

Gewerbehof JAFFE 12, Hamburg-Wilhelmsburg

Das Projekt

Gewerbehof

JAFFE12 ist einen Gewerbehof in Hamburg-Wilhelmsburg. Es handelt sich um den Neubau von zwei 3-geschossigen Gebäuderiegeln (Gebäude A und B) mit einer Nutzfläche von ca. 7000 m².

Die Erdgeschosse sind als multifunktionale Hallen mit flexibler Höhe und Größen von 100 m² bis 1.000 m² geplant. Mögliche Mieter sind kleine und mittlere Handwerks- und Gewerbebetriebe.

In den oberen Geschossen sind Gewerbeateliers und Büroeinheiten mit flexiblen Größen vorgesehen.

An der Kanalseite werden Räume für die Einrichtung einer Quartierskantine mit Innen- und Außensitzplätzen vorgehalten.

Die beiden Gebäude sind über zwei offene Steganlagen, aus einer Stahlkonstruktion mit Treppen und Aufzügen, miteinander verbunden.

Die Altbebauung ist bis auf ein an der Straße stehendes Büro-/Lagergebäude abgebrochen worden. Dieses Gebäude bleibt erhalten und wird durch die Stahlkonstruktion des Gebäudes B überbaut. Bei Gebäude A überdeckt die Stahlüberkragung den Außenraum östlich des Gebäudes und endet direkt an der Uferkante des Kanals.

Lage

Das Projekt befindet sich in Hamburg-Wilhelmsburg in der Jaffestraße 12 in einem durch Strukturwandel geprägtem Industriegebiet. Das Grundstück wird im Osten durch den Jaffe-Davids-Kanal und im Westen durch die Jaffestraße begrenzt.

Wegen der Belegenheit des Grundstückes in einer kaum befahrenen Straße kommt der Thematik der visuellen Außenwirkung und dem damit verbundenen Zielverkehr des Planungsgebietes eine sehr hohe Bedeutung zu.

Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Wilhelmsburger Reichsstraße besteht hier die Möglichkeit, mit einem erhöhten Baukörper eine Fernwirkung zu erzielen.

Weitere visuelle Erschließungsprioritäten sind der Blick entlang des Kanals von der Rotenhäuser Straße und dem Vogelhüttendeich sowie der Blick in die Jaffestraße.

Die Struktur des Gebietes charakterisiert sich durch quer zum Kanal verlaufende Baukörper, die eine optische Verbindung zwischen Straßenraum und Kanal ermöglichen.

Die Erschließung des Grundstückes erfolgt mit dem Fahrverkehr über die Jaffestraße.

NEUE GRÖNINGERSTRASSE 10
D - 2 0 4 5 7 H A M B U R G

FON +49 (0)40 6966699-99 FAX -70
INFO@A-QUADRAT.HAMBURG

GESCHÄFTSFÜHRENDE ARCHITEKTEN
THOMAS HÖLTER + RENÉ SCHNEIDERS
AMTSGERICHT HAMBURG HRB 129247

Entwurf

Entwurfsbeschreibung

Der Entwurf ist das Ergebnis eines 2006 durchgeführten Wettbewerbes. Ursprünglich sollte das Projekt Bestandteil der IBA 2013 werden.

Das Bauvorhaben besteht aus zwei 3-geschossigen Gebäuderiegeln mit Hallen, Büros, Gewerbeateliers, Produktions- und Serviceflächen mit einer Nutzfläche von ca. 7000 m².

Zwischen den Gebäuden entsteht ein geschützter und begrünter Innenhof mit Parkplätzen für den Besucherverkehr und Aufzügen zur Erschließung der Obergeschosse. Der Innenhof führt mit einer breiten Treppenanlage mit Steganlage bis an den Kanal heran.

Die Bereiche nördlich und südlich dienen dem Anlieferungsverkehr der Hallen im Erdgeschoss und halten den Innenhof davon frei.

Das nördlich gelegene Gebäude erhält einen 23m hohen, 6-geschossigen Kopfbau zur Wasserseite. Der Turm soll vor allem Fernwirkung auf die Wilhelmsburger Reichsstraße erzielen.

Die Ausbildung von "Bügeln" fasst die Grundstücke, wie eine Art Klammer vom Kanal über den Altbau hinweg, zusammen und gibt den Gebäuden eine besondere Großzügigkeit. Durch das Übergreifen und durch die Wahl eines prägnanten Fassadenmaterials sind die Gebäude in Ihrer Einheit aus verschiedenen Blickachsen erkennbar.

Am Kanal wird der Bügel durch eine ins Wasser reichende Wand zusätzlich inszeniert. In den Erdgeschossflächen am Kanal ist Gastronomie mit Außensitzplätzen geplant.

Fast allen Mietungen sind Balkone vorgelagert. Die Erschließung erfolgt über Loggien. Die Turmmietungen verfügen über private Laubengänge sowie eine Dachterrasse im 3. Obergeschoss.

Grundidee der Gebäude ist eine möglichst hohe Flexibilität in der Nutzung und Ausbildung der Raumaufteilungen.

Im Abstand von 8m sind Teilungsachsen mit Versorgungsschächten vorgesehen.

Die Mietflächen beginnen bei einer Größe von ca. 100 m² bis 120 m² und können um ein Vielfaches davon ergänzt werden (200 m², 300 m² etc.). Je Mietfläche werden entsprechende Sanitärräume vorgesehen. Die Bodenbeläge sind noch nicht festgelegt. Die Betonflächen der Wände und Decken sind in Sichtoptik geplant.

NEUE GRÖNINGERSTRASSE 10
D - 2 0 4 5 7 H A M B U R G

FON +49 (0)40 6966699-99 FAX -70
INFO@A-QUADRAT.HAMBURG

GESCHÄFTSFÜHRENDE ARCHITEKTEN
THOMAS HÖLTER + RENÉ SCHNEIDERS
AMTSGERICHT HAMBURG HRB 129247

Konstruktion

Die Gebäude sind auf Pfählen gegründet und nicht unterkellert. Die tragenden Wände sind aus Stahlbeton, die nichttragenden Wände sind Trockenbaukonstruktionen.

Im Inneren der Gebäude werden die Lasten aus Gründen der Flexibilität auf Stahlbetonstützen (mit entsprechendem Anprallschutz) angelastet. Der Schallschutz wird lediglich über die Dicke der Betondecke gewährleistet werden.

Die Geschossdecken bestehen aus Stahlbeton mit einem auf den Nutzer abgestimmten Bodenaufbau im EG und Anhydrid-Estrich auf Dämmschicht in den Obergeschossen.

Die Fassaden werden mit Glaselementen, Metallpaneelen / Corten-Stahl und Alu-Profilen verkleidet. Das Flachdach aus einer Stahlbetondecke erhält eine Wärmedämmung, eine Abdichtung mit Kunststoffdichtungsbahnen und eine extensive Dachbegrünung.

Die Aus- und Überkragungen bestehen aus einer Stahlkonstruktion, verkleidet mit Corten-Stahl.

Erschließung

Das Grundstück wird von der Jaffestraße in unterschiedlichen Qualitäten erschlossen. In den zu den Nachbarn angrenzenden Flächen sind Stellplätze sowie die primäre Anlieferung vorgesehen. Der zentrale Hof ist für PKW hier tendenziell eher Besucher vorgesehen. Durch die guten Anliefermöglichkeiten erwarten wir, dass sich diese Art der unterschiedlichen Nutzung von selber ergibt.

Von dem zentralen Innenhof erfolgt die vertikale Erschließung der Riegel über außenliegende Treppen und Laubengänge. Diese offenen Laubengänge sollen neben Fahrverkehr und der Aufenthaltsqualität des Hofes mit seinem Wasserbezug für Leben sorgen.

Haustechnik

Viele Nutzungen sind vertikal sowie horizontal schaltbar, hierdurch wird eine größtmögliche Flexibilität bei der Aufteilung der Flächen erreicht werden.

Für alle Gebäude ist eine Zentralheizung vorgesehen. Die Mietungen sollen dezentral mit Warmwasser Elektro bzw. Gas versorgt werden. Auf mechanische Lüftung und Kühlung soll mit Unterstützung der massiven Decken (Temperatenausgleichspuffer) verzichtet werden, bei Erfordernis einzelner Mietungen kann dieses jedoch lokal vorgesehen werden.

Das Gelände wird elektrisch zentral versorgt. Die Mietungen erhalten selbständige Unterverteilungen mit direkter Abrechnung mit dem E-Versorger.

NEUE GRÖNINGERSTRASSE 10
D - 2 0 4 5 7 H A M B U R G

FON +49 (0)40 6966699-99 FAX -70
INFO@A-QUADRAT.HAMBURG

GESCHÄFTSFÜHRENDE ARCHITEKTEN
THOMAS HÖLTER + RENÉ SCHNEIDERS
AMTSGERICHT HAMBURG HRB 129247

Städtebau

Städtebauliche Entwurfsstruktur

Für das gesamte Gebiet sind entsprechend der vorhandenen Struktur unregelmäßige Riegel quer zum Kanal vorgesehen, die partiell in den Kanal bzw. in den Straßenraum ragen und hierdurch den Charakter jedes Hofes kanal- und straßenseitig ablesbar machen.

Die Erschließung der Grundstücke wird in der Regel in zwei Qualitäten durchgeführt. Es sind immer zentrale Innenhöfe mit Aufenthaltsqualität vorgesehen. Diese Höfe werden durch Riegel begrenzt, die rückwärtig Ladeplätze für den Lieferverkehr erhalten. Durch diese Anlieferungssituation sollen die zentralen Innenhöfe weitestgehend von Lieferverkehr freigehalten werden, was die Qualität der Innenhöfe deutlich verbessert. Ein weiterer Vorteil liegt darin, dass solche Lieferzonen beidseitig auch vom Nachbarn genutzt werden können.

Die Innenhöfe sind voll zum Kanal orientiert. Für eine mögliche fußläufige Erschließung entlang des Kanals erschließen sich die tiefen Höfe Plätze voll und ermöglichen hierdurch je nach Hof weite spannende, wechselnde Sichtbeziehungen.

Dieser sehr einfachen Struktur soll es ermöglichen, trotz unterschiedlicher Grundeigentümer einer Art flexible lokale Identifikation zu schaffen.

Städtebauliche Entwurfskonzeption

Der Entwurf soll mit seinem Turm Fernwirkung, vor allem im Hinblick auf die Wilhelmsburger Reichsstraße, erzielen.

Durch die Ausbildung von „Bügeln“ entsteht eine Art Klammer vom Kanal über den Altbau hinweg. Durch das Übergreifen und durch die Wahl eines prägnanten Materials sind die Gebäude von allen oben genannten visuellen Erschließungspunkten in ihrer Einheit wieder erkennbar.

Die Bügel sollen in der für den Ort charakteristischen Weise quer zum Kanal verlaufenden Baukörpern Rechnung tragen. Um die Ablesbarkeit wasserseitig zu verstärken, wird die Uferkante mit Ihrem Urbewuchs partiell baulich durchbrochen, um hier durch das Hinunterziehen des Bügels in das Wasser verstärkt. Diese „bauliche Markierung“ wird zur Anordnung eines wasserseitigen Pontons genutzt.

Der Innenhof orientiert sich entsprechend zum Kanal und soll durch das kanalseitige Hereinziehen des „Grünes“ eine besondere Verzahnung von Gebautem und Grün erreichen. Der wilde Bewuchs der Uferkante wird im Innenhof durch hochstämmige Bäume in einer gefassten wassergebunden Sanddecke aufgelöst. Diese Sandfläche soll entsprechend französischer Stadtplätze eine völlig flexible Nutzungsqualität erhalten. Im Bereich des Kanals können hier z.B. Boule, Grillflächen etc. geschaffen werden, die zusammen mit dem Uferweg und dem Ponton eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität schaffen.

NEUE GRÖNINGERSTRASSE 10
D - 2 0 4 5 7 H A M B U R G

FON +49 (0)40 6966699-99 FAX -70
INFO@A-QUADRAT.HAMBURG

GESCHÄFTSFÜHRENDE ARCHITEKTEN
THOMAS HÖLTER + RENÉ SCHNEIDERS
AMTSGERICHT HAMBURG HRB 129247