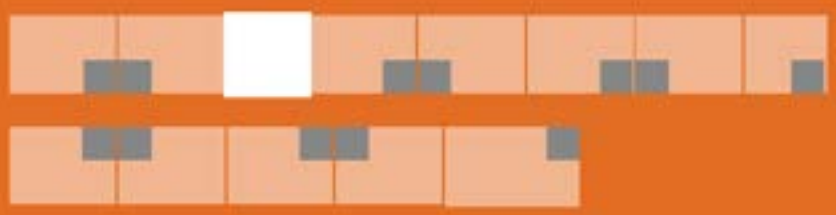
Maisonette 4-Zimmerwohnungen
Erschließung durch externe Treppenkerne, Addition Luftraumerker mit Treppen
Familienwohnen
> Teilweise Ateiler (Homeoffice) vorhanden

KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:500

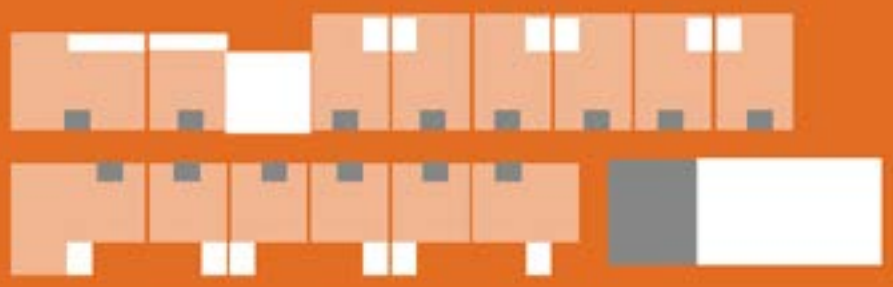
Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

ca. 710 m²/Flügel



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500

ca. 800 m²/Flügel



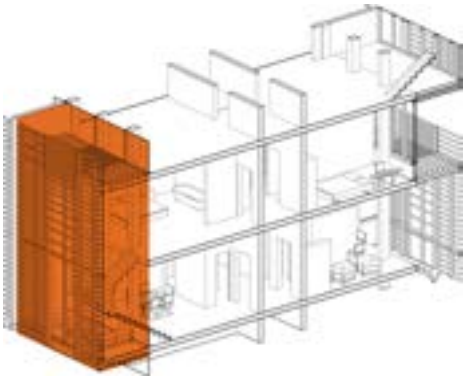
ENTWURF

Die Hauptidee des Entwurfes ist es, durch Erweiterung der bestehenden Tragstruktur mit einem erkerartigen zweigeschossigen Luftraum mit Treppe, hochwertige Wohnungen zu schaffen. Mit Hilfe dieser Struktur lassen sich Maisonette-Wohnungen bilden, die sich vom Erschließungsgeschoss jeweils nach oben und unten erweitern. Eine weitere Besonderheit dieses Hauses ist eine „Fluchtwegsschleife". Umlaufende Balkone an den Enden der Gebäudeflügel stellen den zweiten baulichen Rettungsweg sicher. Diese „Schleifen" wurden im Entwurf beibehalten.

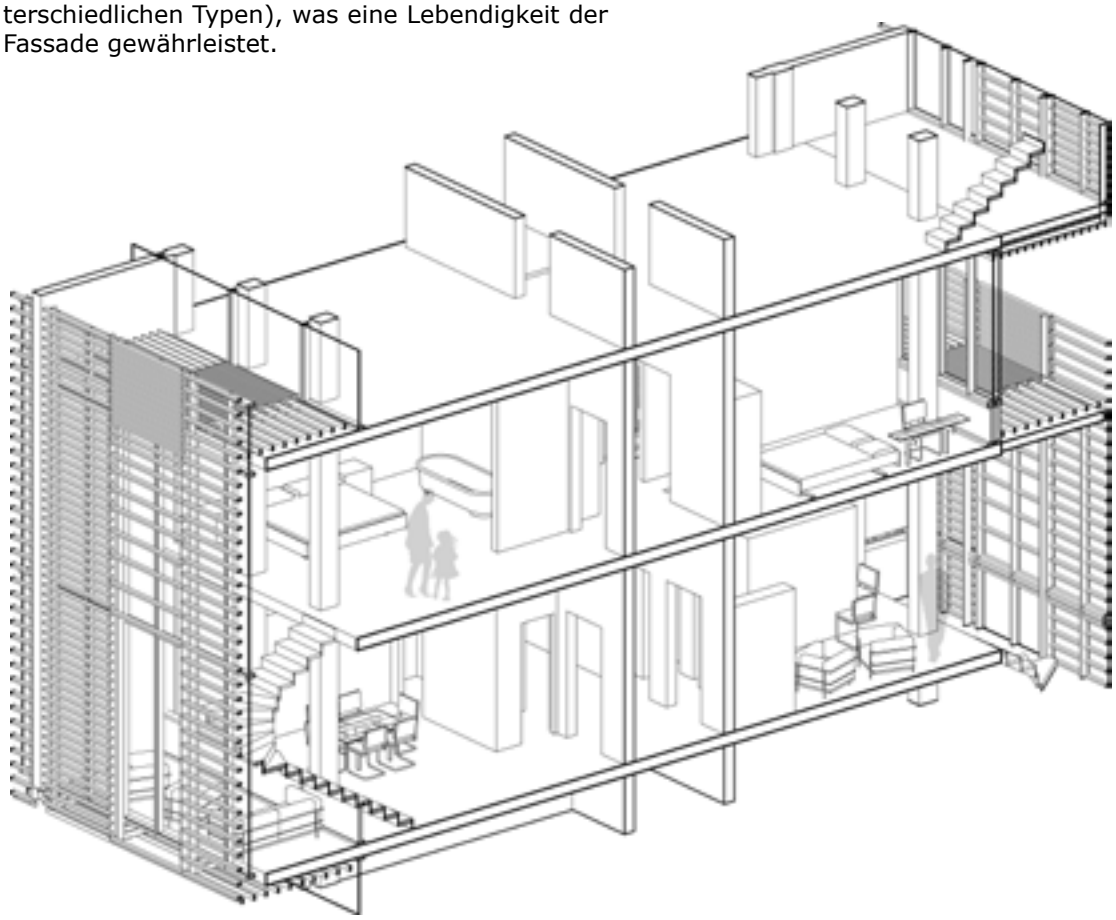
Jedes Wohnungserweiterungsmodul besteht aus zwei Elementen, die unabhängig von einander transportiert und montiert werden können. Jedes Element hat eine Holzbaukernstruktur, gedämmte Seiten und Boden, eine Pfosten-Riegel-Fassade und eine Holzlamellen-Oberfläche.

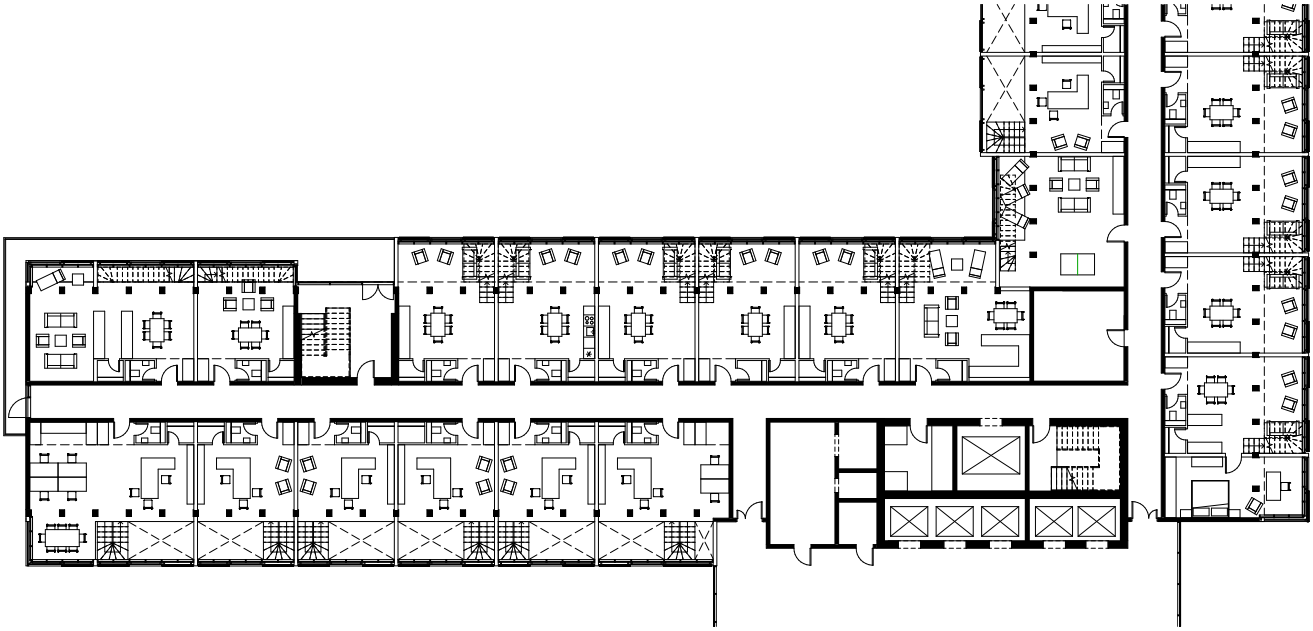
Die Größe der Elemente ist 2,5m x 5,2m x 3,7m und 2,5m x5,2m x 5,8m, was eine Anlieferung per LKW möglich macht. Die festen, unbeweglichen Holzlamellenpaneele variieren (es gibt 5 unterschiedlichen Typen), was eine Lebendigkeit der Fassade gewährleistet.

Der Entwurf fokussiert sich auf die dargestellte Transformation für EINEN der vier windmühlenartigen Gebäudeteile. Ein übergeordnetes Gesamtkonzept sollte zur besseren Durchmischung des Stadtteiles für jeden Flügel verschiedenartige Nutzungen und Nutzergruppen definieren.

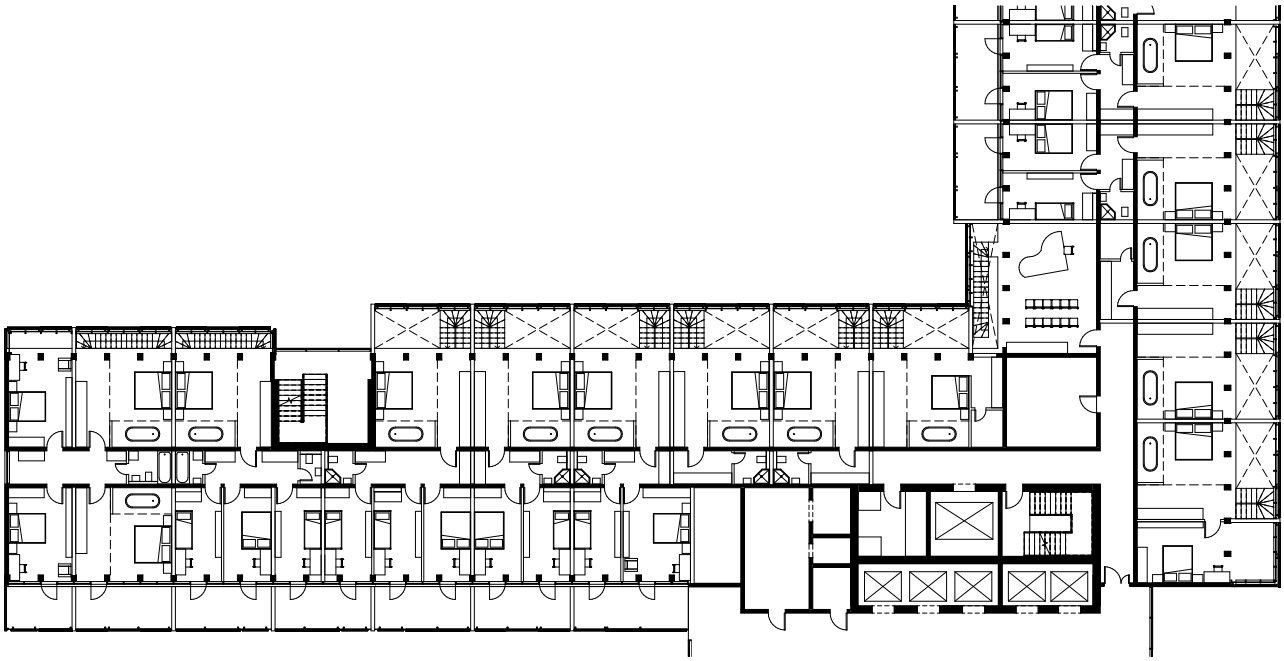


Modulares Element

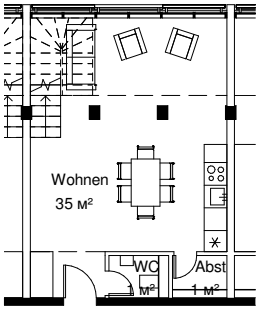


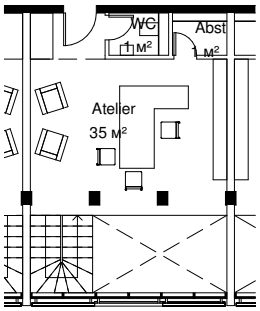


Regelgeschoss ENTWURF Flurgeschoss 1:400

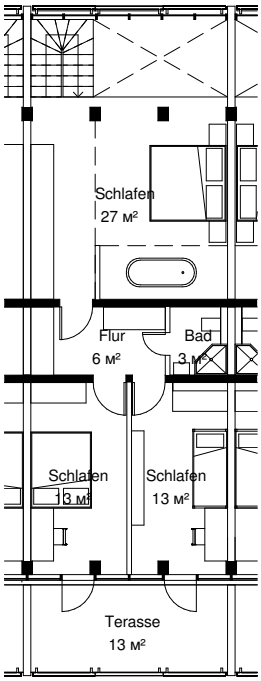


Regelgeschoss ENTWURF Obergeschoss 1:400

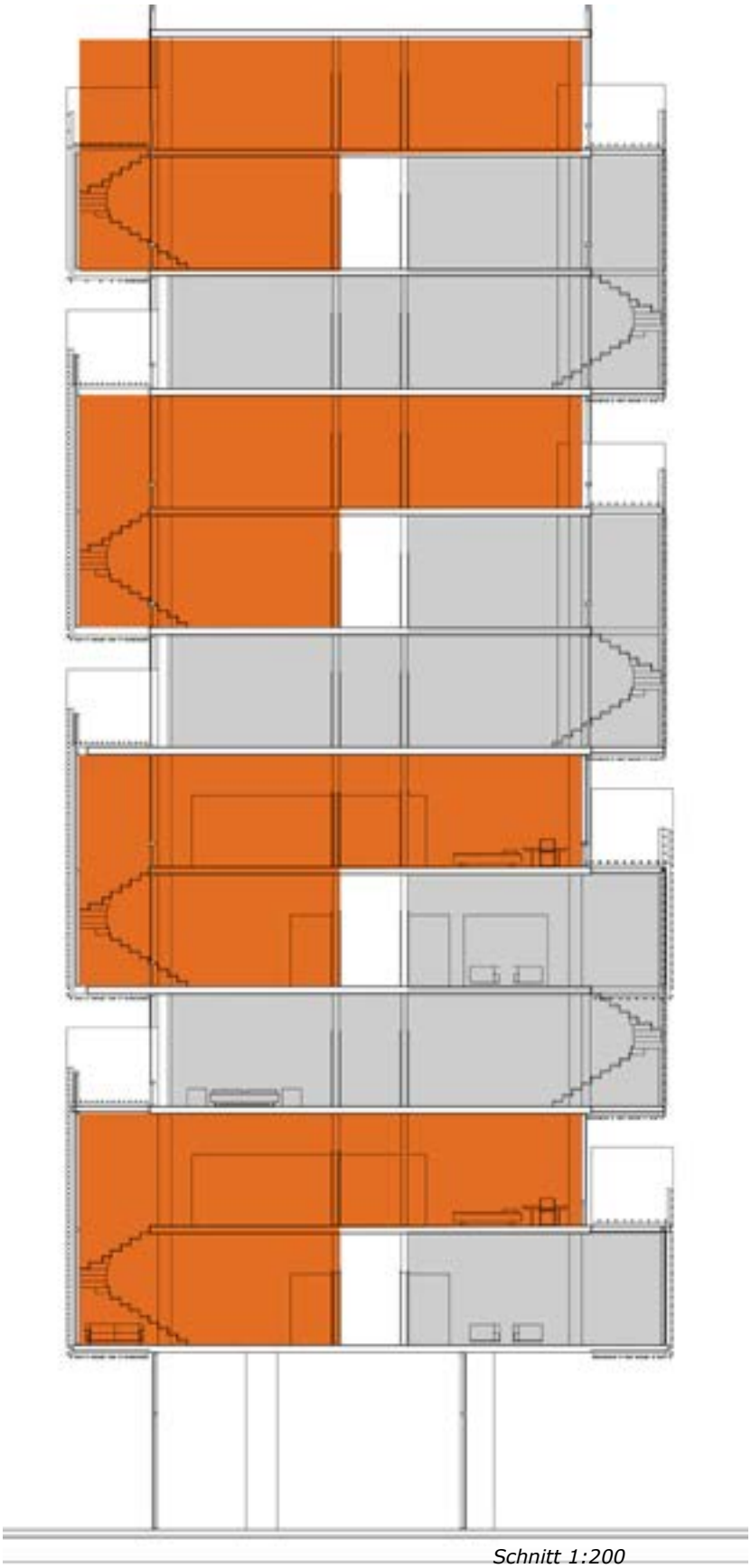




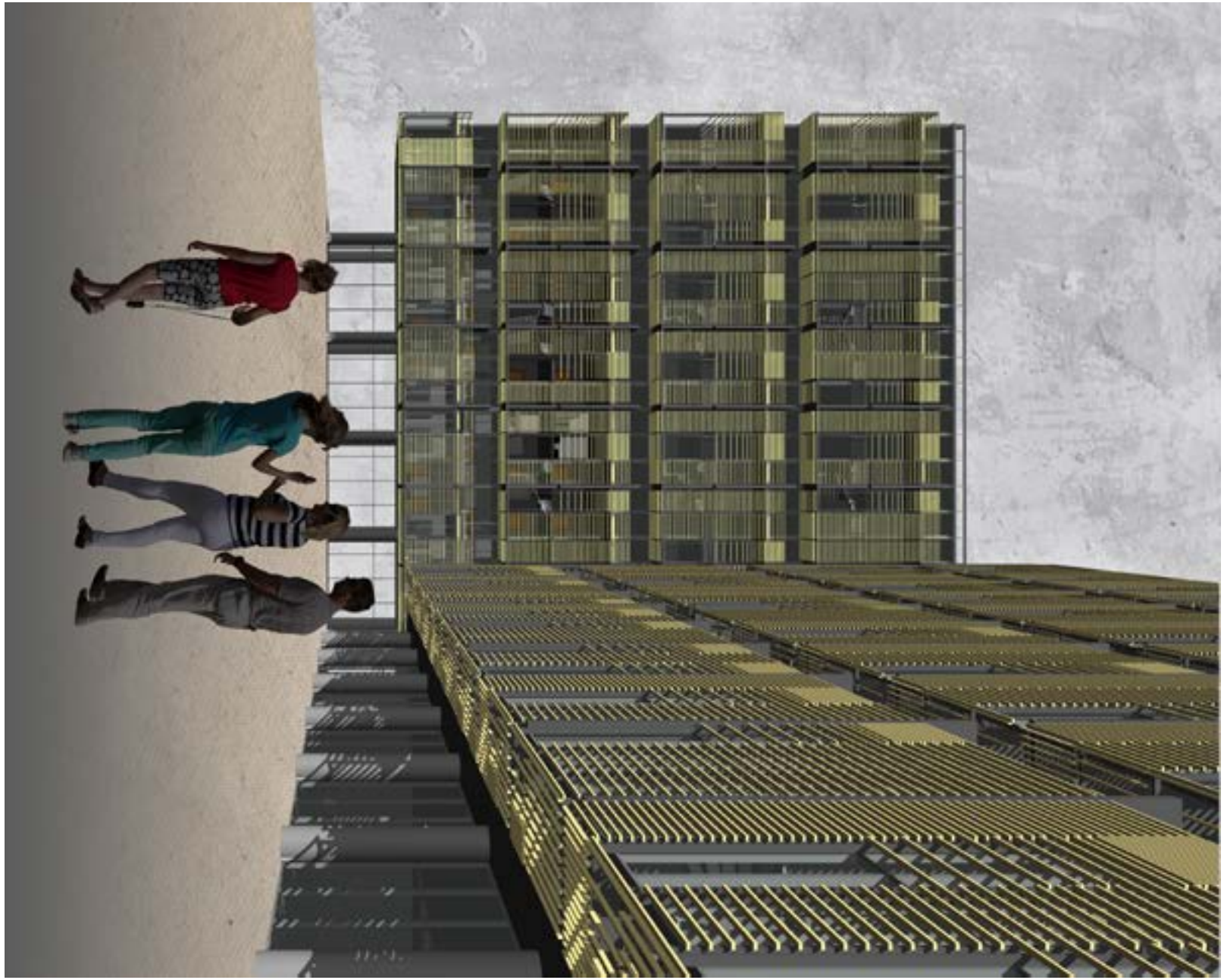
Wohnung Flurgeschoss 1:200

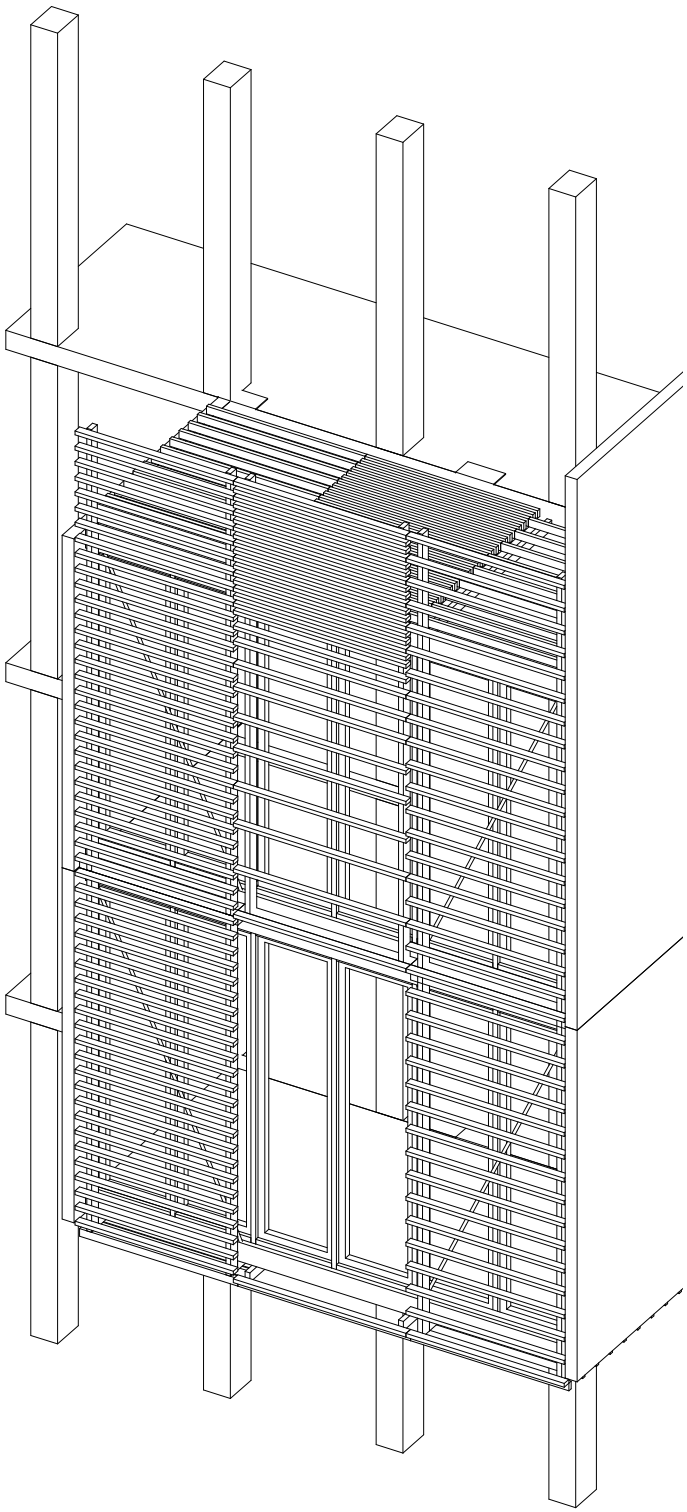


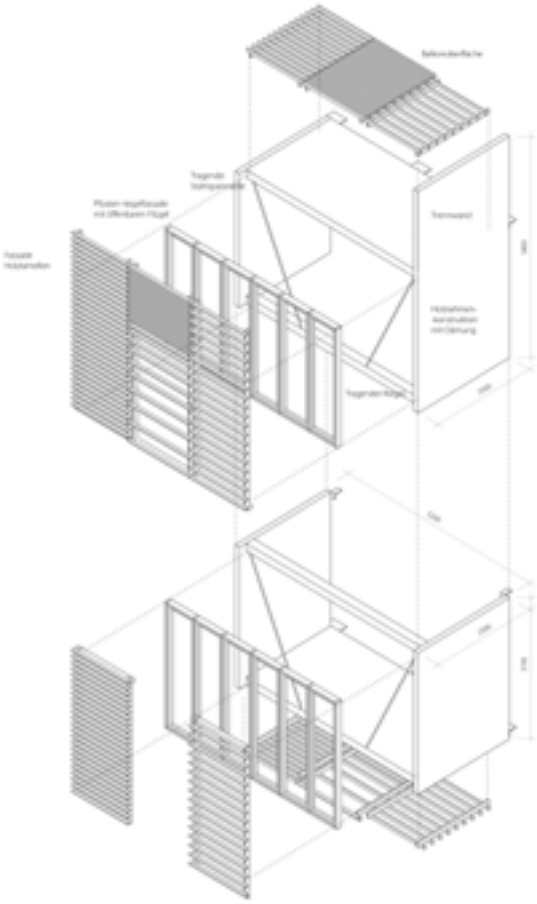
Wohnung Obergeschoss 1:200



Schnitt 1:200

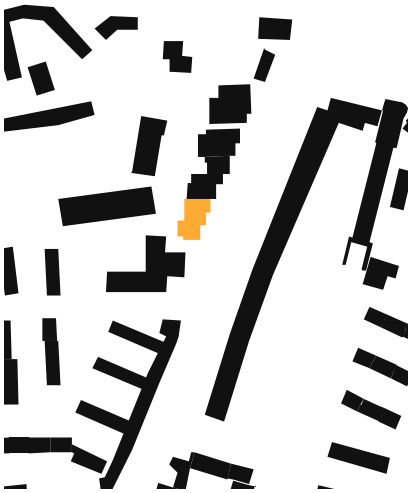






E11 HAMBURGER STRASSE

Saskia Okuniek | Victoria Dlugokinski



Stadtteil
Barmbek Süd
Fertigstellung
ca. 50er
Gebäudetypologie
Mischtyp
Nutzungstypologie
Zellen-, Großraumbüros
Erschließung
3 Kerne (Treppe/Aufzug)
Anzahl Geschosse
3/6 Geschosse
Gebäudeabmessungen
25m (37m) x 52m
BGF gesamt
4959qm
BGF je Geschoss
1118qm/535qm
B-Plan / BS-Plan
1954
Gebäudeklasse
5
Bauweise
(teil-)offen
Konstruktion
StB Skelettbau
Achsmaß
ca. 2,50m
h oberster Aufenthaltsraum
ca. 18,50m
Bruttogeschosshöhe
ca. 3,70m
lichte Raumhöhe
ca. 3,30m
Fassade
vorgesetzte Element Fassade
Lüftung
vorhanden
Besonderheiten
abgetreppte Grundrissform

Das Gebäude befindet sich in Barmbek Süd in unmittelbarer Nähe zur Hamburger Meile an der stark befahrenen Hamburger Straße. Die Nachbarschaft ist geprägt durch Gewerbenutzung und ältere Wohnbebauung.

Das Gebäude wird zur Zeit als Storage House genutzt. Hierzu wurden unterschiedlich große Lagerräume in Leichtbauweise geschaffen. Zuvor wurde es unterschiedlich genutzt: Autohandel, Versicherung / Büro.

Es gibt drei Erschließungskerne und einen Lastenaufzug, der jedoch lediglich das Erdgeschoss mit dem Untergeschoss verbindet.

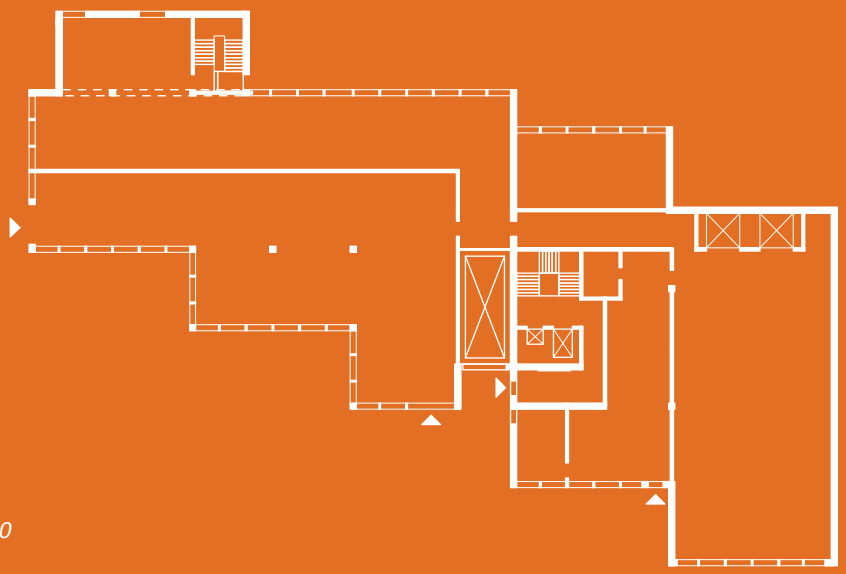
Durch die neuen Betreiber wurde eine Durchfahrt durch das Erdgeschoss geschaffen.

Die Gebäudestruktur weist eine abgetreppte Grundrissform mit einer extrem großen Gebäudetiefe auf.

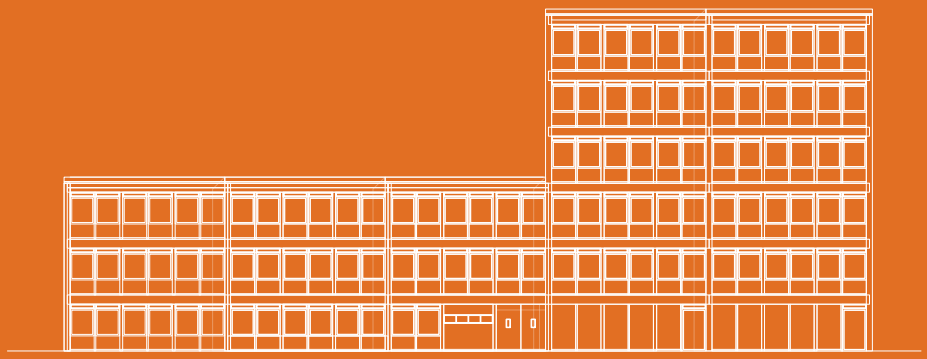
Das Gebäude ist als Stahlbetonskelettbau ausgebildet. Die vorgehängte Fassade ist durch die Tragachsen gegliedert.

BESTAND

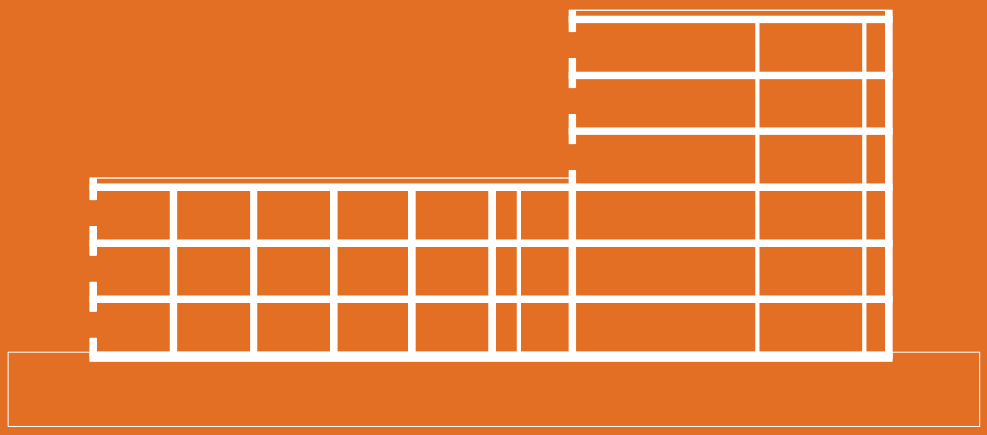
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	2 (1)	+0	+0	+0	*ausreichend vorhanden*
	4	+0	+0	+0	*ausreichend vorhanden*
	1	+10	+9	+7	*muss in allen Fällen ergänzt werden*
	liH: 3,3m Raster: 1,765m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*kompletter Austausch möglich*
	[redacted] 15-23,0m	★★★	★★	★★	*gut erschlossen*
	Bürogebäude im Gewerbekontext	★★★	★★	★★	*gute Infrastruktur, gut angebunden, Lage an Hauptstraße nicht gut geeignet für Familien*
	z.B. flexible Struktur	Atelier	Coworking	Gewerbe	*Fläche im EG für Gewerbe Restflächen durch getreppten Grundriss für Sondernutzungen*
	BGF 4959qm Nutzfl. Büro 3104qm	3.045m	3.100qm	3.144qm	*Erschließungsfläche bleit annähernd gleich*

A Einpersonenhaushalt

> Boardinghouse /temporär
> Künstler*innen Wohnungen mit angeschlossenem Atelier
> Studentenwohnheim

B Zweipersonenhaushalt

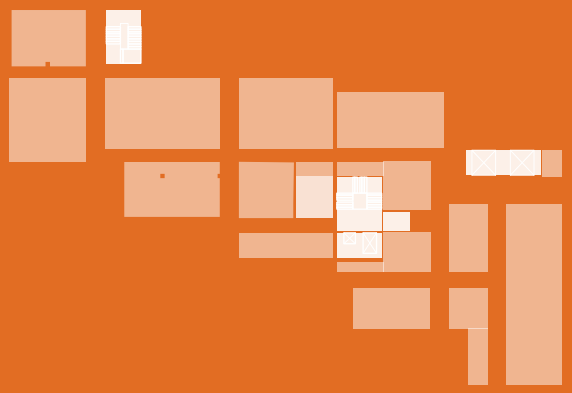
> Starterwohnen
> Coworking / Gemeinschaftsflächen
> Penthouse

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

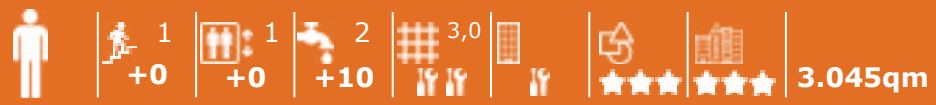
> Wohngemeinschaften
> Gemeinschaftsflächen/Gewerbe
> Familien

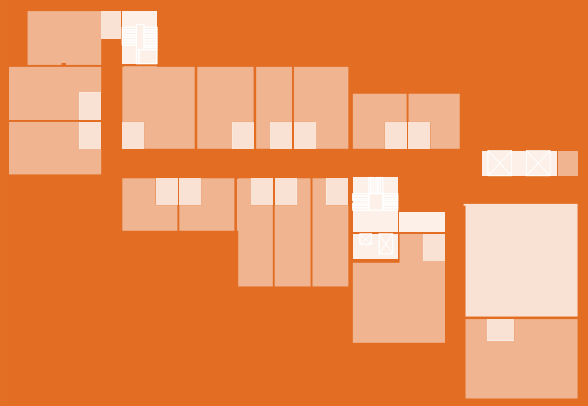
KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:700

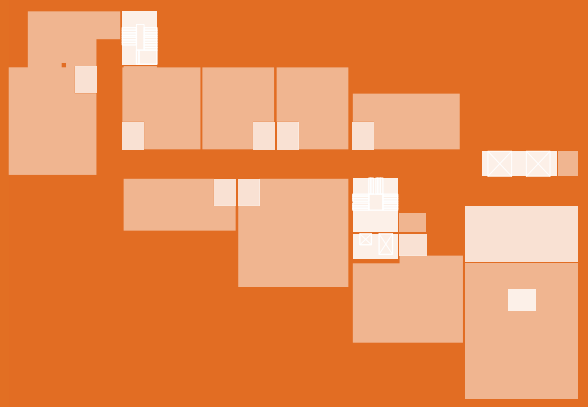


Regelgeschoss VARIANTE A 1:700

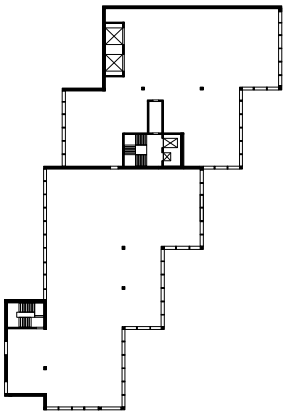


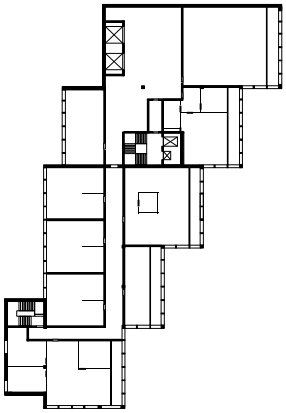


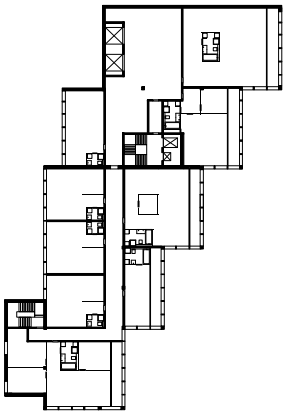
Regelgeschoss VARIANTE C 1:7uu



ENTWURF







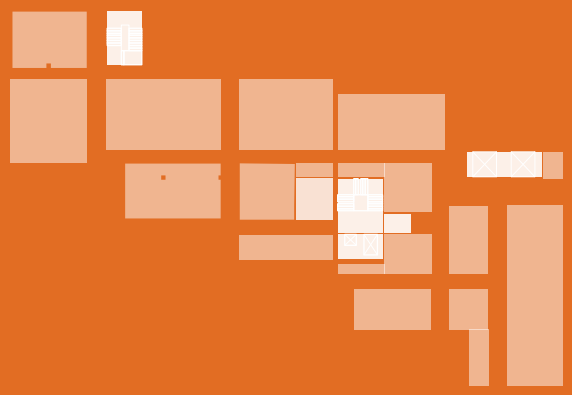
Das Gebäude an der Hamburger Straße setzt sich deutlich durch seine abgetreppte Grundrissform vom Kontext ab, was große Raumtiefen zur Folge hat.

Bei den geplanten Eingriffen in der Transformation wird besonders darauf geachtet, Wirtschaftlichkeit mit spannenden Wohnungsgrundrissen zu vereinbaren. So muss die vorhandene Erschließung nicht ergänzt werden und die Fassade kann gänzlich erhalten werden.

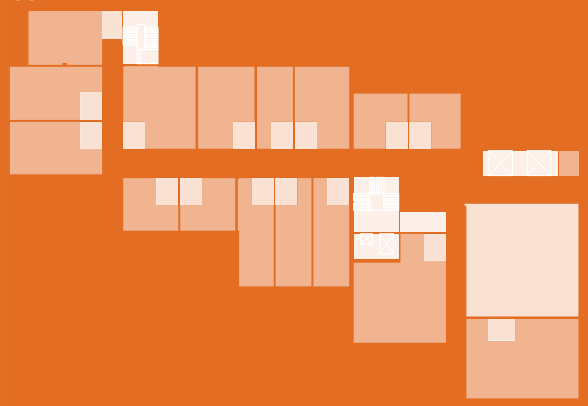
Die neue Raumstruktur orientiert sich am vorhandenen Tragraster und schafft übersichtliche Verkehrsflächen. Die niedrige Gebäudetiefe im westlichen Teil des Gebäudes begünstigt kleine Ein-Personen-Wohnungen. Auf der östlichen Seite mit größer werdender Gebäudetiefe werden größere Wohnungen angeordnet. Auf dieser Seite wird eine zweite Fassade ins Gebäudeinnere gesetzt. Diese bietet zum einen einen zusätzlichen Schall- und Wärmeschutz, zum anderen werden die Wohnungen mit einem zusätzlichen Wintergarten aufgewertet. Die Sanitärräume werden als Raummodule in das Gebäude eingesetzt. Es kommen zwei Größen zum Einsatz, die sich in die unterschiedlichen Grundrisse einfügen. Die Module können durch das Öffnen der Fassade von außen in den Gebäudekörper eingebracht werden, da deren Höhe niedriger als die lichte Höhe von 3m ist.

Es wird ein Haus geschaffen, das zusätzlich weitere Add-On Nutzungen beherben kann. In den großen Flur-Endzonen können z.B Gemeinschaftsflächen entstehen. Im Erdgeschoss wird zusätzlich eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

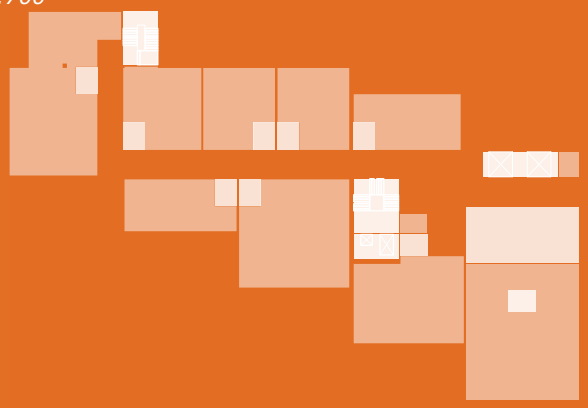
Regelgeschoss Bestand 1:700



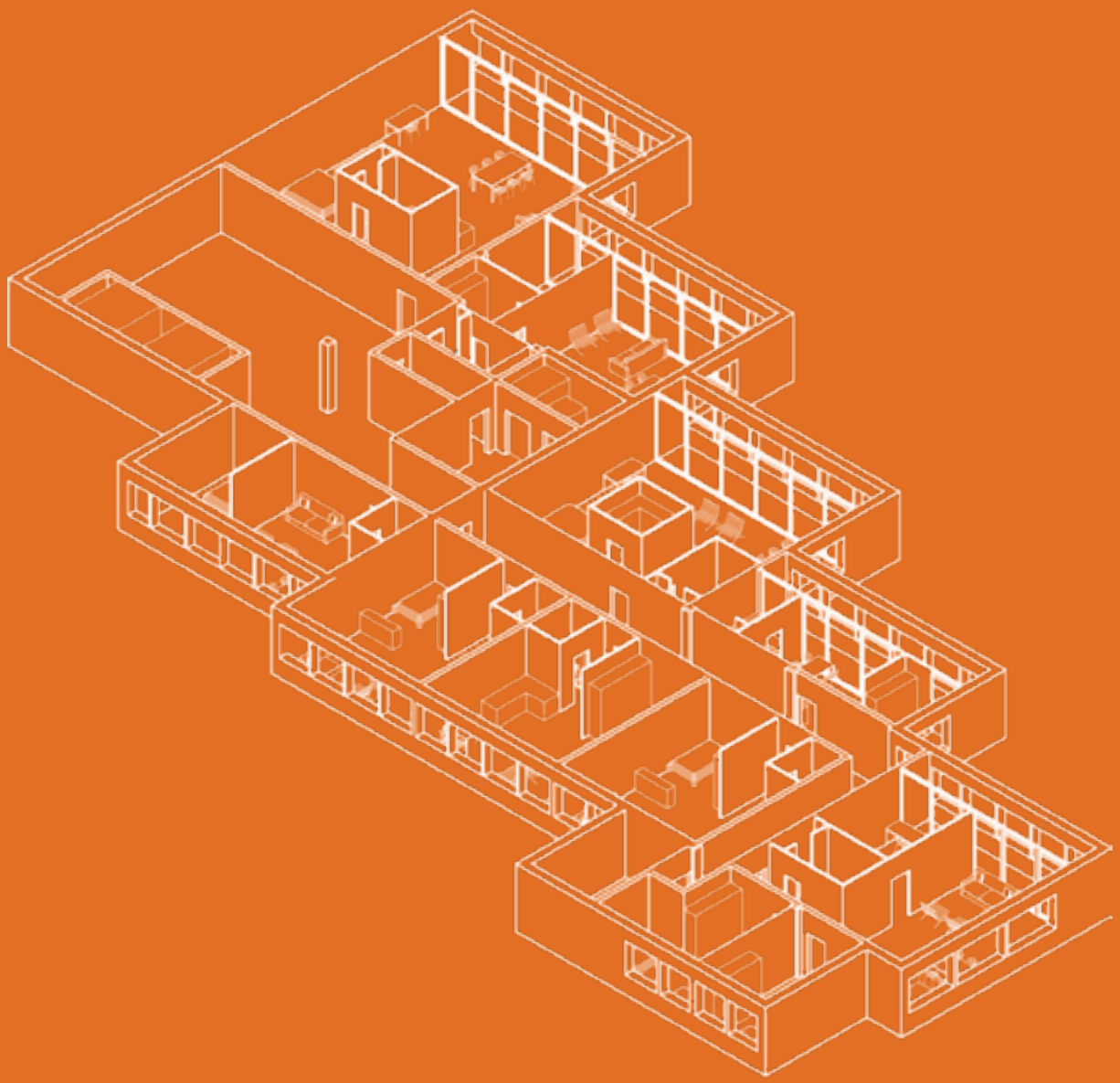
Regelgeschoss Variante min. 1:700



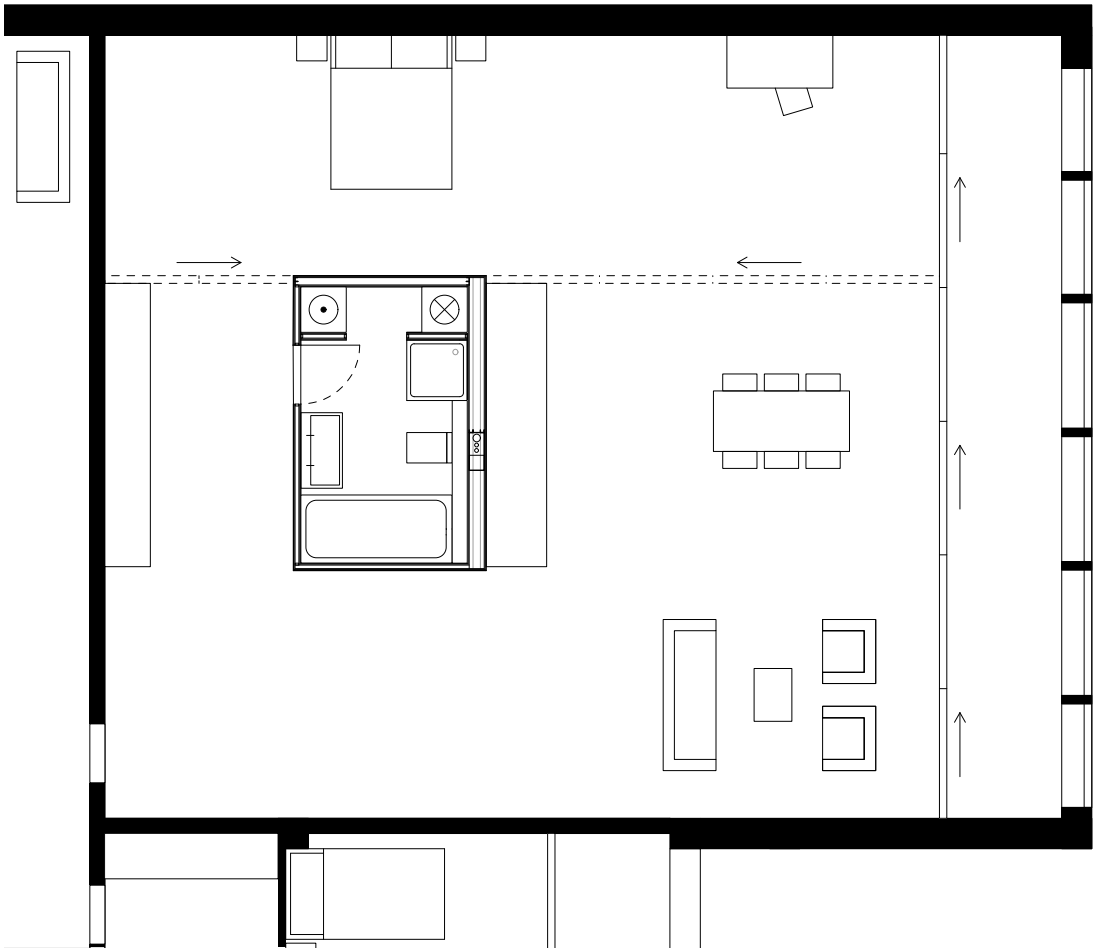
Regelgeschoss Variante max. 1:700



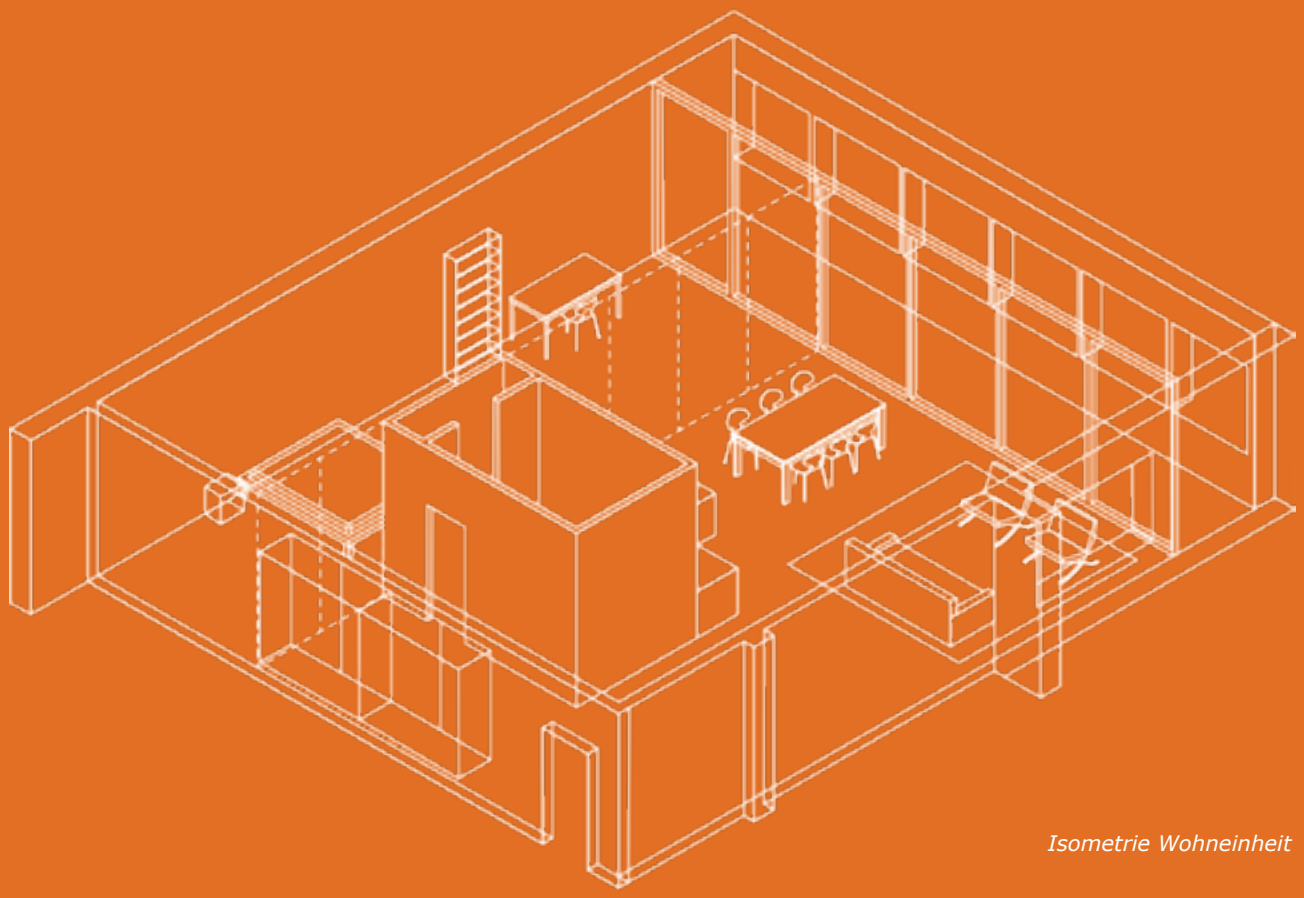
Regelgeschoss 1:250



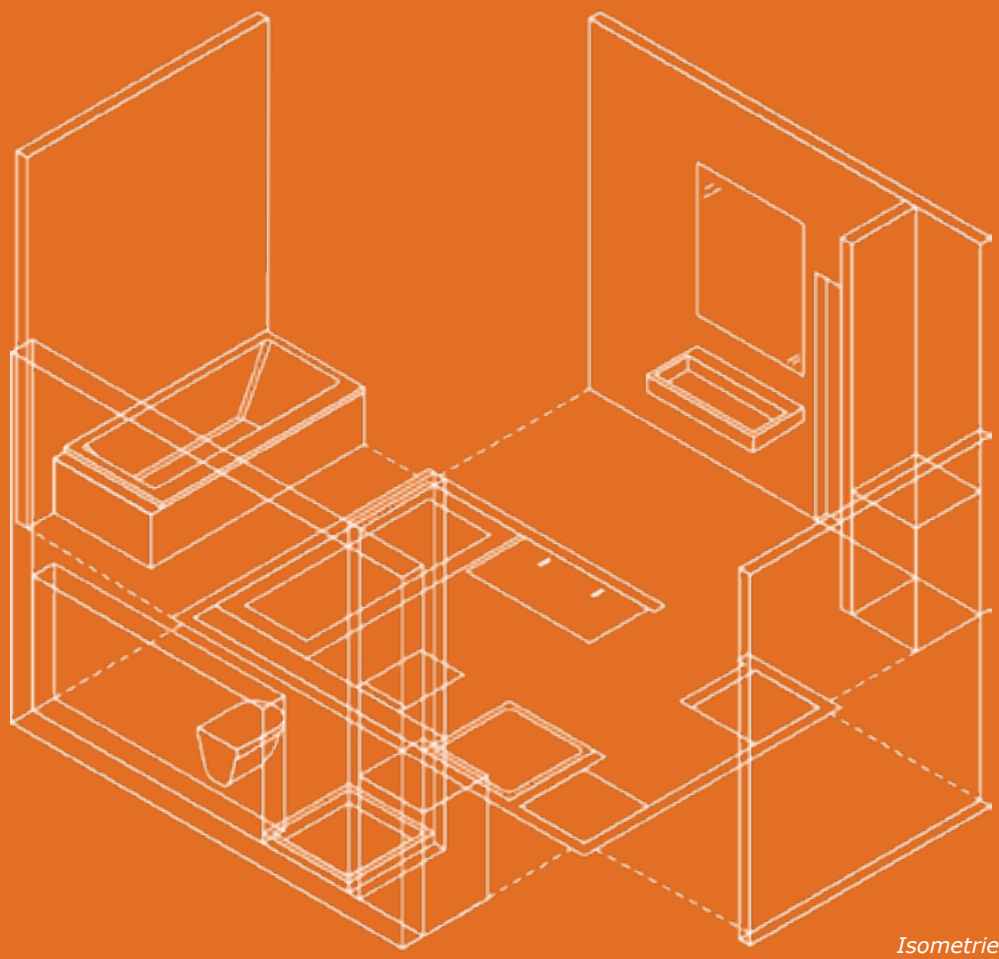
Isometrie Regelgeschoss



Grundriss Wohneinheit 1:100

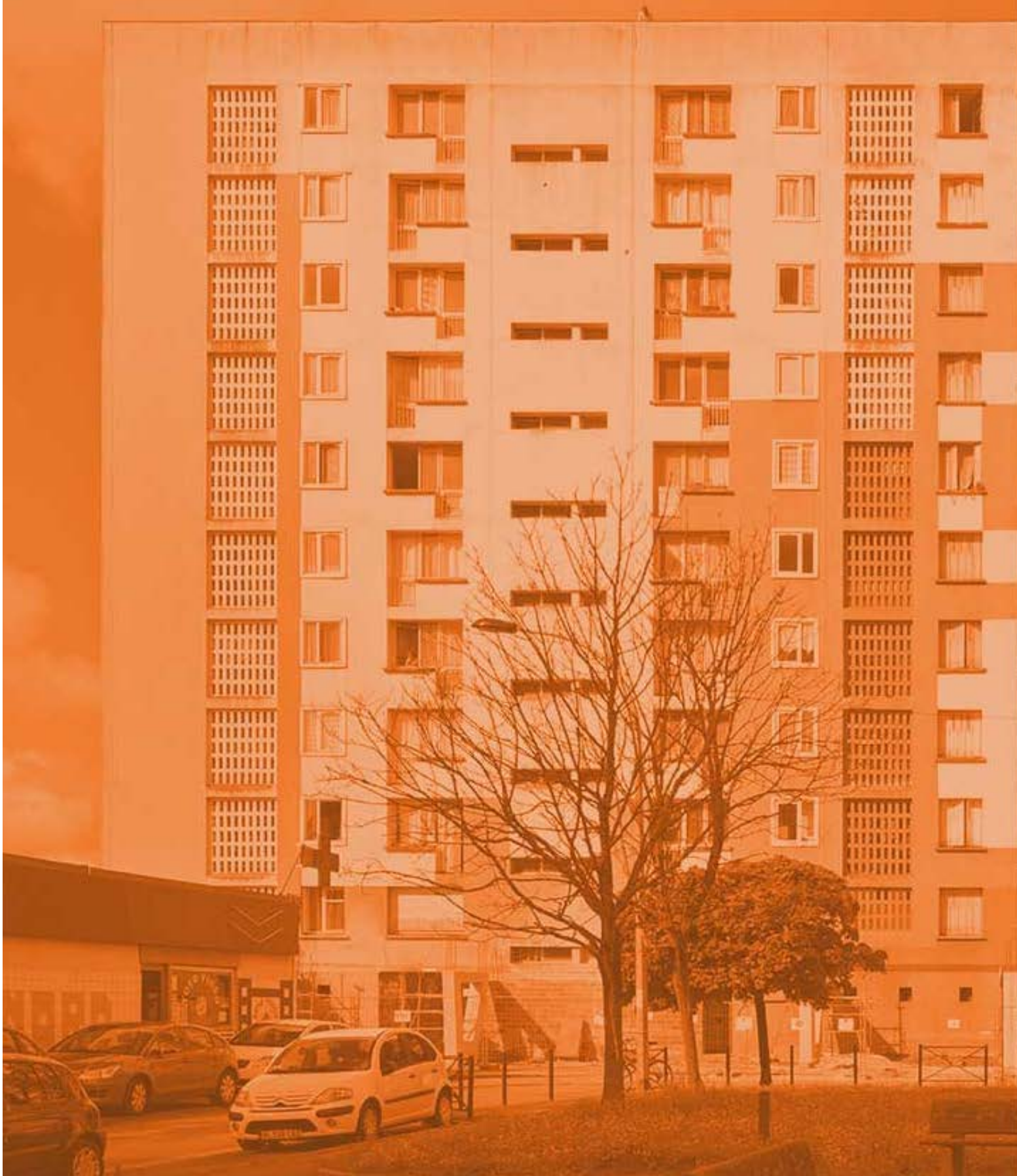


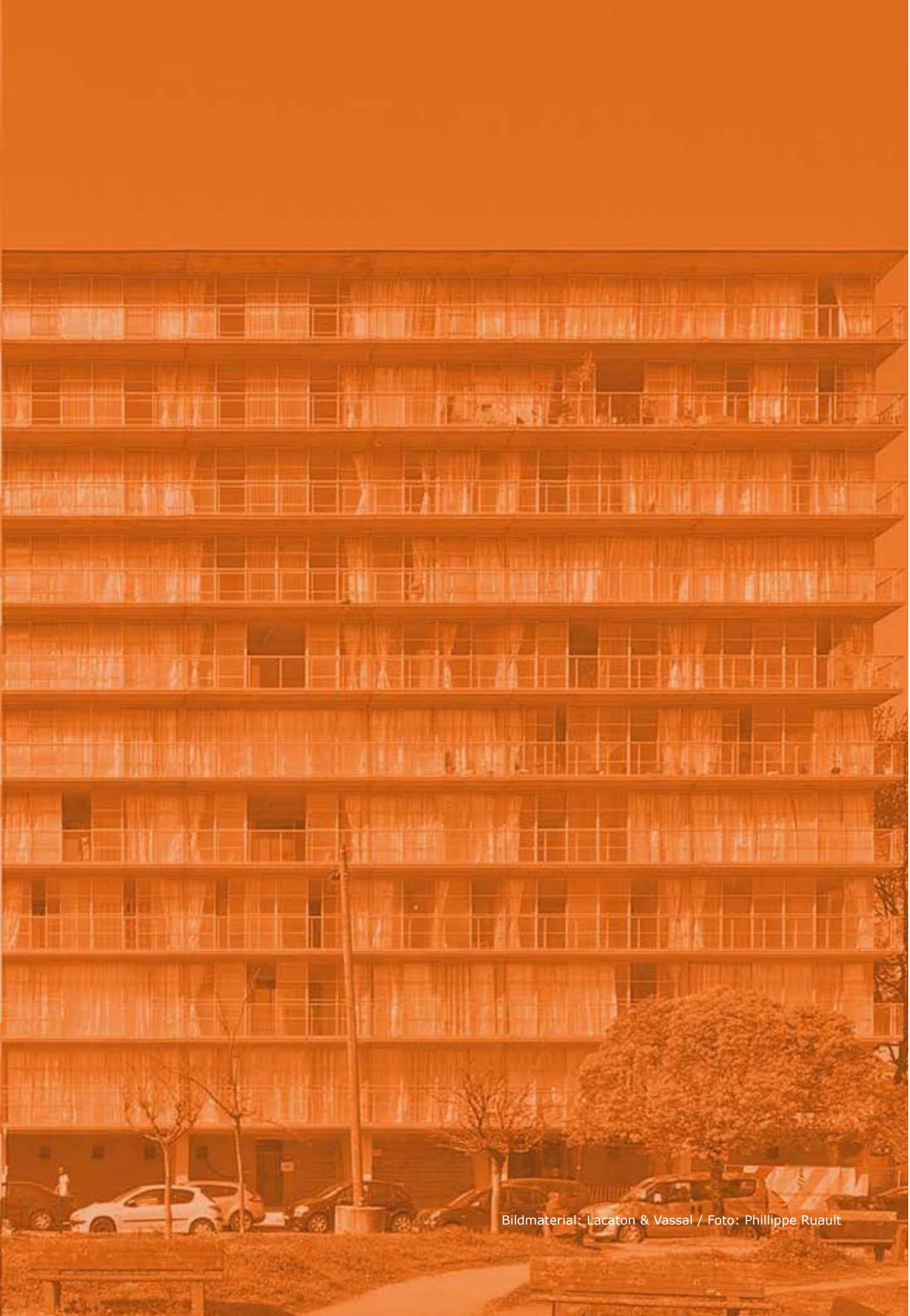
Isometrie Wohneinheit



Isometrie Moduleinheit

5.2.3 ERGÄNZENDE KONZEPTE & ANALYSEN (PHASE I)





Bildmaterial: Lacaton & Vassal / Foto: Phillippe Ruault

A1 KNOOPSTRASSE

Rebekka Achterberg | Christoph Berliner

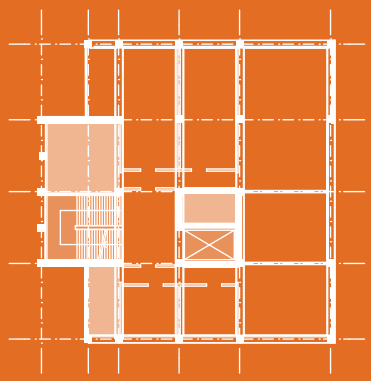
Stadtteil
Harburg
Fertigstellung
1963
Gebäudetypologie
Solitär
Nutzungstypologie
Zellenbüro
Erschließung
zentrales Treppenhaus
Anzahl Geschosse
6 Geschosse
Gebäudeabmessungen
20m x 20m
BGF gesamt
2400qm
BGF je Geschoss
400qm
B-Plan / BS-Plan
gemischte Bauflächen, Kerngebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
offen
Konstruktion
Stahlbeton
Achsmaß
5,00m
h oberster Aufenthaltsraum
18,50m
Bruttogeschosshöhe
3,50m
lichte Raumhöhe
3,10m
Fassade
Fensterbänder mit gefliester Brüstung
Lüftung
manuell
Besonderheiten
zentrale Lage

Das Gebäude wurde als Verwaltungsgebäude der Stadt Hamburg errichtet und befindet sich im Harburger Zentrum. In der Nachbarschaft gibt es Wohn-, Büro- und Verwaltungsgebäude, sowie ein Museum. Es befindet sich somit in einer sehr guten Lage. Die Erschließung erfolgt über das im EG befindliche Foyer mit einer Treppe und einem Fahrstuhl.

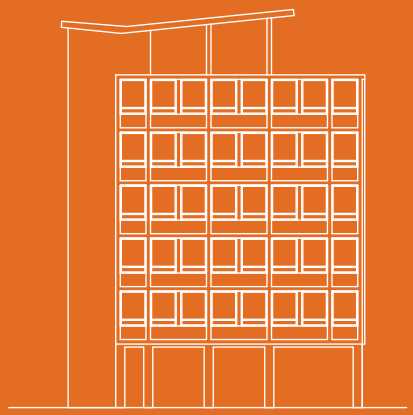
Die Konstruktion besteht im Wesentlichen aus einer Skelettkonstruktion aus Stahlbeton und einem aussteifenden Kern. Die Fassade besteht aus zwei unterschiedlichen Elementen, zum einen Fensterbändern und zum anderen aus vorgehängten Fliesen. Die Brüstungen könnten mit einigem Aufwand abgebrochen werden, um mögliche Einbauten zu realisieren. Beim Hineinschieben möglicher Einbauten können sich die etwa 50cm hohen Unterzüge als störend erweisen. Es ist möglich auskragende Bauteile von Außen anzuhängen.
Der B-Plan sieht dort ein gemischt bebautes Kerngebiet vor - es ist also prinzipiell jegliche Art von Nutzung möglich.

BESTAND

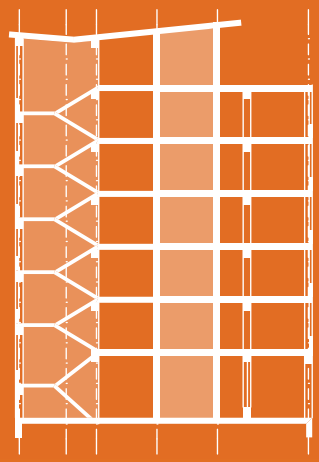
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*nicht an Fassade möglich*
	1	+0	+0	+0	
	3	+2	+2	+0	*nicht an Fassade möglich*
	liH: 3,2m Raster: 7,5mx5,6m bzw. 5,0mx5,6m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Öffnung o. Teilöffnung möglich*
	20,0m	★★	★	★★★	*gut erschlossen, gute Wohnlage*
	Bürocampus freistehend	★★	★	★★★	*Infrastruktur für Familien gut gute Wohnlage TUHH sehr nah*
	kaum möglich				
	BGF 8040qm Nutzfl. Büro 5100qm	1175qm	1175qm	1250qm	

A Einpersonenhaushalt

Erschließung über zentrales Treppenhaus // 3 Schächte vorhanden
> Micro-Appartements / permanent
> Studentenwohnheim

B Zweipersonenhaushalt

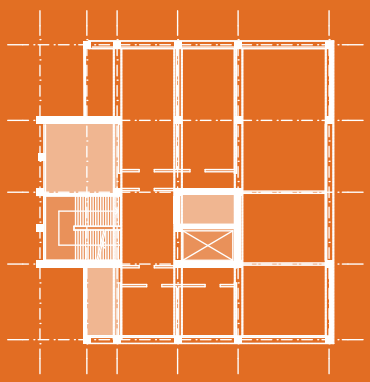
Erschließung über zentrales Treppenhaus // 3 Schächte vorhanden
> Starterwohnen
> gemischtes Wohnen Jung-Alt

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

Erschließung über zentrales Treppenhaus // 3 Schächte vorhanden
> Familienwohnen permanent // Schulen und Kitas in der Umgebung

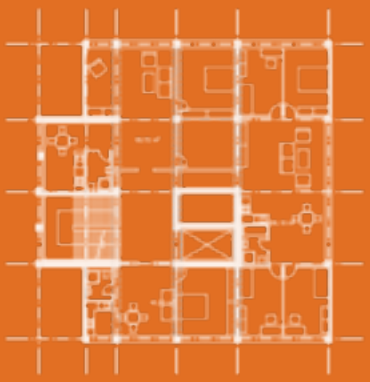
KONZEPT

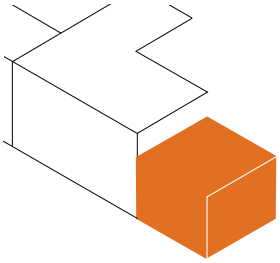
Regelgeschoss Bestand 1:500



Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

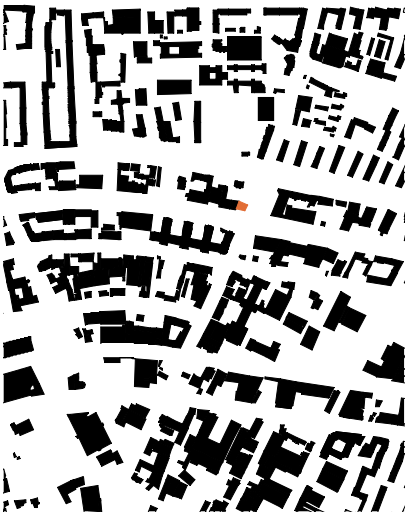
Regelgeschoss VARIANTE C 1:500





A2 LUISENWEG

Florian Lorenzen | Moritz Seifert

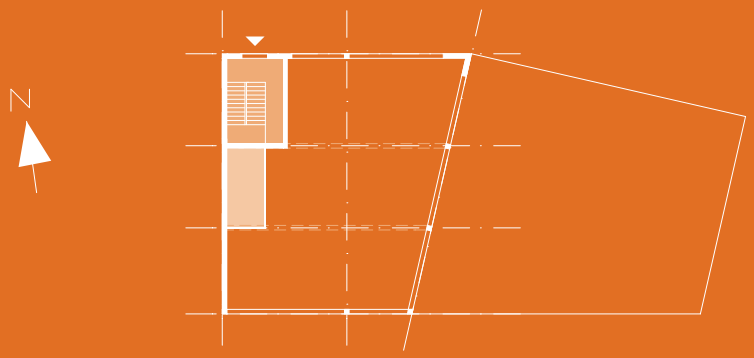


Stadtteil
Hamm
Fertigstellung
ca. 1970 er
Gebäudetypologie
Punkthaus in Zeile
Nutzungstypologie
Individualbüros
Erschließung
Einspänner
Anzahl Geschosse
6 + Staffel und Untergeschoss
Gebäudeabmessungen
17,2m x 16,5/ 12,5m
BGF gesamt
1750m²
BGF je Geschoss
250m²
B-Plan
Gewerbegebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
Skelettbau
Achsmaß
ca. 5,7m
h oberster Aufenthaltsraum
16,5m
Bruttogeschosshöhe
3,2m
lichte Raumhöhe
2,9m
Fassade
Fensterbänder
Lüftung
vermtl. natürlich
Besonderheiten
Lage am Kanal
Durchbrüche zur Nachbarbebauung

Das Gebäude am Luisenweg bildet das Ende einer Zeilenbebauung parallel zum Kanal und der Eiffestrasse.
Die Haupterschließung erfolgt über einen Innenhof an der nördlichen Seite. Parkmöglichkeiten befinden sich ebenfalls im Innenhof.
In dem Gebäude befinden zurzeit unterschiedliche Nutzungen.
Das oberste Geschoss ist in östlicher und südlicher Richtung zurückgestaffelt.
Die Fassade besteht aus Fensterbändern und Waschbeton-Fertigteilen als Brüstungselemente. Die nord-östliche Ecke des Gebäudes ist massiv mit Backsteinen ausgeführt.
Die westliche Seite grenzt an ein Nachbargebäude. Nachträglich wurden im zweiten und dritten Geschoss Durchbrüche zu diesem Nachbargebäude ausgeführt.
Das Haus orientiert sich sowohl zur Eiffestrasse als auch zur Luisenstrasse und dem Kanal.
Das Gebiet nördlich des Gebäudes ist geprägt von Wohnbebauung in Zeilenbauweise, südlich von überwiegend Büro-, Gewerbe- und Logistikgebäuden. Im nördlichen Teil befindet sich in unmittelbarer Nähe das Gymnasium Hamm und die Staatliche Gewerbeschule Kraftfahrzeugtechnik.
Die nächsten U-Bahn-Stationen Hammerkirche und Burgstrasse befinden sich in der näheren Umgebung.

BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500

Schnitt 1:500

BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+/-	+/-	+/-	-
	1	+/-	+/-	+/-	-
	1	+1	+1	+/-	-
	liH: 2,9 m Raster: 5,7 m				*Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert, Brüstung aus Backstein				*Teilöffnung wegen des Backsteins aufwendig, aber möglich*
	17,2 m x 16,5 m	★	★★	★★★	*Geometrie begünstigt große Wohneinheiten*
	Einbindung in Hamm	★★	★★	★★★	*Lage nah an Wohnquartier; Schulen in unmittelbarer Nähe; Südseite am Wasser gelegen*
	kleine Struktur	Coworking	Cafe	Restaurant	*Einbindung und Struktur begünstigt Co-Working, später Gastronomie denkbar*
	BGF 250 m² NF/Regelgeschoss 193 m²	NF/WE 60m² 193 m²	NF/WE 90m² 193 m²	NF/WE 250m² 195 m²	*mittlere und große Strukturen möglich*

A Einpersonenhaushalt

Dreispänner // drei Nutzungseinheiten // ein weiterer Versorgungsschacht nötig
> Platzbedürftige Singles / permanent / Coworking

B Zweipersonenhaushalt

Zweispänner // zwei Nutzungseinheiten // kein weiterer Versorgungsschacht nötig
> Wohngemeinschaft // permanent / Erdgeschoss Cafe
> gemischtes Wohnen Jung-Alt // Erdgeschoss Cafe

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

Einspänner // eine Nutzungseinheit // kein weiterer Versorgungsschacht nötig
> Familienwohnen // permanent
> Loftwohnungen // Erdgeschoss Cafe / Restaurant

KONZEPT

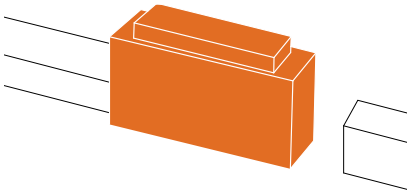
Regelgeschoss Bestand 1:500

Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

1 +/- | 1 +/- | 1 +1 | 5,7 | **60 m² I** 3 Einheiten

Regelgeschoss VARIANTE B 1:500

1 +/- | 1 +/- | 1 +/- | 5,7 | **90 m² I** 2 Einheiten



A3 MÜHLENDAMM

Saskia Okuniek | Victoria Dlugokinski

Stadtteil
Hohenfelde
Fertigstellung
ca. 1970
Gebäudetypologie
T-Form
Nutzungstypologie
Riegel
Erschließung
zentraler Kern
Anzahl Geschosse
4 Geschosse + Staffel
Gebäudeabmessungen
15m x 65m
BGF gesamt
4800qm
BGF je Geschoss
1030qm
B-Plan / BS-Plan
B-Plan
Gebäudeklasse
4
Bauweise
offen
Konstruktion
massiv
Achsmaß
1.20m
h oberster Aufenthaltsraum
12.00m
Bruttogeschosshöhe
3.90m
lichte Raumhöhe
3.60m
Fassade
Lochfassade
Lüftung
manuell
Besonderheiten
Fassade

Das Bürogebäude am Mühlendamm ist eine Hinterhofbebauung mit angrenzendem Parkplatz und wird durch eine Durchfahrt erschlossen.

Derzeit wird das Gebäude von wenigen Firmen genutzt, wobei der Großteil leer steht. Das prägnante Merkmal sind die vorgesetzten Fassadenelemente aus gelbem Kunststoff, die als Fertigteile funktionieren.

Durch die Terrassierung tritt die Fassade nach oben hin schrittweise zurück. Der Betonkern steht dazu im Wechselspiel und definiert die zentrale Eingangssituation.

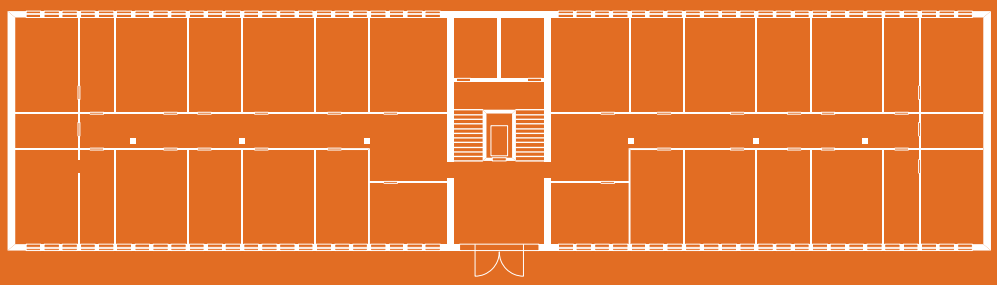
Die innenräumliche Struktur orientiert sich strikt an dem Konstruktions- und Fassadenraster von 1.20 Meter und bildet die sich wiederholende Grundrisstypologie von Zellenbüros für 1-2 Personen ab.

Eine eingeschobene, innenliegende Spange mit Versorgungskernen splittet zwei Flurzonen auf, worüber die jeweiligen Büros erschlossen werden.

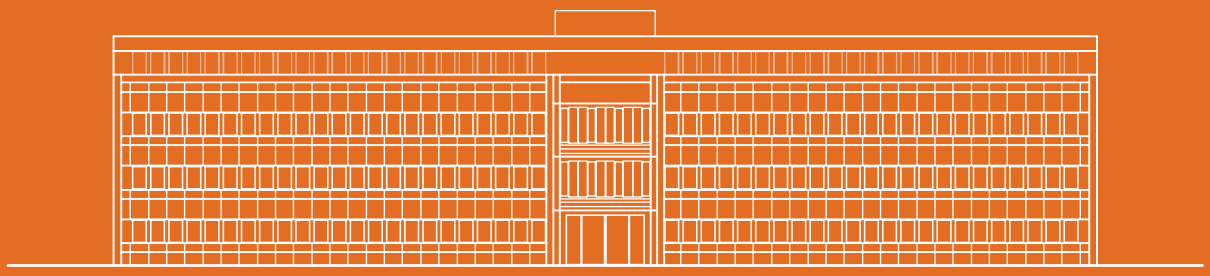
Dem aufgesetzten Staffelgeschoss schließt sich ein Dachgarten an, der umlaufend zu begehen ist und eine hohe Aufenthaltsqualität besitzt. Die Gesamthöhe des Gebäudes beträgt in etwa 16.85 Meter.

BESTAND

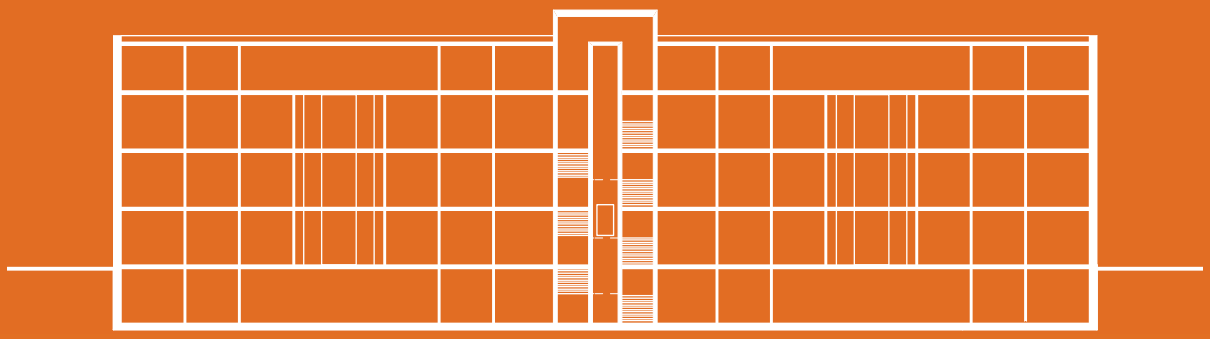
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*ausreichend vorhanden*
	1	+0	+0	+0	*ausreichend vorhanden*
	2	+6	+6	+6	*zusätzliche Versorgungskerne notwendig*
	liH: 3,6m Raster: 1,2mx6,0m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Teilöffnung möglich*
	[redacted] 15,00m	★★★	★★	★	*gut erschlossen*
	Bürokomplex freistehend	★★	★★	★	*gute Infrastruktur, gut geeignet für Studenten und Pendler, schlechte Wohnlage für Familien*
	flexible Struktur	Fitness	Coworking	Gastronomie	*in Erdgeschoss-Ebene gewerbliche Nutzung möglich*
	BGF 4.800qm Nutzfl. Büro 760qm	760qm	760qm	760qm	*Minimierung und Optimierung der Erschließungsfläche*

A Einpersonenhaushalt

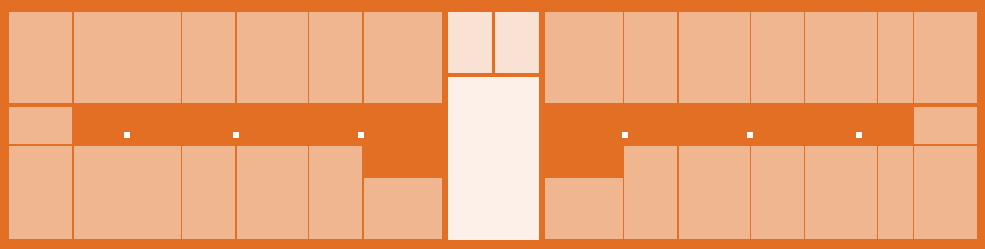
U-Bahn + Bus // Einzelhandel // Büros // Gewerbe
> Appartements für Pendler oder Zugezogene / temporär
> Studentenwohnungen mit eigenem Bad / semi-permanent

B Zweipersonenhaushalt

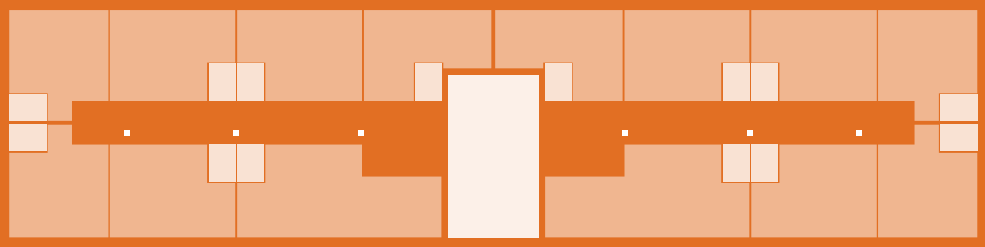
U-Bahn + Bus // Einzelhandel // Büros // Gewerbe
> Starterwohnen // Studenten // junge Paare / permanent
> gemischtes Wohnen

KONZEPT

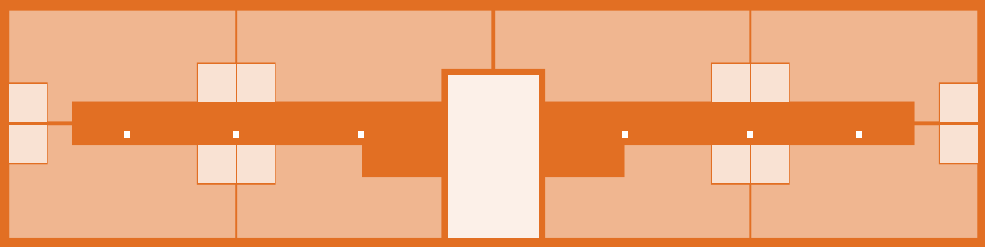
Regelgeschoss Bestand 1:500

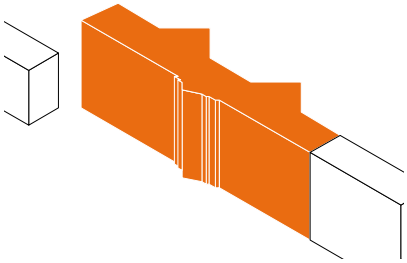


Regelgeschoss VARIANTE A 1:500



Regelgeschoss VARIANTE B 1:500





A4 KIELER STRASSE

Saskia Okuniek | Victoria Dlugokinski

Stadtteil
Stellingen
Fertigstellung
ca. 90er
Gebäudetypologie
Riegel
Nutzungstypologie
Zellenbüros
Erschließung
zentraler Kern
Anzahl Geschosse
6 Geschosse
Gebäudeabmessungen
68m x 20m (12m)
BGF gesamt
6090qm
BGF je Geschoss
1015qm
B-Plan / BS-Plan
B-Plan
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
massiv
Achsmaß
1,30m
h oberster Aufenthaltsraum
17,50m
Bruttogeschosshöhe
3.50m
lichte Raumhöhe
3.0m
Fassade
Lochfassade
Besonderheiten
vorgeh. Lärmschutz-Fassade

Das Bürogebäude steht an einer der Magistralen Hamburgs. Es befindet sich nahe der großen Kreuzung Kieler Str. / Holstenkamp und ist somit gut angebunden.

Die Nachbarschaft zeichnet sich durch einige Gewerbebauten längs der Kieler Str. und Wohnbebauung Richtung Eimsbüttel aus.
Vor dem Gebäude sind Flächen als Parkplätze freigehalten.

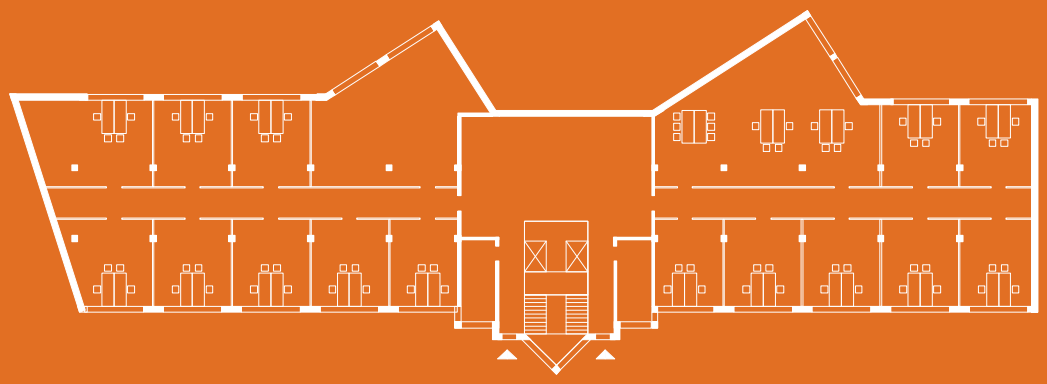
Das Gebäude steht seit vielen Jahren leer. Immer wieder gab es Zwischennutzungen, die allerdings nicht sehr lange angehalten haben.

Das Gebäude funktioniert als 2-Spänner und ist für unterschiedliche Nutzungen (Groß-, Zellen- und Einzelbüros) geeignet. Einschränkungen ergeben sich nur durch die westlich angeschlossene Bebauung, die dort außerdem die Belichtung erschwert.

Besonderes Merkmal ist die zweite Fassadenebene, die dem Schallschutz dient. Die eigentliche Fassade ist vermutlich ein WDVS. Ein weiteres Merkmal ist das Herausstechen des Treppenhauskerns.

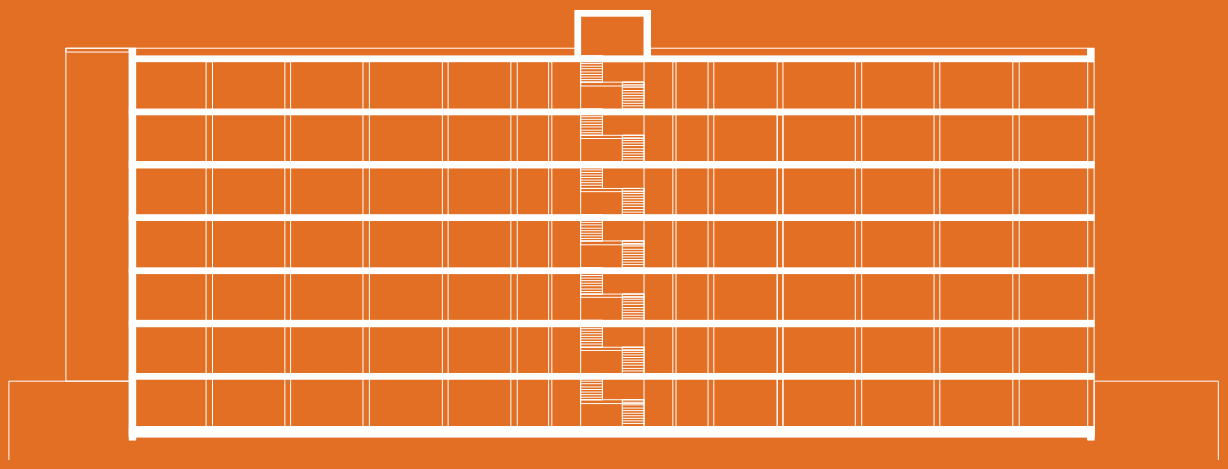
BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500

Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*ausreichend vorhanden*
	2	+0	+0	+0	*ausreichend vorhanden*
	2	+16	+14	+10	*zusätzliche Versorgungskerne notwenig*
	liH: 3,0m Raster: 1,3m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Teilöffnung möglich*
	12,00m	★★★	★★	★★	*gut erschlossen*
	Bürokomplex eingebunden	★★	★★	★	*gute Infrastruktur, gut geeignet für Studenten und Pendler, mäßig für Familien*
	flexible Struktur	Gewerbe	Coworking	Kita	*in Erdgeschoss-Ebene gewerbliche Nutzung möglich*
	BGF 1.015qm Nutzfl. Büro 720qm	720qm	720qm	750qm	*Erschließungsfläche bleibt annähernd gleich*

A Einpersonenhaushalt

S-Bahn + Bus // Büros // Gewerbe
> Appartements für Pendler oder Zugezogene/ Boardinghouse / temporär
> Studentenwohnungen mit eigenem Bad / semi-permanent

B Zweipersonenhaushalt

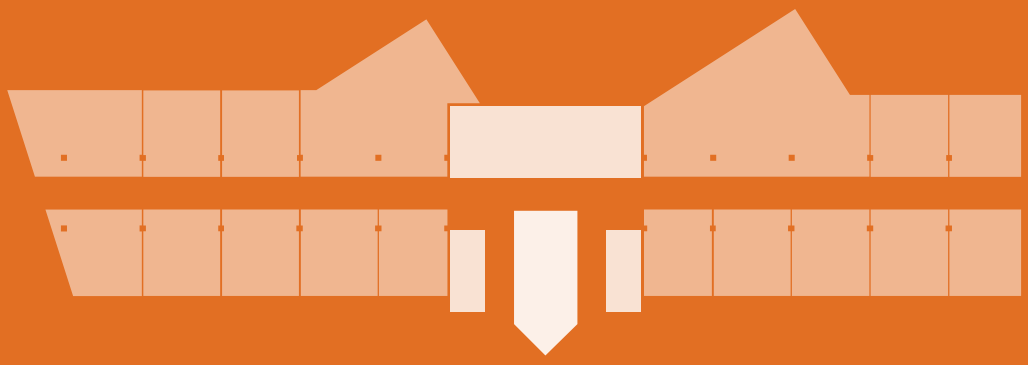
S-Bahn + Bus // Büros // Gewerbe
> Starterwohnen // Studenten // junge Paare / permanent
> gemischtes Wohnen

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

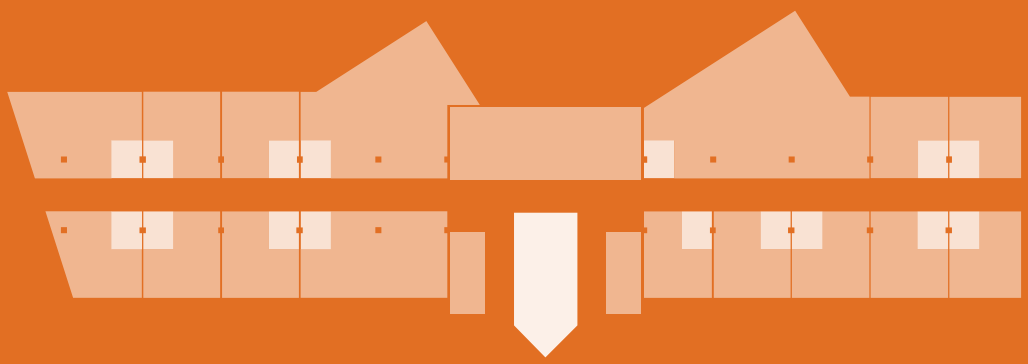
S-Bahn + Bus // Nähe zu Eimsbüttel
> Wohngemeinschaften
> Gemeinschaftsflächen/Gewerbe
> Familien

KONZEPT

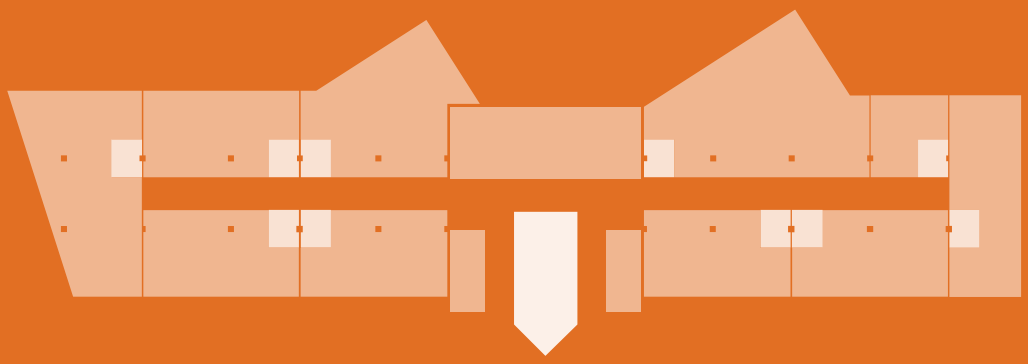
Regelgeschoss Bestand 1:800

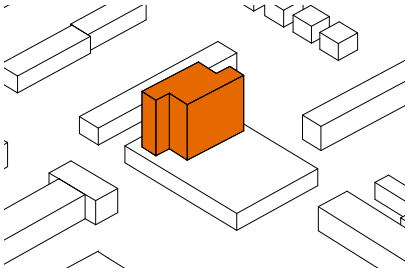


Regelgeschoss VARIANTE A 1:800



Regelgeschoss VARIANTE B 1:800





A5 ALTER KIRCHENWEG

Lisa Prochnow | Manuel Schicketanz

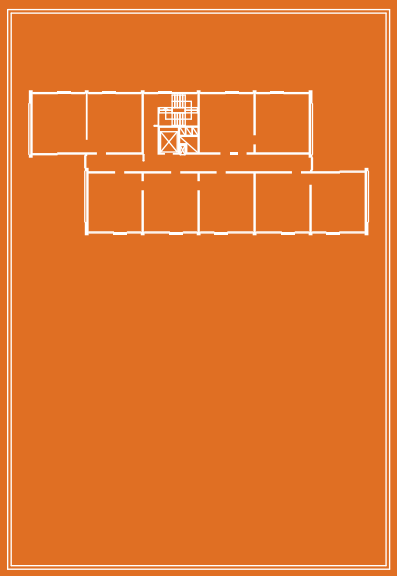
Stadt
Norderstedt
Fertigstellung
1970
Gebäudetypologie
Doppelte Zeile
Nutzungstypologie
Zellenbüros
Erschließung
1-Spänner
Anzahl Geschosse
9 Geschosse
Gebäudeabmessungen
37,20m x 22,80m
BGF gesamt
4560qm
BGF je Geschoss
760qm
B-Plan / BS-Plan
Norderstedt Nr. 110
Gebäudeklasse
5
Bauweise
offen
Konstruktion
Stahlbeton-Skelett
Achsmaß
5,50m
h oberster Aufenthaltsraum
25m
Bruttogeschosshöhe
3m
lichte Raumhöhe
2,7m
Fassade
Betonfertigt. mit Fensterbändern
Lüftung
Kern
Besonderheiten
Hochhaus + Hybrid

_Einzelhandel und Gewerbeflächen im EG
_Büronutzung in den OGs
_Aktuell 3 Geschosse leer stehend
_Erdgeschoss und 1.Obergeschoss von diversen Kleinfirmen, Einzelhandel, Gastronomie und Gewerben genutzt
_Betonfertigteil-Fassade mit Fensterbändern
_Erschließung über ein Treppenhaus in der Mitte der Gebäudekonfiguration
_2 Geschosse, OG ebenfalls leer stehend
_Bebauung in offener Stahlbeton-Skelettbauweise mit tragendem Kern
_Gebäudelage an Ortsplatz von Vorstadtsiedlung.

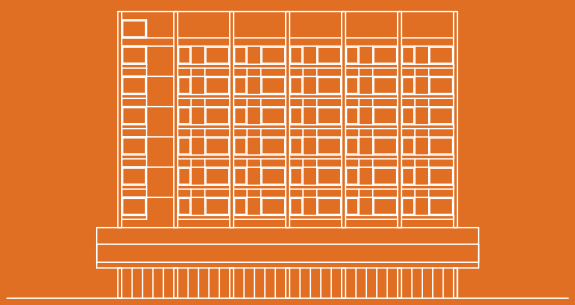
BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500

N



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500

BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*An Ausbuchtung möglich*
	1	+0	+0	+0	*An Ausbuchtung möglich*
	2	+5	+2	+1	*An Ausbuchtung möglich*
	liH: 2,7m Raster: 5,5mx6,1m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	z.B. Fensterband elementiert				*Öffnung möglich*
	22,0m	★	★★	★★	*Schlecht erschlossen, Lage außerhalb von Hamburg*
	Freistehend mit Sockelgeschoss	★★	★★	★★★	*Infrastruktur für Familien gut Ortsplatzlage*
	flexible Struktur durch Konstruktion	-	-	-	*Gute Montage an Struktur möglich*
	BGF 390qm Nutzfl. Büro 30qm	30 qm	60 qm	90 qm	-

A Einpersonenhaushalt

Mittelgangerschließung / Einzimmerwohnung / Multifunktionale Räume
> Micro-Appartements mit Service Add-ons / permanent
> Wohnungs-Add-on an Kopfseiten möglich / permanent

B Zweipersonenhaushalt

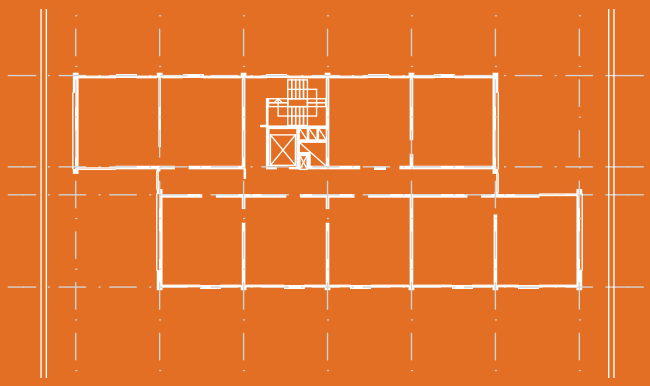
Mittelgangerschließung / offenes Wohnen / Wohnküche
> Starterwohnen // mit Service Add-ons / permanent
> gemischtes Wohnen

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

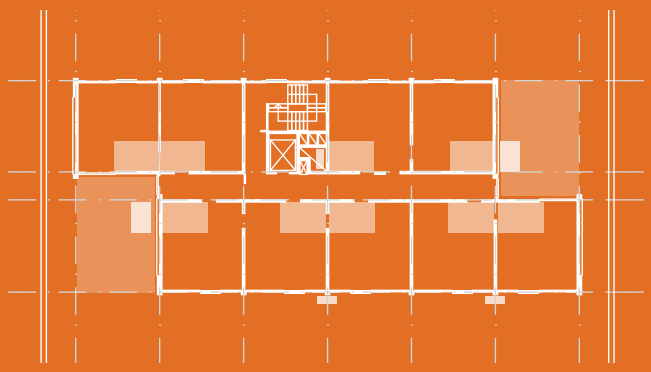
Mittelgangerschließung / offenes Wohnen / Familienwohnen
> Service-Add-on an Kopfseiten

KONZEPT

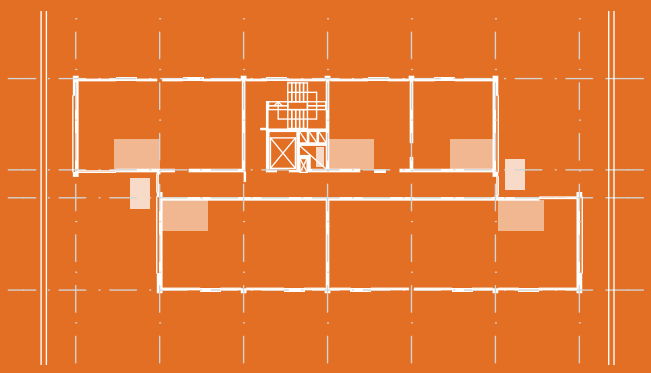
Regelgeschoss Bestand 1:500

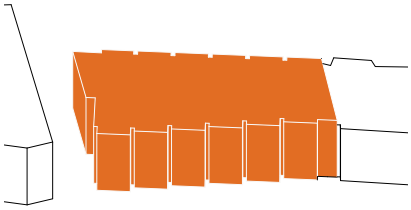


Regelgeschoss VARIANTE A 1:500



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500





A6 GROSSE ELBSTRASSE

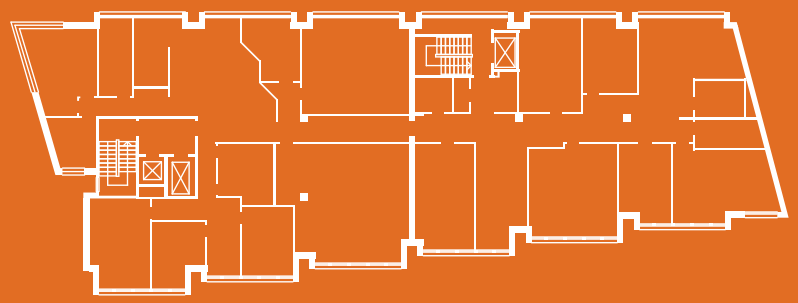
Manuel Schicketanz | Lisa Prochnow

Stadtteil
Altona- Altstadt
Fertigstellung
1977
Gebäudetypologie
Zeile
Nutzungstypologie
Kombibüro
Erschließung
Treppenhaus und Gang
Anzahl Geschosse
7 Geschosse
Gebäudeabmessungen
51m x 17,5m
BGF gesamt
5300 qm
BGF je Geschoss
760 qm
B-Plan / BS-Plan
Altona- Altstadt nr. 55
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossene Bauweise
Konstruktion
Massivbau, Stützen, Unterzüge
Achsmaß
7,10m
h oberster Aufenthaltsraum
19,60m
Bruttogeschosshöhe
3,0m
lichte Raumhöhe
2,70m
Fassade
Bandfassade
Lüftung
Fenster
Besonderheiten
gleichmäßige Abstufungen im Grundriss

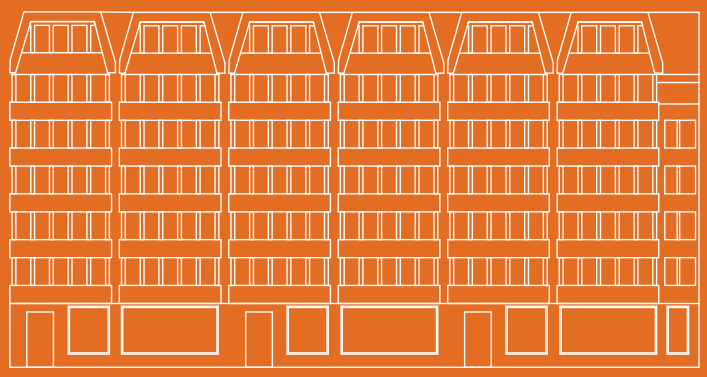
Das Objekt liegt direkt an der Elbe in der Nähe vom Fischmarkt. Anschluss an das öffentliche Verkehrsnetz besteht über S-Bahn und Busse. Während die oberen Geschosse als Bürofläche genutzt werden, gibt es im Erdgeschoss Gewerbe und Dienstleistungen.
Der Grundriss stuft sich zur Straße hin gleichmäßig ab, was sich auch in der Fassade zeigt. Beim Tragwerk handelt es sich um einen Stahlbeton-Skelettbau. Erschlossen wird das Objekt über 2 Treppenhäuser sowie über 3 Fahrstühle.
Die Fassade wird durch die abwechselnden Fenster- und Brüstungsbänder vertikal geprägt.

BESTAND

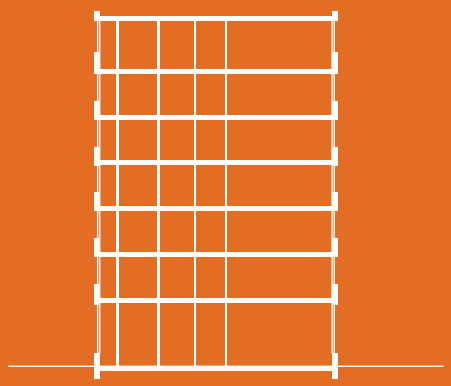
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	2	+0	+0	+0	*die vorhandenen Treppenhäusr sind zur Erschließung ausreichend*
	3	+0	+0	+0	*die vorhandenen Aufzüge sind ausreichend*
	2	+5	+5	+2	*die Schächte der vorhandenen Sanitärbereiche können genutzt werden, weitere Schächte notwendig*
	liH: 2,70m Raster: 7,1mx3,5m				-
	Fensterband, Backstein, Beton				-
	[redacted] 17,5m x 51m	★	★★	★★★	*gut erschlossen, gute Wohnlage*
	-	★★	★★★	★★★	-
	flexible Struktur durch Stützen	Gewerbe	Coworking	Gastronomie	*Struktur unregelmäßig, Cluster, WG, Familie, öffentliche Erdgeschoss Nutzung*
	BGF 5300qm Nutzfl. Büro 30qm	ca.45qm	ca.45qm	ca.100qm	-

A Einpersonenhaushalt

> Clusterwohnen / Wohngemeinschaften / permanent /temporär
> Studentenwohnheim
> öffentliche Erdgeschoss-Nutzung

B Zweipersonenhaushalt

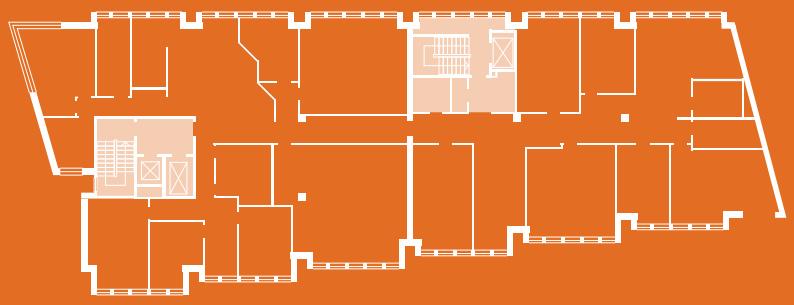
> gute Anbindung / gute Lage / nahe der Elbe
> Clusterwohnen / permanent /
> öffentliche Erdgeschoss-Nutzung

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

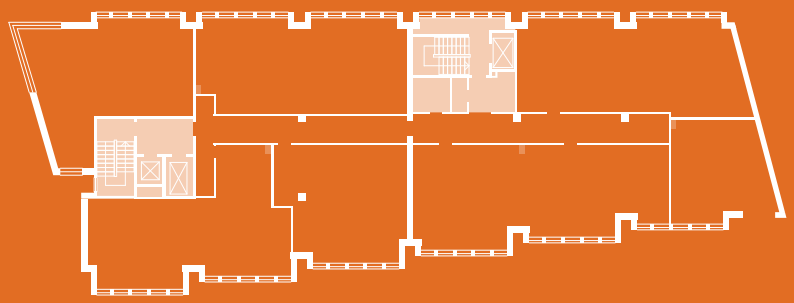
> Familienwohnen permanent
> öffentliche Erdgeschoss-Nutzung

KONZEPT

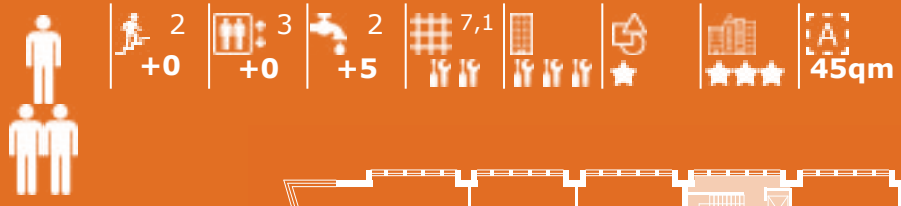
Regelgeschoss Bestand 1:500

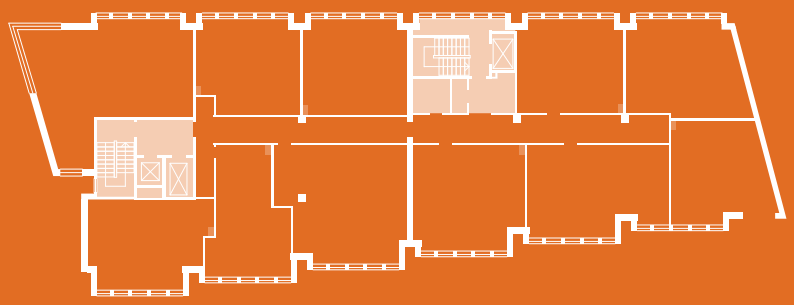


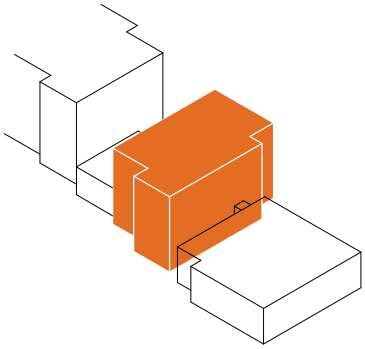
Regelgeschoss VARIANTE A 1:500



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500

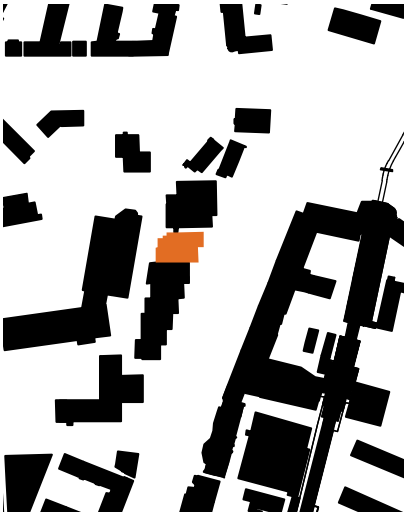






A7 HAMBURGER STRASSE

Janina Oehlers | Henriette Helk



Stadtteil
Barmbek-Süd
Fertigstellung
ca. 1970
Gebäudetypologie
doppelte Zeile
Nutzungstypologie
Gruppenbüros
Erschließung
1-Spänner
Anzahl Geschosse
6 Geschosse
Gebäudeabmessungen
37,20m x 22,85m
BGF gesamt
4560qm
BGF je Geschoss
760qm
B-Plan / BS-Plan
D 84 A
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
Skelettbau
Achsmaß
7,75m x 9,20m
h oberster Aufenthaltsraum
16m
Bruttogeschosshöhe
3,0m
lichte Raumhöhe
2,70m
Fassade
Waschbetonfassade mit Fensterbändern
Lüftung
natürlich
Besonderheiten
Verbindung zum Nachbarhaus

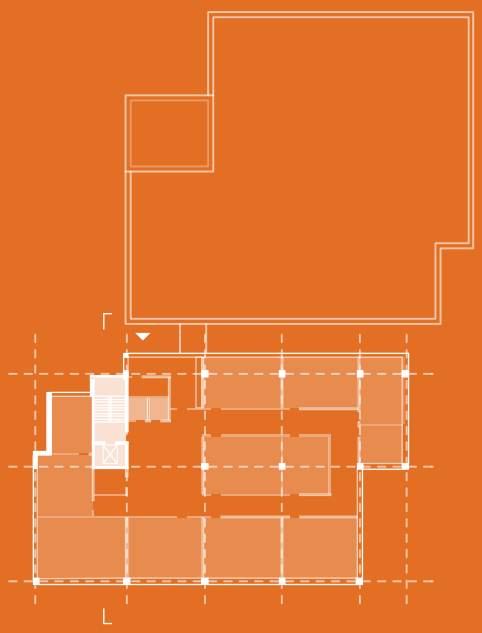
Im Erdgeschoss befindet sich Einzelhandel, die Obergeschosse beinhalten eine herkömmliche Büronutzung. Zur Zeit stehen drei Geschosse leer, zwei Geschosse werden von der Behörde genutzt.

Die Fassade ist eine Waschbeton-Fassade mit Fensterbändern. Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus am Rand des Gebäudes. Das Haus ist durch eine Brücke mit dem Nachbargebäude verbunden, dessen Obergeschoss ebenfalls leer stehen.

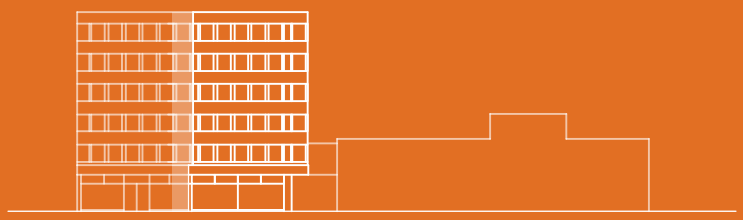
Ein neuer B-Plan befindet sich aktuell im Verfahren. Die Bebauung ist in geschlossener Weise. Das Gebäude ist in die Gebäudeklasse 5 einzuordnen. Die Konstruktion ist ein Skelettbau mit tragendem Kern.

BESTAND

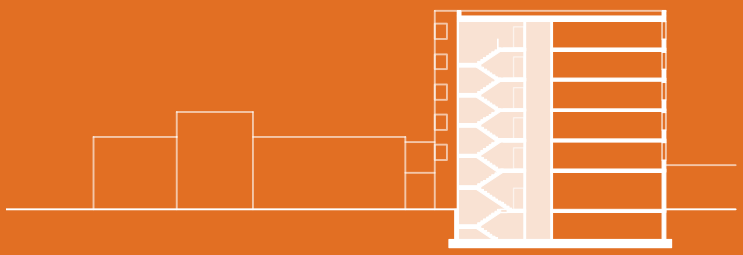
Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+1	+1	+1	*An Fassade oder innenliegend möglich. Notwendig als zweiter Rettungsweg.*
	1	+0	+0	+0	*Ein Weiterer ist nicht notwendig, wenn trotzdem gewünscht besteht die Möglichkeit, ihn in den neuen Treppenraum zu integrieren.*
	1	+6	+4	+3	*Neue Schächte müssen gezogen werden, diese können von mehreren Kernen geteilt werden.*
	liH: 3,0m Raster: 7,7mx9,2|11,40m				*Modulbau oder Elementbau möglich. Kerne können über die Fassade eingeschoben werden.*
	Fensterband Waschbeton				*Öffnung möglich. Tragende Struktur ist ein Skelettbau hinter der Fassade.*
	22,90m				*Tiefe Wohnungen, teilweise nur nach Norden ausgerichtet. Dort wären Coworking Flächen oder durchgesteckte Maisonettes möglich. Alternativ als temporäre Nutzung.*
	Mischgebiet geschlossene Bebauung				*Gut erschlossen. Infrastruktur gut, aber an lauter Hauptverkehrsstraße gelegen. Gute Nahversorgung.*
	flexible Struktur	Suppen-küche	Coworking	Coworking	*Nordseite kann für Add-ons genutzt werden.*
	BGF 760qm Nutzfl. Büro 430qm	570qm Wfl. 30-40qm/WE	560qm Wfl. 60-120qm/WE	610qm 80-120qm/WE	*Bei einer Nutzungsänderung kann die Effizienz von Nutzfl. zu BGF gesteigert werden*

A Einpersonenhaushalt

+1 Treppenhaus // +6 Schächte // große Eingriffe in die Fassade // Mischgebiet
> Obdachlosenwohnungen mit eigenem Bad / semi-permanent
> Studentenwohnheim / semi-permanent

B Zweipersonenhaushalt

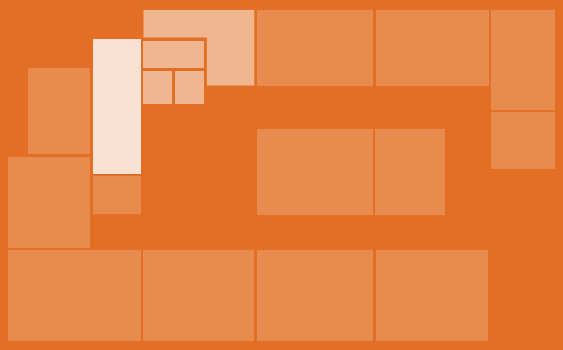
+1 Treppenhaus // +4 Schächte // große Eingriffe in die Fassade // Mischgebiet
> Starterwohnen mit Coworking Flächen an der Nordfassade / permanent
> Mehrgenerationenwohnen // Servicefunktionen an der Nordfassade / permanent

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

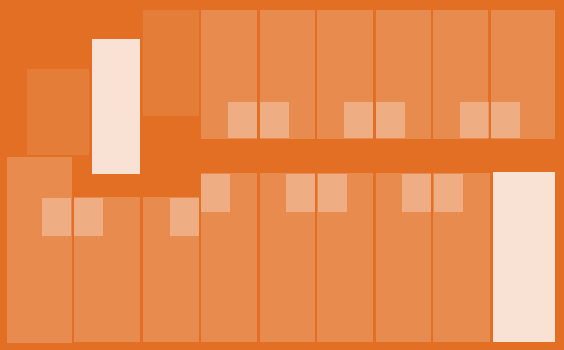
+1 Treppenhaus // +3 Schächte // große Eingriffe in die Fassade // Mischgebiet
> Familienwohnen / permanent

KONZEPT

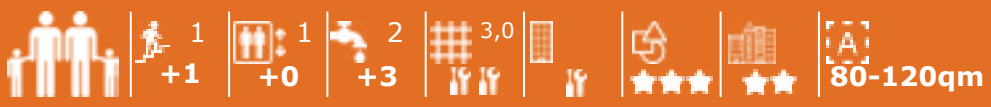
Regelgeschoss Bestand 1:500

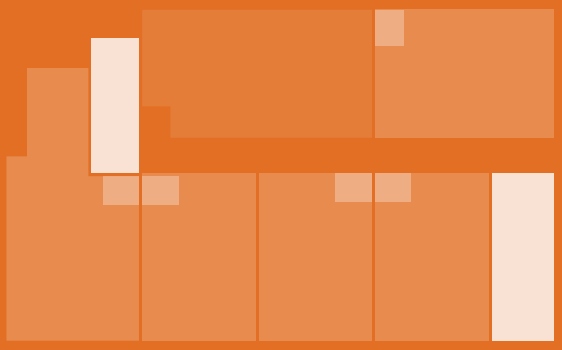


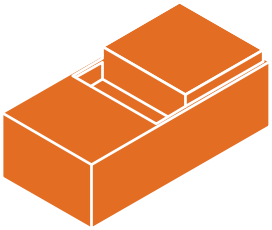
Regelgeschoss VARIANTE A 1:500



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500

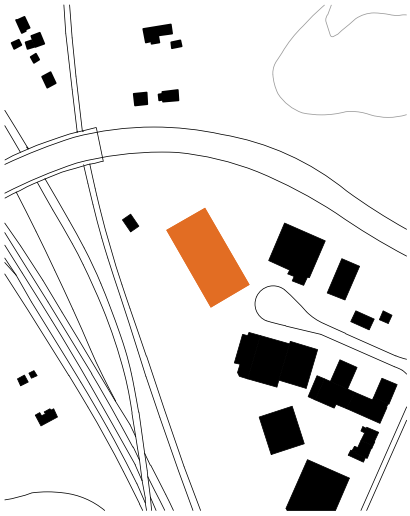






A8 KLEINE BAHNSTRASSE

Janina Oehlers | Henriette Helk



Stadtteil
Altona-Nord
Fertigstellung
ca. 1965
Gebäudetypologie
Zeilenbau
Nutzungstypologie
Zellen- + Großraumbüros
Erschließung
2 Eingänge: Mehrspänner
Anzahl Geschosse
3 Geschosse + Staffelgeschoss
Gebäudeabmessungen
63m x 32m
BGF gesamt
ca. 6800qm
BGF je Geschoss
ca. 2020qm
B-Plan / BS-Plan
GE max. III GRZ 0.6 GFZ 1.5
Gebäudeklasse
IV
Bauweise
offen
Konstruktion
Massivbauweise
Achsmaß
7.00m x 7.00m
h oberster Aufenthaltsraum
12.00m
Bruttogeschosshöhe
ca. 4.00m
lichte Raumhöhe
ca. 3.30m
Fassade
Kunststoffpaneele
Lüftung
künstlich + natürlich
Besonderheiten
Lichthof durch Auslass im mittleren Teil des Gebäudes

Bei dem Gebäude in der Kleinen Bahnstraße 10 handelt es sich um einen Zeilenbau mit zwei separaten Eingängen.

Das freistehende Objekt befindet sich am Ende eines Wendehammers zwischen Parkplätzen und Freiflächen. In unmittelbarer Nähe, über eine Straße erreichbar, ist ein größerer Teich mit anliegenden Einfamilienhäusern angesiedelt.

Der zur Straße ausgerichtete Gebäudeteil ist dreigeschossig, der zum Hof ausgerichtete Teil besitzt ein zusätzliches Staffelgeschoss. Zwischen den beiden Teilen befindet sich ein Ausschnitt, der als Austritt für die Mitarbeiter gedacht ist.

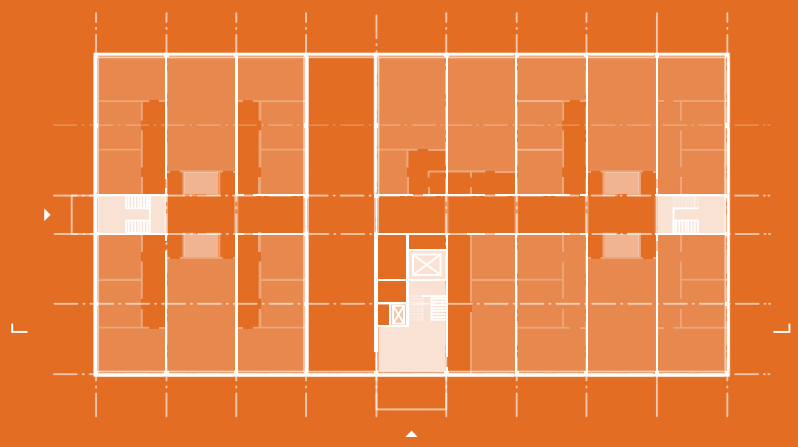
Die Fassade ist mit Kunststoffpaneelen verkleidet und wird von Fensterbändern und Fensterelementen strukturiert.

Im Gebäude findet sich ein Personen- und ein Lastenaufzug. Im Erdgeschoss sind Lagerflächen angegliedert.

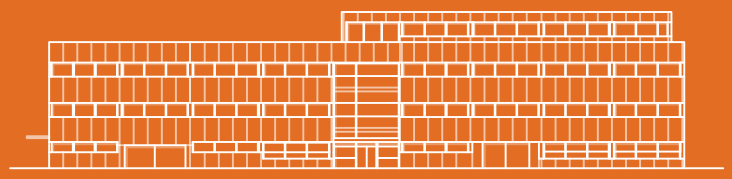
Es handelt sich um eine offene Bauweise im Gewerbegebiet mit einer im Bebauungsplan festgelegten GRZ von 0.6 und einer GFZ von 1.5. Das Achsmaß beträgt ca. 7m, die lichte Raumhöhe ca. 3.30m und die Bruttogeschosshöhe ca. 4.00m.
Die Belüftung erfolgt mechanisch sowie natürlich über Fensteröffnungen.

BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:750



Hauptansicht 1:750



Schnitt 1:750

BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	3	+0	+0	+0	*Erschließung ausreichend, keine zusätzliche Erschliessung nötig*
	2	+0	+0	+0	*ein Aufzug ausreichend, kein weiterer Aufzug nötig*
	4	+14	+14	+14	*hoher Aufwand nötig - gemeinschaftliche Nutzung der Sanitärbereiche von Vorteil*
	liH: 3,3m Raster: 7,0mx7,0m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Öffnungen aufgrund von Fensterbändern möglich*
	32,0m	★	★	★	*kompakte Gebäudeform mit hoher Tiefe*
	Gewerbegebiet freistehend	★	★★	★★	*Infrastruktur gut anliegend an Einfamilienhausgebiet*
	Massivbauweise	Suppen-küche	Coworking	KiTa	*große Tiefe bringt viel Fläche für zusätzliche Nutzungen - gut angebundenes Gewerbegebiet, dadurch viele Zusatznutzungen denkbar*
	BGF pro Geschoss- 6777qm Nutzfl. Büro ab 65qm	50qm	70qm	100qm	*je größer die Einheit, desto weniger Aufwand für die Umnutzung*

A Einpersonenhaushalt

hoher Aufwand durch Öffnung der inneren Bereiche zu Lichthof
> Obdachlosenwohnungen mit eigenem Bad / semi-permanent
> Studentenwohnen / permanent und temporär
> Add-on Suppenküche / Gemeinschaftsraum

B Zweipersonenhaushalt

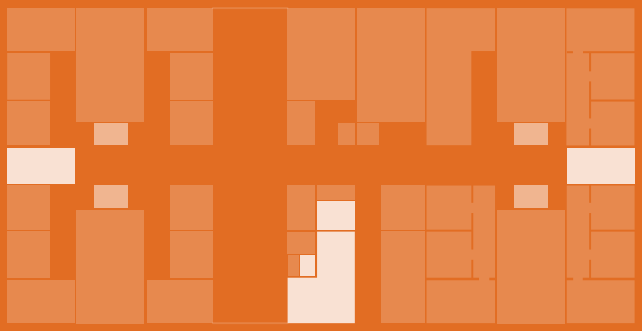
hoher Aufwand durch Öffnung der inneren Bereiche zu Lichthof
> Starterwohnen / Studentenwohnen / permanent und temporär
> Add-on Coworking

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

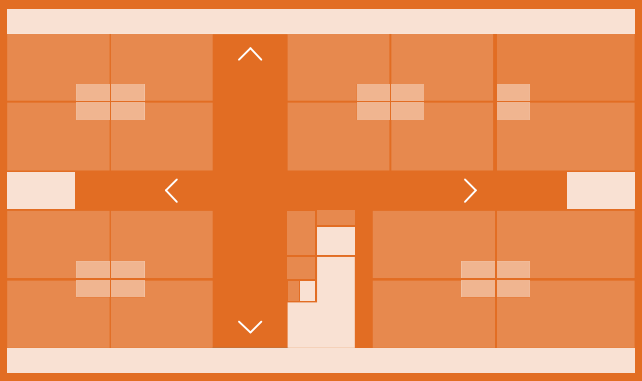
Wohnen in großen Gruppen // temporär und permanent
> Wohngruppen in großer Form / Familienwohnen permanent
> Add-on KiTA / Vereine / Gemeinschaftsräume

KONZEPT

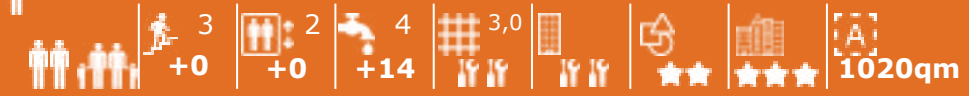
Regelgeschoss Bestand 1:750

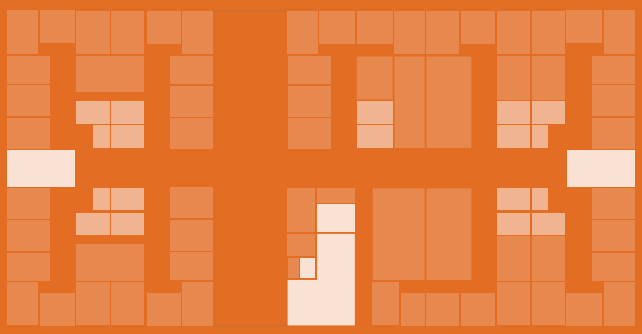


Regelgeschoss VARIANTE A+B 1:750



Regelgeschoss VARIANTE C1:750





A9 BORSTELMANNSWEG

Florian Lorenzen | Moritz Seifert

Stadtteil
Hamm
Fertigstellung
ca. 1980 er
Gebäudetypologie
Zeilenbau
Nutzungstypologie
Zellenbüros
Erschließung
Einspänner
Anzahl Geschosse
6 + Staffel und Untergeschoss
Gebäudeabmessungen
51,8m x 16m
BGF gesamt
5782m²
BGF je Geschoss
826m²
BS-Plan
Industriegebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
Skelettbau
Achsmaß
ca. 5,8m
h oberster Aufenthaltsraum
18,15m
Bruttogeschosshöhe
3,3m
lichte Raumhöhe
3,0m
Fassade
Fensterbänder
Lüftung
vermtl. natürlich
Besonderheiten
Lage am Kanal
Erdgeschoß um halbe Treppe erhöht

Das Gebäude hat eine Nord/Süd-Ausrichtung. Der Zugang erfolgt über den Borstelmannsweg. Die lange Südseite des Gebäudes liegt direkt am Kanal. Die Haupterschließung erfolgt über den Innenhof an der nördlichen Längsseite.

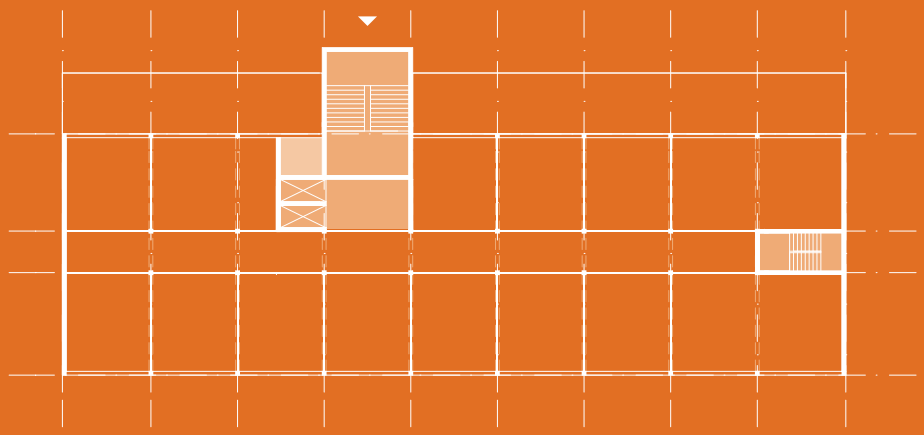
Parkmöglichkeiten für PKWs befinden sich im Innenhof.
Das Gebäude wird derzeit noch größtenteils genutzt.
Das Obergeschoss ist in west- und östlicher Richtung um ein Rastermaß zurück gestaffelt.
Die Toiletten befinden auf halber Treppe zwischen den Geschossen.

Die Fassade besteht aus Fensterbändern mit Waschbetonfertigteilen als Brüstungselemente. Die Fensterbänder ermöglichen eine maximale Belichtung an der Südfassde. Die Belichtung von der Nordseite wird durch das gegenüberliegende Gebäude leicht beeinträchtigt.

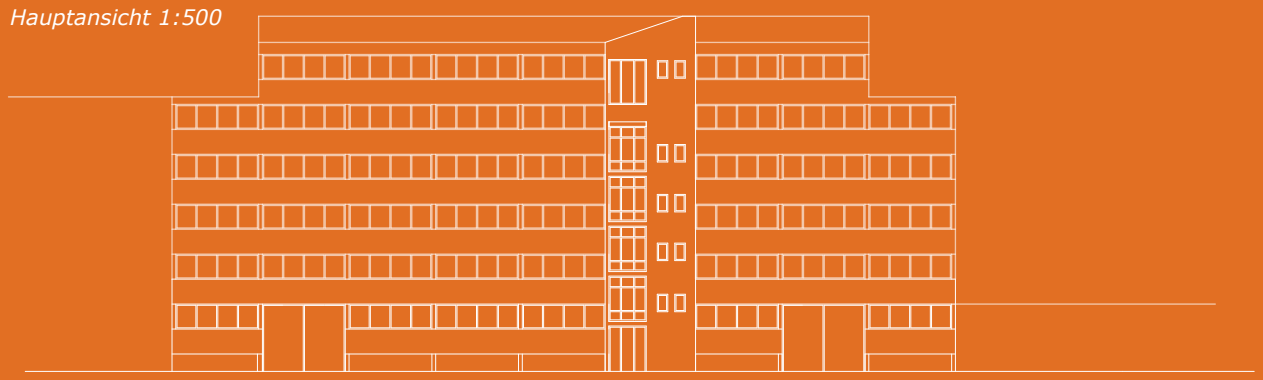
Eine Rasterachse besteht aus vier Fensterelementen.
Im östlichen Teil des Gebäudes ist ein zusätzliches Treppenhaus angesiedelt.
Das Gebäude befindet sich in hinterer Reihe der Bebauung zur 4-spurigen Eiffestraße.
Das Gebiet nördlich der Eiffestraße ist geprägt durch Wohnbebauung in Zeilenbauweise. Südlich befindet sich der Stadtteil Hammerbrook mit überwiegend Büro-, Gewerbe- und Logistikgebäuden.
Die U-Bahn Station Hammerkirche ist ca. 500 m entfernt.

BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500

BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	2	+/-	+/-	+/-	*Zweites Fluchttreppenaus vorhanden*
	1	+/-	+/-	+/-	*Teils angehängt an Fassade möglich*
	1	+7	+4	+2	-
	liH: 3,0 m Raster: 5,8 m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert				*Teilöffnung möglich*
	52 m x 16 m	★★★	★★	★★	*Lange Geometrie begünstigt Singlewohnungen*
	Einbindung in Hamm	★★	★★	★★	*Lage nah an Wohnquartier; Südseite am Wasser gelegen*
	große Struktur	Wohn-heim	Coworking	KiTa	*Einbindung und Struktur begünstigt vielseitige Möglichkeiten*
	BGF 826 m² NF/Regelgeschoss 584 m²	NF/WE 35m² 655 m²	NF/WE 70m² 655 m²	NF/WE 112 m² 701 m²	*Große und kleine Strukturen möglich*

A Einpersonenhaushalt

Gangerschließung // 13 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Singles // permanent oder temporär
> Studierendenwohnen // Coworking
> Senior*Innenwohnen // Pflegeservice Add-on

B Zweipersonenhaushalt

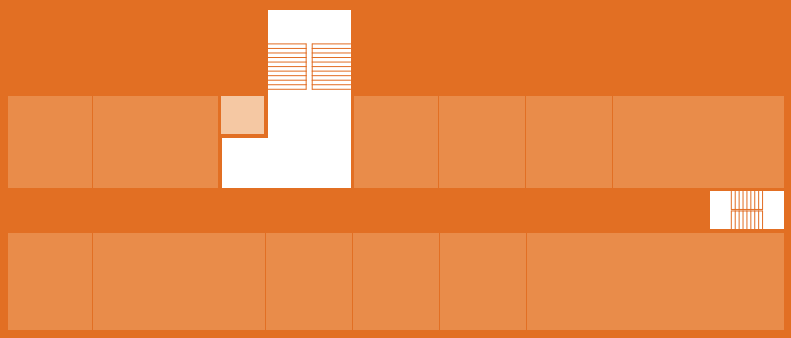
2 Erschließungen - Mehrspänner // 7 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Starterwohnen // permanent oder temporär / mit Service Add-ons
>Wohnateliers // Coworking

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

2 Erschließungskerne - Mehrspänner // 6 Nutzungseinheiten // zusätzlicher Versorgungsschacht nötig
> Familienwohnen // permanent-temporär
> Geflüchtete // Add-on KITA

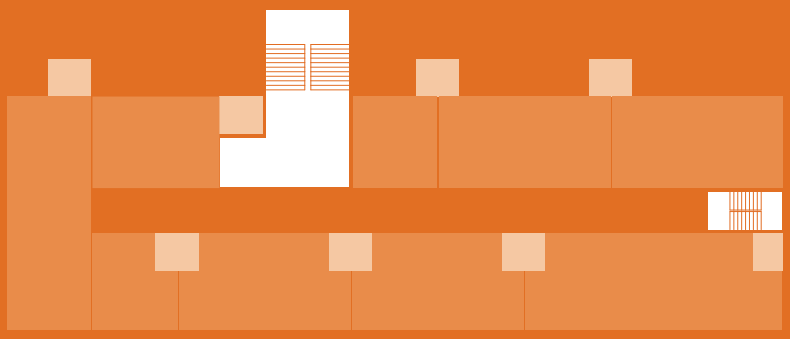
KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:500



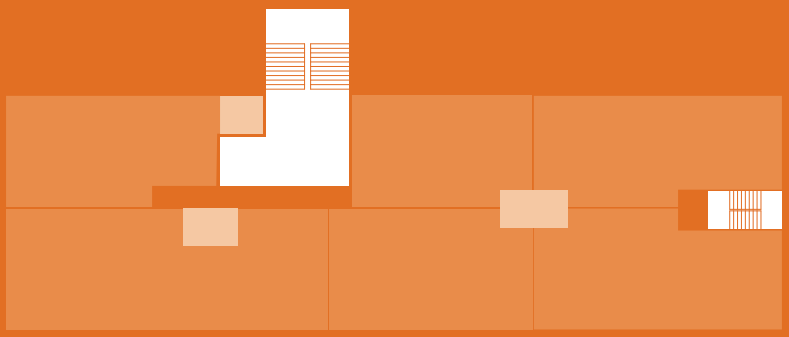
Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

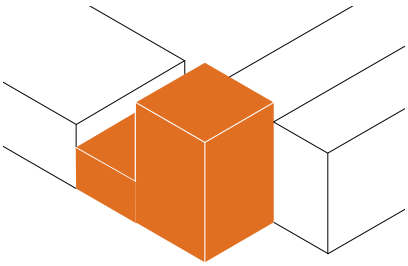
2 +/- | 1 +/- | 1 +7 | 5,8 | **35 m² I** 13 Einheiten



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500

2 +/- | 1 +/- | 1 +2 | 5,8 | **112 m² I** 6 Einheiten





A10 HEIDENKAMPSWEG

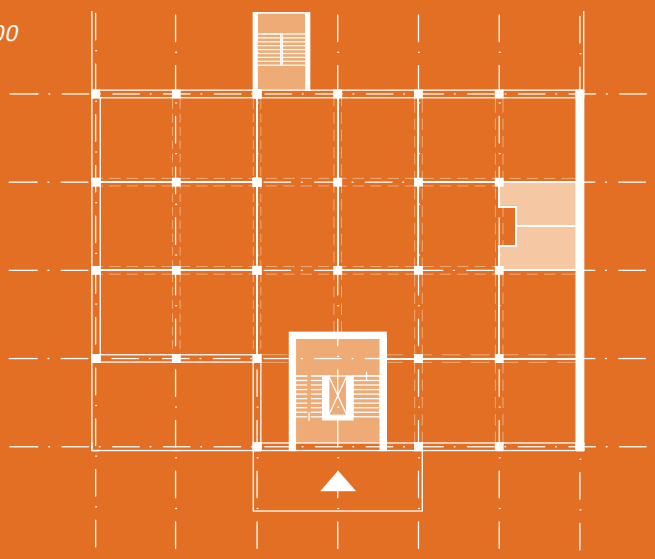
Florian Lorenzen | Moritz Seifert

Stadtteil
Hammerbrook
Fertigstellung
ca. 1960
Gebäudetypologie
Block - Eckgebäude
Nutzungstypologie
Zellenbüros/ Großraumbüros
Erschließung
Einspänner
Anzahl Geschosse
8 + Staffel- und Untergeschoss
Gebäudeabmessungen
32,5m x 38,5m
BGF gesamt
6400m²
BGF je Geschoss
228 - 1267m²
Durchführungsplan
Gewerbegebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
geschlossen
Konstruktion
Skelettbau
Achsmaß
ca. 5,8m
h oberster Aufenthaltsraum
28,1m
Bruttogeschosshöhe
3,3m
lichte Raumhöhe
3,0m
Fassade
Fensterbänder
Lüftung
mechanisch
Besonderheiten
eine Brandwand

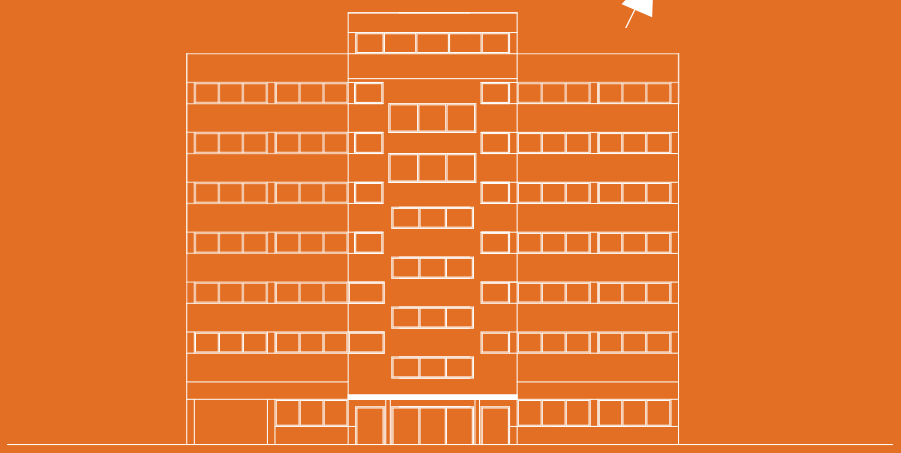
Das Gebäude befindet sich an der Ecke der Straßen Heidenkampsweg und Süderstraße.
Derzeit ist das gesamte Gebäude in Nutzung, wobei die mittleren Geschosse größtenteils nur als Lagerflächen genutzt werden.
Die Erschließung erfolgt über den Heidenkampsweg. In der Süderstraße befindet sich der Zugang zu der Tiefgarage im Untergeschoss. Ein weiterer Bereich mit Parkplätzen ist vor der Haupterschließung angesiedelt.
Das Gebäude staffelt sich ab dem zweiten Geschoss nach oben und reduziert die Grundfläche von 1267 qm im Erdgeschoss auf 228 qm im obersten Geschoss.
Das Erscheinungsbild des Gebäudes ist geprägt durch eine Fassade mit umlaufenden Fensterbändern und Waschbetonfertigteilen. Der Erschließungskern unterbricht die strenge Gliederung der Fassade durch einen Rastersprung nach oben.
An der Rückseite befindet sich ein zusätzliches Treppenhaus, welches vermutlich zu einem späteren Zeitpunkt von außen angebracht wurde.
In unmittelbarer Nähe des Gebäudes befinden sich mehrere Wasserkanäle.
Die S-Bahn Station Hammerbrook ist fußläufig zu erreichen.
Das Umfeld des Gebäudes ist geprägt von Büro und Gewerbegebäuden.

BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500



Schnitt 1:500

BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	2	+/-	+/-	+/-	*Zweites Fluchttreppenaus vorhanden*
	1	+/-	+/-	+/-	*Teils angehängt an Fassade möglich*
	1	+4	+3	+1	*Staffelung beschränkt die Platzierung im Gebäude*
	liH: 3,0 m Raster: 5,8 m x 5,8 m				*Modulbau + Elementbau möglich*
	Fensterband elementiert und umlaufend				*Teilöffnung möglich*
	39 m x 32,5 m	★	★★	★★★	*Große Struktur begünstigt große Wohneinheiten*
	Einbindung in Hammerbrook	★★★	★★★	★	*Infrastruktur für Familien schlecht; Lage an vielbefahrener Strasse; gute Arbeitslage*
	große Struktur	Disko	Service	KiTa	*schlechte Belichtung durch die große Gebäudetiefe*
	BGF 614 m² NF/Regelgeschoss 385 m²	NF/WE 50m² 406 m²	NF/WE 70m² 406 m²	NF/WE 120m² 535 m²	*Kleinere Strukturen durch Gebäudetiefe kaum möglich*

A Ein-Personen Haushalt

Mehrspänner // 8 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Platzbedürftige Singles / permanent oder temporär
> Studierendenwohnen/ Coworking/ Add_On Disko

B Zwei-Personen Haushalt

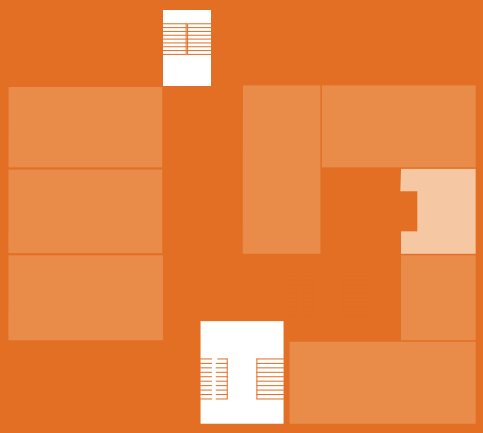
Mehrspänner // 5 Nutzungseinheiten // mehrere Versorgungsschächte nötig
> Starterwohnen // permanent oder temporär / Service Add-ons
> gemischtes Wohnen Jung-Alt // Servicefunktionen / Pflegeservice Add-on

C Mehr-Personen Haushalt / Familien

Mehrspänner // 3 Nutzungseinheiten // zusätzlicher Versorgungsschacht nötig
> Familienwohnen // permanent-temporär
> Geflüchtete // Add-on KiTa
> Mehrgenerationswohnen // Add-on Gewerbe der Bewohner*Innen

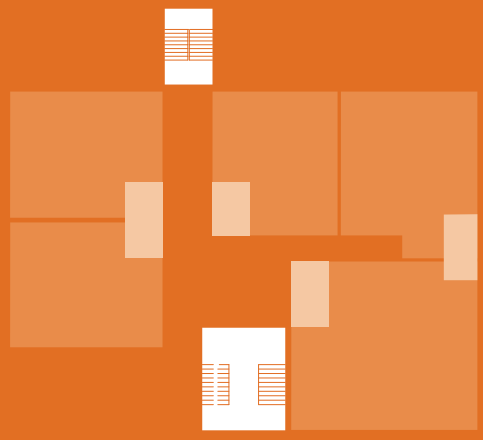
KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:500



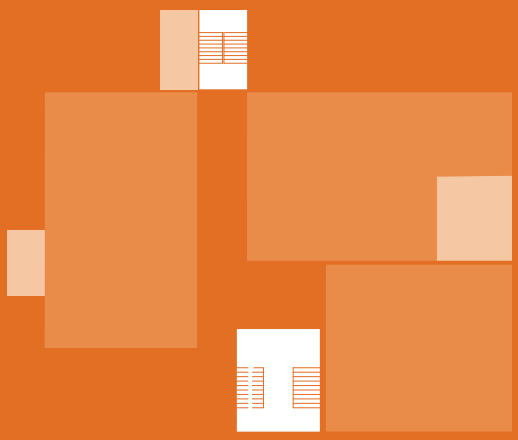
Regelgeschoss VARIANTE B 1:500

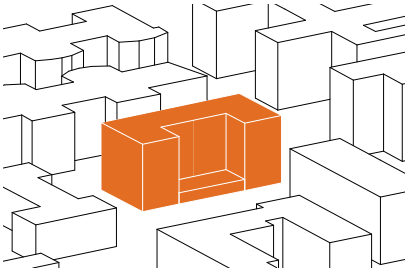
2 +/- | 1 +/- | 1 + | 5,8 | **70m² I** 5 Einheiten



Regelgeschoss VARIANTE C 1:500

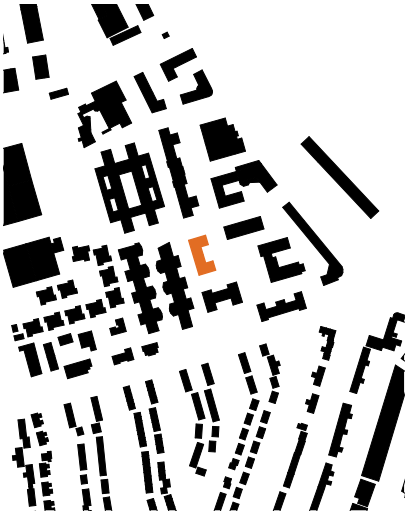
1 +/- | 1 +/- | 1 +1 | 5,8 | **120 m² I 3** Einheiten





A11 ALBERT-EINSTEIN-RING

Rebekka Achterberg | Christoph Berliner

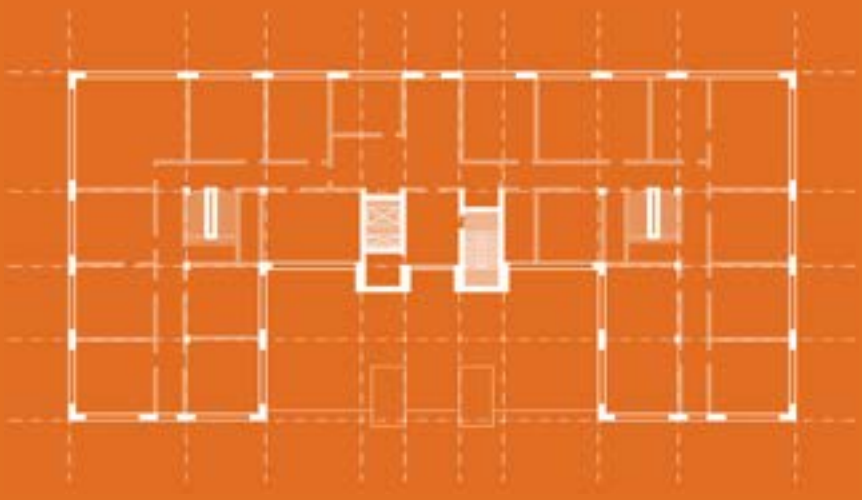


Stadtteil
Bahrenfeld
Fertigstellung
1990
Gebäudetypologie
C-Solitär
Nutzungstypologie
Zellenbüro
Erschließung
zentraler Kern
Anzahl Geschosse
5 Geschosse
Gebäudeabmessungen
48m x 23m
BGF gesamt
4600qm
BGF je Geschoss
1000qm EG, 900qm OGs
B-Plan
1976, Gewerbegebiet
Gebäudeklasse
5
Bauweise
offen
Konstruktion
Stahlbeton-Skelettbau
Achsmaß
3,7m - 6,2m
h oberster Aufenthaltsraum
14m
Bruttogeschosshöhe
3,5m
lichte Raumhöhe
2,7m
Fassade
Ziegel + Elementfassade
Lüftung
manuell durch Fenster
Besonderheiten
C-Grundriss

Dieses Bürogebäude ist im „AGIP Innovation Park" gelegen, gegenüber der Trabrennbahn Bahrenfeld.
Der Stahlbeton-Skelettbau hat zwei Personenaufzüge und ein Treppenhaus im Zentrum des Gebäudes.
Die Fassade ist teils vorgehängt und hinterlüftet (Ziegel), teils eine Elementfassade (hellblaue Kunststoffplatten und Glas-Öffnungsflügel). Davor sind außenliegende Rollos angebracht.
Alle Geschosse sind mit abgehängten Decken ausgestattet.
Das Untergeschoss erstreckt sich über das gesamte Grundstück und beinhaltet neben Kellerräumen auch eine Tiefgarage. Die Erschließung des Kellergeschosses erfolgt über eine separate Ein- und Ausfahrt und zwei Treppen direkt nach außen.
Etwa 20 Stellplätze sind zusätzlich außen vorhanden.
Der B-PLan von 1976 weist das Grundstück als Gewerbegebiet aus. Dementsprechend betragen die Abstandsflächen 0,2H, also etwa 4m bei einer Gebäudehöhe von 21m.

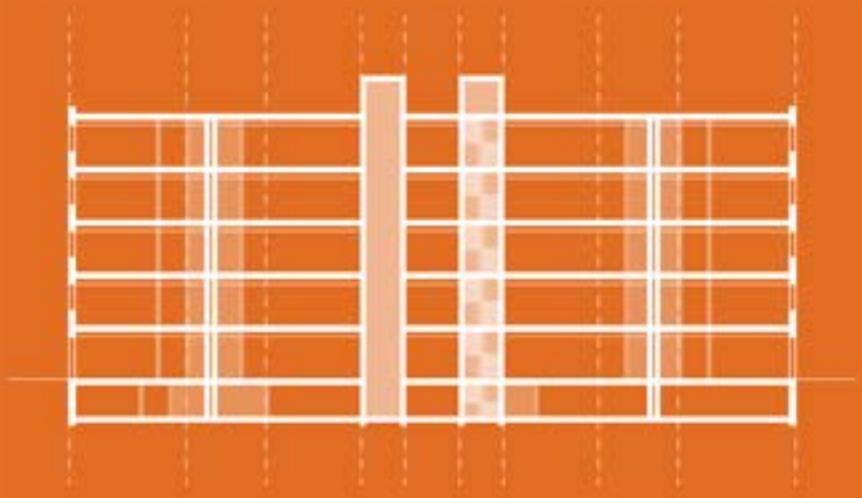
BESTAND

Grundriss Regelgeschoss 1:500



Hauptansicht 1:500

Schnitt 1:500



BEWERTUNG

	Je Regelgeschoss vorhanden				Anmerkungen
	1	+0	+0	+0	*Treppen mehr als ausreichend, Rettungs-weglängen eingehalten*
	2	+0	+0	+0	*Aufzüge mehr als ausreichend*
	2	+13	+6	+3	*Bei sehr großen Wohnungen kaum Eingriff, Gemeinschaftsküchen und ein Bad pro Woh-nung für Singles*
	liH: 2,7m Raster: 3,7mx6,2m				*gute Achsmaße für kleine und mittelgroße Wohnungen*
	Elementfassade				*Elementfassade abnehmbar, dadurch große Einbringeöffnungen*
	13,0m				*gut erschlossen und gute Wohnlage*
	Wohnen, Gewerbe, Parks, Schulen				*Infrastruktur für Familien in Ordnung, gute Wohnlage, auch gut für Obdachlose*
	flexible Struktur	Suppenkü-che	Startup	Bäcker	*Add-on je nach Bewohner frei wählbar*
	BGF 4600qm Nutzfl. Büro 2750qm	Ø 26qm/WE 2600qm	Ø 58qm/WE 3200qm	Ø 107qm/ WE 3900qm	*eigenes Bad für jede Wohnungsgröße, für Singles Gemeinschaftsküchen möglich*

A Einpersonenhaushalt

Erschließung zentral, lange dunkle Flure, Gemeinschaftsküchen, Einzimmerunter-künfte
> semi-permanente Wohnungen für Obdachlose oder Monteure
> Küchen in jeder Wohnung möglich bei etwas größeren Wohnungen

B Zweipersonenhaushalt

Erschließung zentral, lange Flure mit Fenstern an den Enden, kleine Wohnungen
> permanentes oder temporäres Wohnen oder Starterwohnen
> gemischtes Wohnen Jung-Alt möglich oder Übergangswohnen

C Mehrpersonenhaushalt / Familien

Erschließung zentral, dunkle Flure, sehr große Wohnungen
> Familienwohnen permanent
> KiTa als Add-on von Vorteil

KONZEPT

Regelgeschoss Bestand 1:500

Regelgeschoss VARIANTE A 1:500

1 +0 | 2 +0 | 2 +13 | 3,7 | A 2600qm

Ø 26qm/WE
100 WE

Regelgeschoss VARIANTE B 1:500

1 +0 | 2 +0 | 2 +6 | 3,7 | A 3200qm

Ø 58qm/WE
55 WE

6. FAZIT

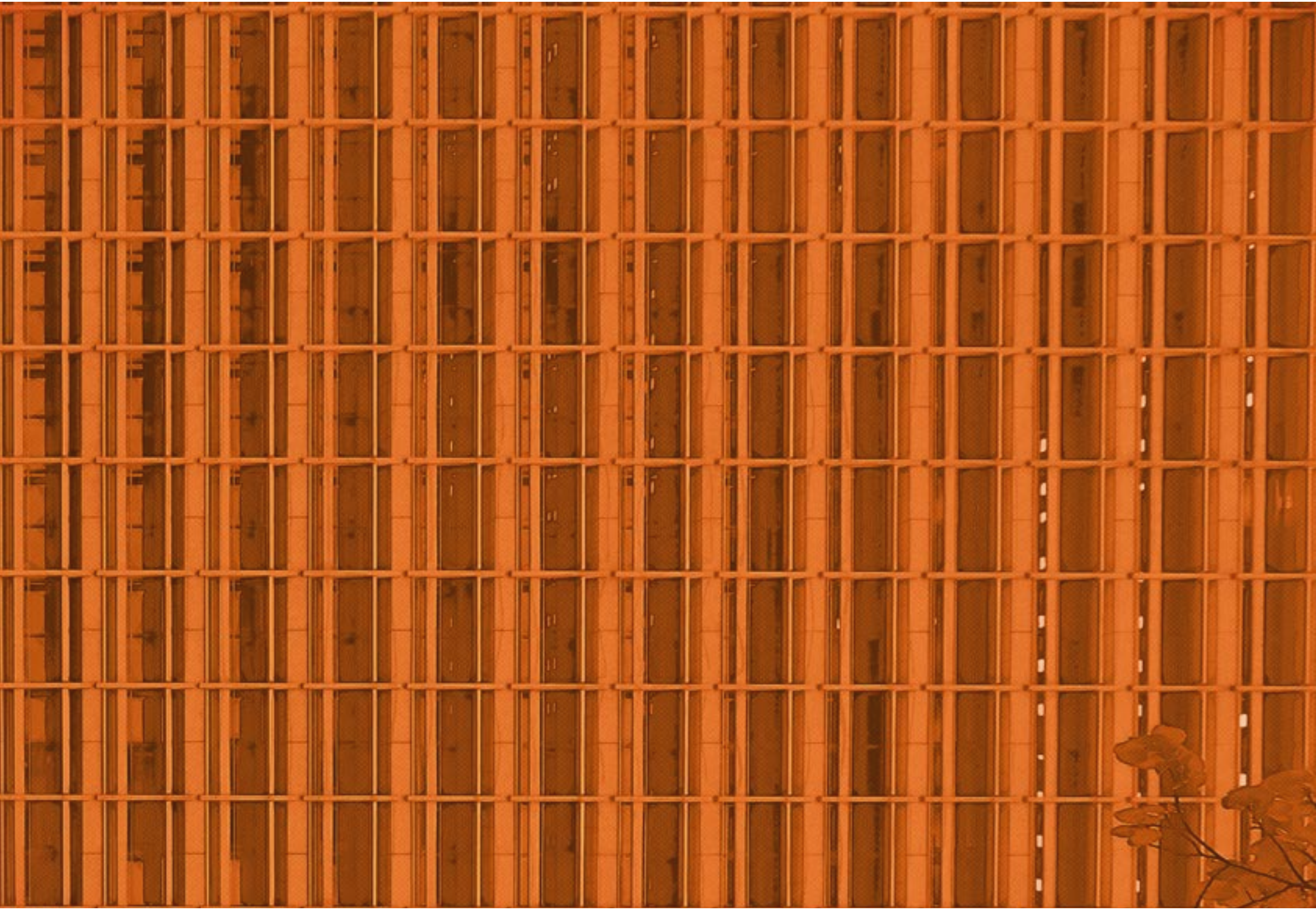
Die dargestellten Konzepte und Entwürfe zur Transformation konkreter Bürogebäude im Hamburger Stadtgebiet zeigen die prinzipielle typologische und technische Eignung aller Objekte für spezifische Wohnnutzungen. Die Nutzungskonzepte müssen jedoch individuell auf die mögliche Bewohnerstruktur eingehen, was neben der technischen Analyse der Gebäudesubstanz auch eine Standortanalyse der Umgebung erforderlich macht.
Sofern eine Wohnnutzung zeitlich begrenzt bzw. als Zwischennutzung angestrebt wird, kann meist ein Großteil der Fassade beibehalten bzw. nach Ertüchtigung weitergenutzt werden. Ist eine permanente, hochwertige Wohnnutzung geplant, so ist wohl eine weitgehende Entkernung bis zum Rohbau unvermeidlich. Die entsprechenden technischen Anforderungen beim Auf- und Ausbau sind wirtschaftlich und konstruktiv darstellbar (Quellenverzeichnis #1). Die Kosten für ein solches Projekt erscheinen dadurch auf den ersten Blick nicht günstiger, als im kompletten Neubausektor.

Ein Bestandsumbau macht jedoch durchaus auf mehreren Ebenen Sinn:
Die Grundstücksausnutzung (Geschossflächenzahl GFZ) ist bei Gewerbenutzungen und vor allem bei Mischgebieten um das 2,5fache höher als bei Grundstücken für den Wohnungsbau. Bei einem Neubau sind demzufolge weniger Flächen genehmigungsfähig, als bei einer Umwandlung des Bestandes (Quellenverzeichnis #11).
Die Laufzeiten eines Umwandlungsprojektes sind sowohl in der Planungsphase als auch in der Realisierungsphase kürzer als bei Neuerrichtung. Die Kubatur muss nicht neu entwurflich hergeleitet sowie planungsrechtlich abgestimmt werden und der Rohbau muss nicht vollständig rückgebaut werden, sondern dient als Kasko für eine möglichst zügige Ausbauphase. Eine modulare Konzeption des Ausbaus hilft, die Bauphase zusätzlich zu verkürzen.

Die Herstellung von Zement erfordert erhebliche Mengen an Energie – die Brennöfen werden auf ca. 1450 Grad Celsius erhitzt - und setzten etwa 6–9 % der von Menschen verursachten Kohlendioxid Emissionen zwischen 1925 und 2000 frei. Eine sinnvolle Weiternutzung vorhandener Betonkonstruktionen ist somit besonders aus ökologischen Gesichtspunkten wünschenswert.
(Quellenverzeichnis #12, #13, #14)

Den Vorteilen eines Bestandsumbaus stehen hauptsächlich buchhalterische Risiken entgegen. Die Umwidmung einer Büroimmobilie ist meist mit einem Wertverlust des Gebäudes verbunden. Der Wert orientiert sich an den potenziellen Mieteinnahmen, auch wenn das Gebäude unvermietet bleibt und leer steht. Da mit dem Verkauf zur Umnutzung lediglich der Rohbaupreis (zuzüglich Grundstück) erzielt werden kann und der effektive Nutzflächenanteil im Wohnungsbau gegenüber Büroflächen niedriger ist, erfährt das Gebäude eine Wertminderung. Viele Eigentümer von Büroimmobilien sind Gesellschaften oder Fonds und fürchten diese bilanzrelevante Abwertung, da dies unter Umständen zu Gewinnwarnungen an Aktionäre oder zu Herabstufungen in Fondsratings führen könnte. Dies führt oft zu einem dauerhaften Leerstand aufgrund bilanzverträglicher, schrittweiser Abschreibung.

Wenn es gelingt, diese irrationalen Mechanismen durch Förderprogramme und marktregulierende Maßnahmen auszuhebeln, überwiegen die Vorzüge einer Transformation von Bürogebäuden zu Wohnungsbau bei weitem. Neben rationalen und quantifizierbaren Vorteilen wirkt die Bestandsumwidmung auch der Gefahr einer zunehmenden Uniformität der Wohngebäude entgegen. Der besondere Charakter der umgewidmeten Häuser stellt bei guter Gestaltung eine Bereicherung unserer gebauten Umwelt dar.

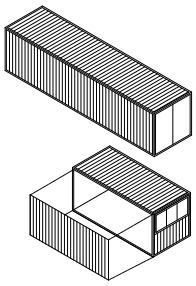
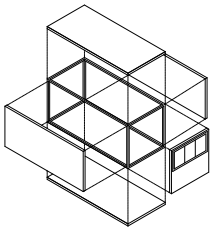
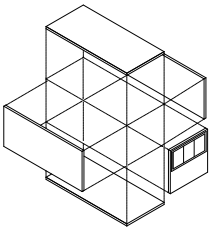
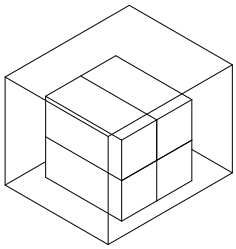
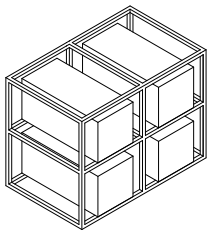
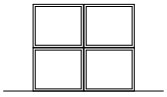
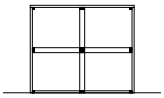
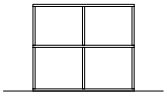
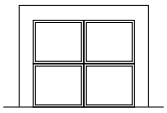
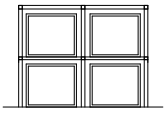
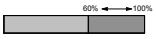
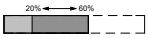
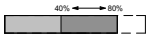
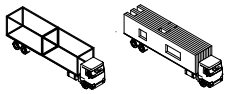
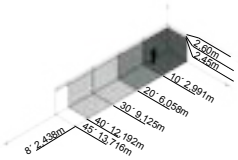
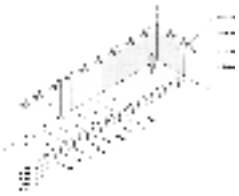
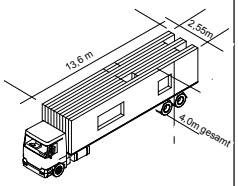


7. ANHANG

7.1. EXTRAKT MODULARES BAUEN

Modulare Systeme bestehen aus einzelne, wiederkehrende Teile, Elemente, Komponenten oder Bausteine, die bei geeigneter Form und Funktion nach einem additiven System zusammengefügt werden oder über entsprechende Schnittstellen interagieren. Abhängig von der Konstruktionsart und den Nutzungsmöglichkeiten kann man modulare Systeme in Container, Modulbau, Elementbau und Hybridsysteme klassifizieren. Alle Systeme zeichnen sich durch einen hohen Vorfertigungsgrad aus, der die Bauzeiten erheblich verkürzt und somit ökonomische Vorteile birgt. Voraussetzung ist allerdings die Einhaltung der Transportmaße, die ca. 12 x 2,6 x 3,5m (LxBxH) nicht überschreiten sollten, um nicht als Sondertransport erhöhte Kosten zu verursachen.
Die Unterschiede zwischen Container und Modulbau bestehen hauptsächlich im konstruktiven Bereich. Container tragen ihre Last über die Eckpunkte ab und die Stahlhaut erfordert eine kompakte Innendämmung, was konstruktiv und energetisch durch viele Wärmebrücken Nachteile birgt. Die relativ starre Volumetrie generiert bei der Addition „doppelte" Wände und Decken. Die extrem hohen Vorfertigungsmöglichkeiten bei guten Transporteigenschaften machen Containerbau vor allem für temporäre Gebäude interessant.
Im Modulbau erfolgt der Lastabtrag durch eine Primärkonstruktion aus Stahlrahmen, die mit Fassadenelementen verkleidet werden. Der Vorfertigungsgrad erreicht nicht ganz den des Containerbaus, bietet jedoch durch die flexibel ausführbaren Raumabschlüsse große energetische und räumliche Vorteile. So sind z.B. größere, stützenfreie Räume bei entsprechender Addition der Elemente durchaus realisierbar.

Der Elementbau als klassische Vorfertigungsmethode für Fertighäuser erlaubt ohnehin größere Spannweiten, da die vorgefertigten Wände, Decken oder Stützen auf der Baustelle erst kraftschlüssig montiert werden. Es sind u.a. Holzrahmenbau oder Betonfertigteile verbreitet, die mit jedweder Fassade ausgestattet werden können.
Alle Bausysteme sind für die Vorinstallation von Ver- und Entsorgungseinrichtungen der technischen Gebäudeausrüstung geeignet (Wasser, Elektro, Lüftung, Heizung etc.). Bei Raumzellen im Modul- oder Containerbereich ist sogar eine vorinstallierte Kompletteinrichtung inkl. aller Geräte möglich.

	CONTAINER	MODULBAU	ELEMENTBAU	HYBRIDSYSTEME	
ISOMETRISCHE SKIZZE					
ART	• SEECONTAINER • BAUCONTAINER • CONTAINERMODULE	• CONTAINERRAHMEN • MODULRAHMEN	• HOLZRAHMENBAU • BETONFERTIGTEILE	• Module mit HÜLLE • Module mit DACH	• Module mit externem TRAGWERK • Module mit externer ERSCHLIESSUNG
BEISPIEL	• Platoon Kunsthalle Berlin	• IBA-Dock	• Weltgewerbehof Wilhelmsburg	• Bed By Night von Han Slawik	• Wohn- und Geschäftshaus in Ratenow
KONSTRUKTION	• Raumzellen werden aufeinander gestapelt • Lastabtrag erfolgt über Eckpunkte • Doppelte Wände und Decken	• Modulrahmen gestapelt • der Lastabtrag erfolgt über die Rahmen • Wände und Decken werden eingehängt oder aufgelegt • einfache Wände und Decken	• vorgefertigte Wände, Decken und Stützen werden auf der Baustelle montiert • Lastabtrag über Wände, Stützen und Unterzüge • Wände und Decken einfach	• Raumzellen werden mit einer Hülle oder einem Dach versehen • Raumzellen und Hülle können statisch unabhängig funktionieren • Konstruktion kann Erschliessung beinhalten	• Raumzellen werden in zusätzlichem Tragwerksystem montiert • Regalsystem kann Erschließungen beinhalten
SYSTEMATISCHER SCHNITT					
FASSADE	• Außenhaut des Containers ist gleichzeitig Fassade • Systematisierte Fassadenelemente	• Fassade wird vor Modulrahmen gehängt • Fassadenelement können andere Maße haben als die Modulrahmen • keine Innendämmung nötig	• Mögliche Fassadensysteme: - Wärmedämmverbundsystem - vorgehängte hinterlüftete Fassade - Betonwände mit Kerndämmung - Holztafelbau - Pfosten Riegel- Fassade	• Dachkonstruktion kann Entwässerung leisten • Hülle kann jegliches Fassadensystem beinhalten • Hülle kann Dämmung und Entwässerung leisten	
ERSCHLIESSUNG	• externe Erschließung notwendig	• Erschließungselement extern oder intern	• Erschließungselemente extern oder intern	• Erschließungselemente als Teil der Hybridkonstruktion denkbar	
MATERIAL	• Primärkonstruktion: Stahl • Fassade: Stahl • Ausbau: Trockenbau	• Primärkonstruktion: Stahl • Fassade: Alle Materialien denkbar • Ausbau: Trockenbau	• Primärkonstruktion: Holz und Stahlbeton • Fassade: Alle Fassadensysteme denkbar • Ausbau: vornehmlich Trockenbau	• alle Kombinationen denkbar	
VORFERTIGUNGSGRAD UND MONTAGE					
	• Vorinstallation der Raumzellen bis Kompletteinrichtung möglich • einfache Montage	• Vorinstallation der Rahmen möglich (TGA Schächte und Installation) • zusätzlicher Montageaufwand für Wände und Decken	• Vorinstallation der Wände und Decken möglich (TGA/ Dämmung und Folien) • Montageaufwand für Wände und Decken	• Vorfertigungsgrad hängt zu großen Teilen von den verwendeten Raumzellen ab • Erschließungssysteme und Versorgungsleitungen können gut vorinstalliert werden • zusätzlicher Montageaufwand für das Hybridsystem • Abhängigkeiten im Bauablauf	
TRANSPORT					
	• gute Transportmöglichkeiten bei Einhaltung der Standardmaße	• gute Transportmöglichkeiten bei Einhaltung der Standardmaße • zusätzlicher Transport der Wände und Decken	• sehr gute Transportmöglichkeiten auch bei Sondermaßen	• Transport für gewählte Module und für das Hybridsystem	
STANDARDMAßE					
	• Länge ca. 6, 9 oder 12m • Breite ca. 2,45 • bei Containermodulen Breite bis 3,60m möglich (Sondertransporte!)	• Länge ca. 6, 9 oder 12m • Breite ca. 2,45 • Breite bis 3,60m möglich (Sondertransporte!)	• Elementlängen bis 13,6m • Elementhöhe bis 3,5m		
ENERGIE	• viele Wärmebrücken • wenig Platz für Dämmung	• gute Energiebilanz möglich	• gute Energiebilanz möglich	• Dach gut für sommerlichen Wärmeschutz • Hülle gute Wärmedämmung und sommerlicher Wärmeschutz möglich	• ungünstiges Verhältnis von Oberfläche zu Rauminhalt • gute Wärmedämmung möglich

7.2 REFERATE

7.2.1 INTEGRATION MODULAR AUFGEBAUTER WCS/ NASSZELLEN/ KÜCHEN IN HOTEL-PLANUNGEN, ZÜGEN, ETC.

Rebekka Achterberg | Christoph Berliner

Integration modular aufgebauter Nasszellen/ Bäder in Hotelplanungen und in Cruiseschiffen (Meyer Werft Papenburg) und Yachten

Kreuzfahrtschiff:
Fertiges Badmodul in Leichtbauweise wird in Kabine montiert, Kabine wird seitlich in ‚aufgeschnittenes' Schiff geschoben

„Fertigbäder"
Viele Hersteller, nichts Besonderes im Hotel- oder Yachtenbau.
Häufig genannte Vorteile (bspw. HELLWEG):

Gewährleistung aus einer Hand

Alle 10 Gewerke innerhalb des Fertigbades liegen in einer Hand. Nur ein Partner für alle Fragen.

Hoher Qualitätsstandard

Die serienmäßige industrielle Vorfertigung garantiert einen hohen Qualitätsstandard.

Bauzeitverkürzung

Parallel zur Ausführung der örtlichen Rohbauarbeiten beginnt im Werk die Produktion der Bäder.
Durchschnittlich können so 20% der kompletten Bauzeit eingespart werden.

Kosteneinsparung

Die Koordination und Betreuung der Baderstellung liegt auch vor Ort ganz in unseren Händen. Auf diese Weise entlasten wir den örtlichen Bauleiter.

Planungsvereinfachung

Das Team der Hellweg Badsysteme ist ein kompetenter Partner in Sachen Fertigbad. Wir übernehmen für Sie die Planung, die Ausführungszeichnungen, die Klärung technischer Details und beraten Sie bei der Auswahl der Materialien.

Festpreisgarantie

Unsere Preise sind Festpreise. Das Produkt wird in seinem Leistungsumfang vor Beginn der Serienfertigung festgeschrieben und ist Ihnen für die Bauzeit garantiert.

Termingarantie

Termine sind unser Geschäft. Wir garantieren die zeitnahe Lieferung parallel zum jeweiligen Baufortschritt.

EINBRINGEMÖGLICHKEITEN

1. Von oben in jedes Geschoss stellen

MODUL

- mittels Kran
- Modul zu 100% fertig inkl. alle Einbauten, Fliesen etc.
- muss nur noch angeschlossen werden
- Massivbau: 3-6 t pro Bad
- bis zu 40 Bäder können /Tag versetzt werden

2. Von der Seite durch die Fassade

MODUL

- mittels Kran und Handwerkern, die es entgegennehmen (oder „per Luftkissen")
- Modul zu 100% fertig inkl. alle Einbauten, Fliesen etc.
- Leichbauweise!
- nicht raumhoch
- muss noch zurechtgeschoben und angeschlossen werden
- max 500kg/m² auf örtlicher Decke (1,5-2,5 t pro Bad)

3. Seitlich andocken - Gebäude erweitern

MODUL

- Modul zu 100% fertig inkl. alle Einbauten, Fliesen etc.
- Grundrisserweiterung
- tragende Elemente freistehend oder mit Gebäude verbunden
- müssen übereinander stehen
- Ver- und Entsorgungsleitungen außerhalb des alten Baukörpers
- 10-16 t pro Modul
- evtl. neue Fundamente nötig

4. Baukasten vor Ort zusammenbauen

ELEMENTIERT

- Nivellierung der Bodenplatte + Installation der Ver- und Entsorgungsleitungen + Monieren der vorgefliesten Wandelemente + Deckeneinzug + Objektmontierung + Anbringung der Außenverkleidung
- 1 Bad/ Tag und Mannschaft
- keine großen Einbringeöffnungen nötig

7.2.2 ERGÄNZENDE STATISTISCHE WERTE

Florian Lorenzen | Moritz Seifert

Marktaktiver Leerstand 2009-14

C B R E - e m p i r i c a - L e e r s t a n d s i n d e x

	Bundesland	Leerstandsquote in %						Anz. Geschosswhg. In Tsd.						Leerstandsindex					
		2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2009	2010	2011	2012	2013	2014
1	Schleswig-Holstein	3,0	2,9	2,9	2,9	2,8	2,7	18	18	18	18	17	17	80	82	85	89	89	90
2	Hamburg	1,0	0,7	0,7	0,7	0,7	0,7	7	5	5	5	5	5	27	20	20	22	22	22
3	Niedersachsen	3,8	3,8	3,7	3,6	3,5	3,4	57	57	56	55	51	51	103	106	110	111	112	113
4	Bremen	3,4	3,3	3,4	3,3	3,3	3,1	8	8	8	8	7	6	92	93	98	102	105	103
5	Nordrhein-Westfalen	3,6	3,6	3,4	3,3	3,2	3,1	170	171	164	161	155	151	96	99	99	102	103	103
6	Hessen	2,8	2,6	2,4	2,2	2,2	2,1	39	36	34	31	30	29	75	72	71	68	69	69
7	Rheinland-Pfalz	3,5	3,5	3,5	3,5	3,4	3,3	24	24	24	23	25	24	95	99	103	105	107	109
8	Baden-Württemberg	2,2	2,3	2,2	2,0	1,9	1,8	53	54	53	48	45	43	60	63	64	61	59	58
9	Bayern	2,1	2,0	1,8	1,7	1,6	1,6	58	55	49	47	45	44	57	56	52	52	52	52
10	Saarland	4,3	4,4	4,3	4,2	4,2	4,3	7	7	7	7	6	6	116	123	126	128	134	140
11	Berlin	3,3	2,6	2,3	2,0	1,8	1,5	56	45	39	34	30	25	89	74	67	61	57	51
12	Brandenburg	5,8	5,6	5,3	5,3	5,1	5,0	37	36	34	34	32	31	156	158	155	160	162	164
13	Mecklenburg-Vorp.	5,3	5,2	5,1	4,9	4,8	4,7	28	28	27	26	24	24	145	147	150	148	154	157
14	Sachsen	7,7	7,6	7,5	7,2	6,8	6,5	119	118	115	110	102	98	209	213	219	218	217	216
14	Sachsen-Anhalt	8,0	7,7	7,5	7,2	7,0	7,0	58	55	54	51	49	49	217	215	219	218	223	230
16	Thüringen	5,5	5,5	5,4	5,2	5,1	5,2	33	33	32	31	30	31	148	154	156	160	163	170
	DEUTSCHLAND	3,7	3,6	3,4	3,3	3,1	3,0	770	747	717	688	653	632	100	100	100	100	100	100

Ranking (nur Städte)

Höchste Quote Stadt	Quote 2014 Prozent	Veränderung 2009-14 Prozentpunkte
Salzgitter	10,4%	-0,9
Chemnitz	9,2%	-1,6
Pirmasens	9,1%	+1,2
Schwerin	8,5%	-2,3
Halle (Saale)	8,2%	-2,3

Niedrigste Quote Stadt	Quote 2014 Prozent	Veränderung 2009-14 Prozentpunkte
München	0,4%	-1,2
Münster	0,6%	-1,1
Frankfurt am Main	0,6%	-1,2
Ingolstadt	0,6%	-0,2
Hamburg	0,7%	-0,3

Größter Zuwachs Stadt	Quote 2014 Prozent	Veränderung 2009-14 Prozentpunkte
Pirmasens	9,1%	+1,2
Bremerhaven	6,8%	+0,6
Neustadt a.d. Weinstr.	3,7%	+0,6
Kaufbeuren	4,7%	+0,5
Wilhelmshaven	5,8%	+0,5

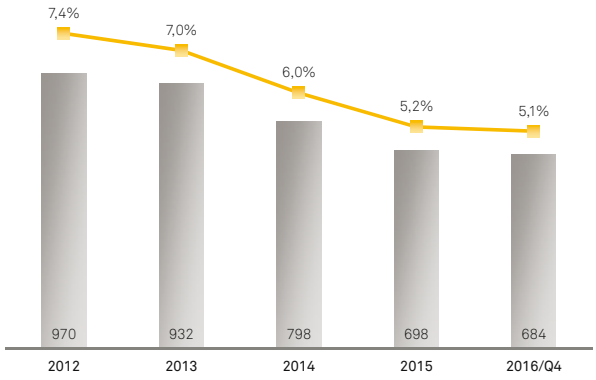
Größter Rückgang Stadt	Quote 2014 Prozent	Veränderung 2009-14 Prozentpunkte
Leipzig	6,0%	-4,1
Schwerin	8,5%	-2,3
Halle (Saale)	8,2%	-2,3
Magdeburg	5,5%	-2,2
Emden	4,9%	-2,0

Bildnachweis oben und unten: https://www.empirica-institut.de/nc/nachrichten/details/nachricht/cbre-empirica-leerstandsindex-2014-und-prognose-2020/

Leerstand inklusive Untermietflächen

	Q4 2016		Q3 2016		Q3 2017		Trendprognose [3]
	m²	Quote (%)	m²	Quote (%)	m²	Quote (%)	
Berlin [1]	865.800	4,3	912.500	4,5	822.500	4,1	↘
Düsseldorf [2]	739.800	8,1	743.500	8,2	714.800	7,8	↘
Frankfurt/M [1]	1.072.100	9,1	1.159.800	9,8	950.300	8,2	↘
Hamburg [4]	837.500	5,6	847.700	5,7	716.400	4,8	↘
Köln [1]	360.000	4,7	375.000	4,9	327.000	4,3	↘
München Region [4]	897.400	4,5	948.200	4,7	778.300	3,9	↘
Stuttgart [1]	314.000	3,7	340.000	4,0	248.200	2,9	↘

Leerstand | Leerstandsrate
2012–2016/Q4 | in 1.000 m²



Bildnachweis:
oben: http://www.jll.de/germany/de-de/Research/Bueromarktueberblick-Germany-JLL.pdf
mitte und unten: https://www.grossmann-berger.de/img/geschaeftsberichte/Marktbericht_Büro_Hamburg_4Q2016.pdf

Teilmarkt	Flächenumsatz in m² inkl. Eigennutzer	Leerstand in m²	Leerstand in %	Nachhaltig erzielte Mieten in €/m² mtl. nettokalt	Durchschnittsmietpreis in €/m² mtl. nettokalt	Fertigstellungen 2017/2018 in m²
1 CITY	172.400	150.300	5,1%	12,00 – 25,00	19,60	116.800
2 HAFENCITY	29.700	31.000	6,0%	12,50 – 23,00	16,90	37.100
3 HAFENRAND	9.900	11.200	5,3%	16,00 – 21,50	17,60	600
4 ALSTER WEST	14.900	12.000	2,2%	12,00 – 24,00	18,80	0
5 ALSTER OST	12.100	13.200	4,4%	8,00 – 23,00	18,00	21.600
6 ST. GEORG	7.700	14.600	3,2%	10,00 – 15,00	12,70	0
7 CITY SÜD	102.800	97.300	6,2%	6,00 – 16,50	12,40	35.000
8 ST. PAULI	6.100	6.600	1,5%	10,00 – 23,00	17,70	6.800
9 ALTONA	26.400	11.700	1,7%	10,00 – 16,00	13,40	41.400
10 BAHRENFELD	9.400	54.600	12,7%	8,50 – 16,00	11,70	15.200
11 EIMSBÜTTEL	1.700	15.100	7,3%	10,00 – 13,00	11,00	15.700
12 EPPENDORF	11.000	25.500	8,0%	10,00 – 18,00	14,00	0
13 AM FLUGHAFEN	30.300	25.000	3,0%	8,00 – 14,00	13,20	43.800
14 CITY NORD	18.700	58.400	10,8%	8,00 – 14,50	13,70	33.100
15 BARMBEK	21.500	33.000	5,5%	8,50 – 14,50	11,10	12.000
16 WANDSBEK	15.400	46.700	7,9%	6,00 – 11,00	8,30	0
17 HARBURG	26.400	27.100	2,9%	6,00 – 15,50	10,50	17.600
18 HAMBURG OST	19.800	32.000	7,4%	6,00 – 14,00	9,00	21.300
19 HAMBURG WEST	13.800	18.800	2,0%	6,50 – 12,50	8,50	0
GESAMT	**550.000**	**684.100**	**5,1%**	**6,00 - 25,00**	**15,50**	**418.000**

8. LITERATURVERZEICHNIS

#1
Prof. Dr. Gert Kähler / Prof. Dr. Bernd Kritzmann (HCU) / Dipl.Ing. Carsten Venus (blauraum Architekten):
Hamburg 2008.
Forschungsbericht REDEVELOPMENT.
Möglichkeiten und Chancen, unrentabel und unfunktionell gewordenen, innerstädtischen Bürohausbau der Fünfziger, Sechziger und Siebziger Jahre zu Wohnraum umzunutzen.

#2
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.):
Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien.
BBSR-Online-Publikation 22, Oktober 2017

#3
Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) im Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung (BBR) (Hrsg.):
Lyoner Viertel – Transformation eines monofunktionalen Bürogebiets. Ein Modellvorhaben im Rahmen des ExWoSt-Forschungsfeldes „Umwandlung von Nichtwohngebäuden in Wohnimmobilien". BBSR-Online-Publikation 11, Juni 2017

#4
Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Amt für Landes- und Landschaftsplanung (Hrsg.):
Kreative Milieus und offene Räume in Hamburg, 2010

#5
Katja Kohlhammer (Hrsg.):
Tagungsband Suffizienzkongress db 2014, Suffizienz in der Baukultur, Besser Anders Weniger, Deutsche Bauzeitung, Mai 2014

#6
FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt(Hrsg.):
Grüne, gerechte, wachsende Stadt am Wasser
Perspektiven der Stadtentwicklung für Hamburg, Mai 2014

#7
Bürgerschaft der freien und Hansestadt Hamburg, 19. Wahlperiode:
Mitteilung des Senats an die Bürgerschaft; Leitbild Hamburg: Wachsen mit Weitsicht, Februar 2010

#8
Arbeitskreis der Oberen Gutachterausschüsse, Zentralen Geschäftsstellen und Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland (AK OGA):
Immobilienmarktbericht Deutschland 2017
der Gutachterausschüsse in der Bundesrepublik Deutschland, 2017

#9
Prof. Dr. Gert Kähler, Carsten Venus (blauraum architekten) und Prof. Dr. Bernd Kritzmann (HafenCity Universität Hamburg):
Möglichkeiten und Chancen der Umnutzung von Bürohäusern der Fünfziger- bis Siebzigerjahre zu Wohngebäuden.

https://www.detail.de/artikel/abbruch-oder-redevelopment-4456/ (19.03.2018)

#10
Prof. Klaus Sill (HafenCity Universität Hamburg), Gerd Streng (HafenCity Universität Hamburg)(Hrsg.):
Katalog HCU Bootshaus+, 2016

#11
Hörmann Schörghuber:
Die 2. Chance, Beispielhafte Umnutzung von Büroflächen zu Wohnraum
https://www.hoermann.de/portal/portal-42/de/die-2-chance/ (27.02.2018)

#12
Holcim:
Zementproduktion.
http://www.holcim.ch/nachhaltige-entwicklung/umwelt/zement.html (27.02.2018)

#13
Dietmar Hipp:
UMWELT: Kurzer Prozess In: DER SPIEGEL 31/2010, http://www.spiegel.de/spiegel/print/d-72462723.html (27.02.2018)

#14
Harald Herminghaus:
CO2-Emissionen der Industrie in Deutschland.
http://www.co2-emissionen-vergleichen.de/Klimabilanz/Laendervergleich/Deutschland/Industrie/Deutschland-CO2-Industrie.html
(27.02.2018)

#15
Arch + Zeitschrift für Architektur und Städtebau 50.Jahrgang (Nr. 229) (hrsg.):
Am Ende: Architektur / 50 Jahre ARCH+: Projekt und Utopie, Juli 2017

#16
Frank Wojtalewicz:
Zuwanderung in die Großstädte und resultierende Wohnungsnachfrage; Gutachten für die Deutsche Invest Immobilien GmbH, 2017

#17
Bundesarbeitsgemeinschaft Wohnungslosenhilfe e. V (Hrsg.):
Pressemitteilung, November 2017

9. IMPRESSUM

© HafenCity Universität Hamburg, 2018

Herausgeber: Gerd Streng, Architekt BDA, wissenschaftlicher Mitarbeiter
am Fachgebiet Konzeptionelles Entwerfen und Gebäudelehre
Professor Klaus Sill
HafenCity Universität Hamburg
Überseeallee 16, 20457 Hamburg, Tel. 040 - 42827 - 5181
klaus.sill@hcu-hamburg.de

Layout: Florian Lorenzen, Moritz Seifert

Studierende: Rebekka Achterberg, Christoph Berliner, Victoria Dlugokinski,
Serap Eser, Henriette Helk, Moritz Seifert, Kristijan Peric
Arseny Lebedev, Florian Lorenzen, Janina Oehlers,
Saskia Okuniek, Lisa-Marie Prochnow, Manuel Schicketanz

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Textrechte liegen beim Verfasser / Herausgeber und dürfen ohne Genehmigung des Herausgebers nicht vervielfältigt werden.

Bildnachweise:
Die Bildrechte aller Fotos, mit Ausnahme anderweitig gekennzeichneter, liegen bei der HCU Hamburg.

Haftungsausschluss:
Die Studierenden sind als VerfasserInnen für Texte, Inhalte und Darstellungen ihrer Projekte selbst verantwortlich.

MODULARE TRANSFORMATION

Umwandlung von Bürogebäuden zu Wohnungsbau

Dokumentation der Forschungsergebnisse
des Masterseminares „Gestaltung und Design"
vom Wintersemester 2017/18
der HafenCity Universität Hamburg

HCU HafenCity Universität Hamburg