



Denkmalschutz/Weltkulturerbe.

Die Cityhöfe im Quartier am Klosterwall sind ein Baudenkmal. Dieses ist im baugeschichtlichen Kontext zum Kontorhausviertel zu verstehen, insbesondere weil sein Architekt Klopphaus mit Bauten in unterschiedlichen Stilschichten seiner Zeit dessen Architekturgeschichte verdeutlicht. Das Baudenkmal steht in der zukünftigen Pufferzone des beantragten Weltkulturerbes für das Kontorhausviertel. Seine Beseitigung wäre dem Antrag bei der Unesco sehr abträglich. Seine Erhaltung dagegen ein staatliches Vorbild für private Eigentümer von Baudenkmalen.



2015



2019

Wieso die Stadt vom Denkmalschutz profitiert

- Weil Hamburg mit öffentlichem Denkmalschutz ein Vorbild für die Bürger demonstriert
- Weil der demonstrative Respekt vor der Baugeschichte in der Pufferzone die Bewerbung zum Weltkulturerbe Kontorhausviertel stärkt
- Weil die architektonische Stil-Geschichte des Kontorhausviertels mit dem Denkmal der 50er Jahre kontinuierlich in die Nachkriegszeit weiter geführt wird
- Weil Hamburg ein Signal für die Umwandlung brach fallender Büro-Hochhäuser in Wohntürme setzt

Neues Leben am Johannistwall.

Die Umwandlung der heutigen Cityhöfe in das zukünftige Johannistwallquartier acht aus dem „hässlichen Entlein“ den „weißen Schwan“ der Wiederaufbaujahre nach den Kriegszerstörungen. Die in den 70er Jahren vorgesetzte graue Eternitverkleidung wird durch eine weiß emailierte Wärmeschutzfassade mit schwarz gerahmten, 3-fach verglasten, vertikal proportionierten Schwingflügelstern ersetzt. Der bislang abweisende Sockel öffnet sich einladend auf drei neue Gastronomieterrassen, die den Johannistwall-Boulevard beleben.

Neues Leben am Johannistwall.

Die innen gelegene Cityhof-Passage hat als Konzept nicht funktioniert und wird ersetzt. Stattdessen wird der Sockelbau nicht mehr introvertiert, sondern zur Belebung des öffentlichen Raums extrovertiert genutzt. Nach Westen öffnet er sich mit drei gestaffelten Gastronomieterrassen zum Johannistwall. Der Johannistwall wird im Sinne der Business Improvement District (BID) in einen Boulevard für die attraktive Straßenpassage von der City zur Hafencity verwandelt. Der Autoverkehr wird reduziert und beruhigt, und drei gestaffelte Gastronomieterrassen bieten Plätze zum Verweilen.



2015



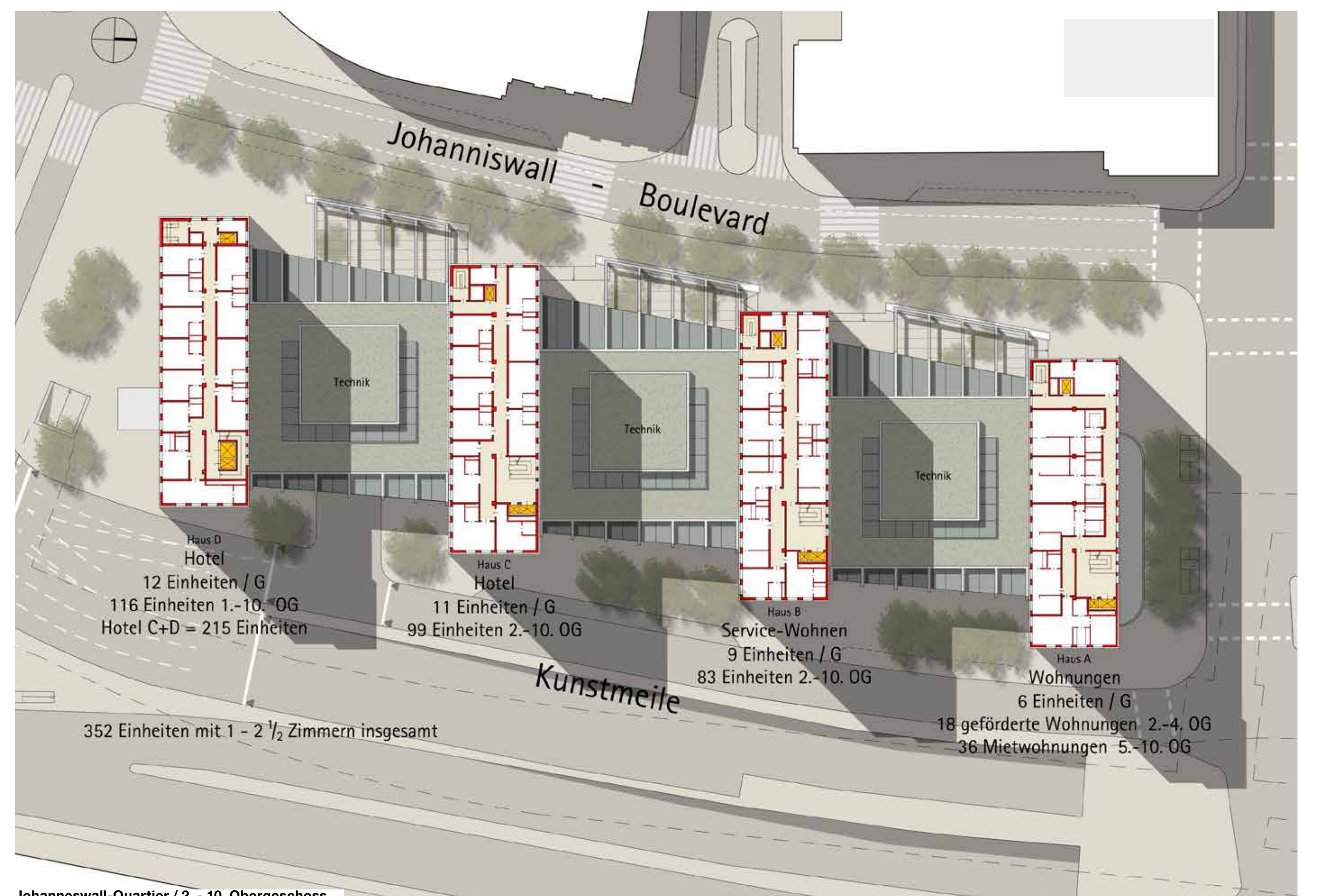
2019

Wieso viel Raum für neues Leben entsteht

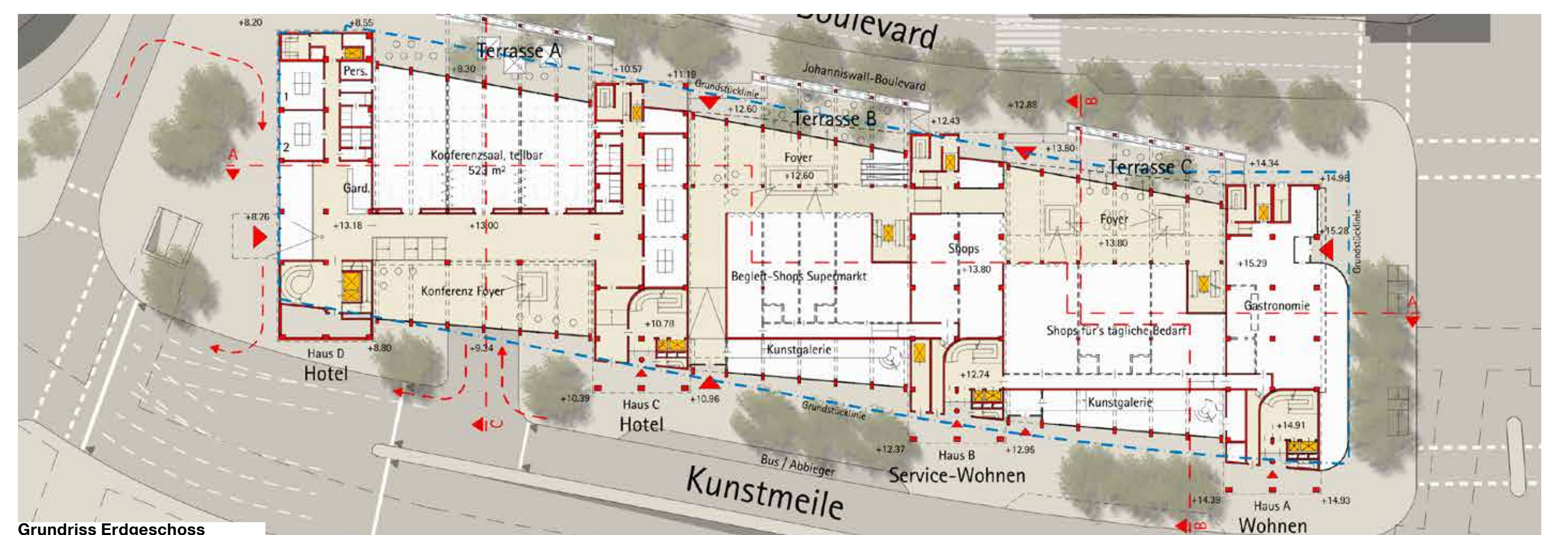
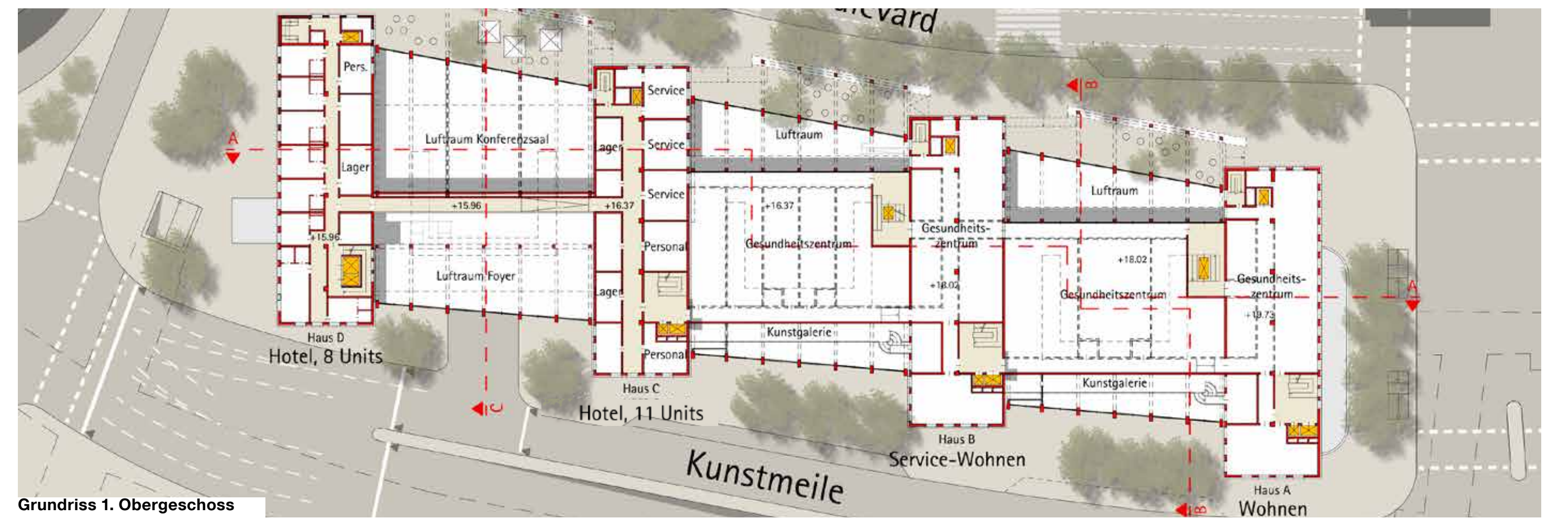
- Weil 310 Wohneinheiten in den Türmen und dem Hotel tags und nachts die City mit Menschen beleben und der Monostruktur des Kontorhausviertels entgegen wirken
- Weil die Verwandlung des Johanniswalls in einen verbindenden Boulevard von der City zur Hafencity zusätzliche Passanten anzieht
- Weil drei gestaffelte Terrassen mit unterschiedlichen Gastronomien am Boulevard zum Verweilen einladen (A, B, C)
- Weil in dem Straßenraum des Klosterwalls leuchtende Kunstgalerien die Kunstmeile bis zu den Deichtorhallen beleben

Wieso der Erhalt der Bausubstanz sich für alle rechnet

- Weil eingesparte Rohbaukosten preiswerte Wohnungsmieten und Sozialwohnungen ermöglichen
- Weil akzeptable Mieten wirtschaftliche Serviceeinrichtungen und Kindergärten möglich machen
- Weil Ärztezentrum und Fitnessvorsorge für das Kontorhausviertel leichter bezahlbar werden
- Weil am Klosterwall die Mieten für Kunstgalerien leichter subventioniert werden können



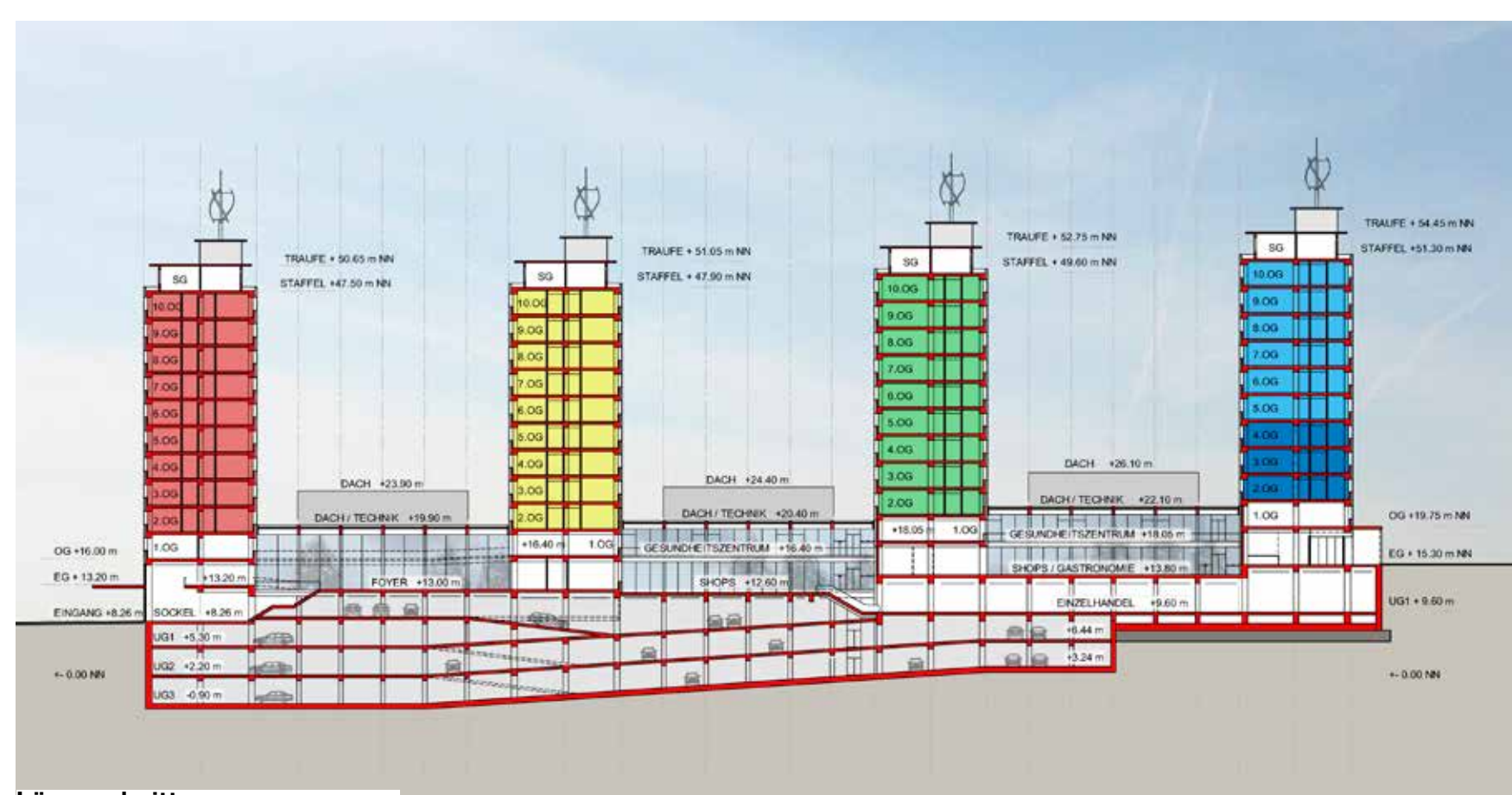
Johanniswall-Quartier / 2. - 10. Obergeschoss



Hotel, Gastronomie und Einzelhandel am Johanniswall-Boulevard.

Das Hotel am Deichtorplatz bereichert mit Beherbergung, Konferenzbereich und Gastronomie das Kontorhausviertel tags und nachts. Desgleichen bilden die unterschiedlichen Gastronomien am Boulevard mit unterschiedlichen Küchen eine attraktive Gastromieile zum Verweilen für Kontorhausviertel, Bewohner und Touristen.

Der Einzelhandel ist thematisch spezialisiert, dient dem Tages- und Wochenbedarf vor allem aus dem Kontorhausviertel (z.B. SB-Markt „Asia“ im Untergeschoss).

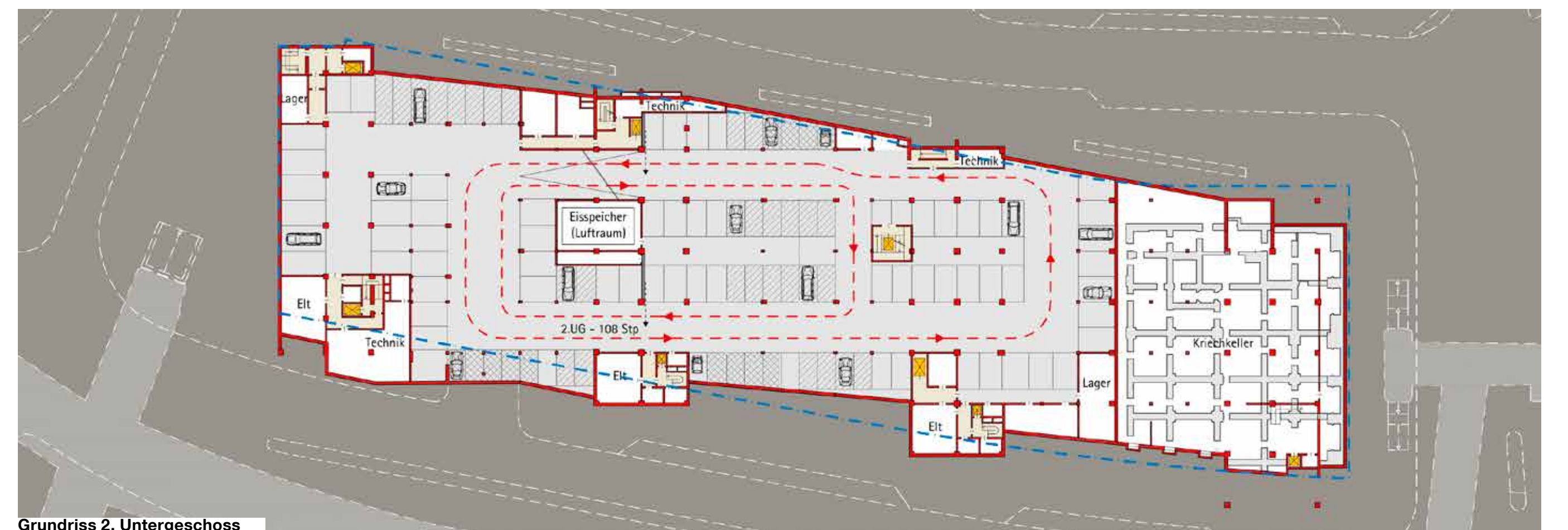
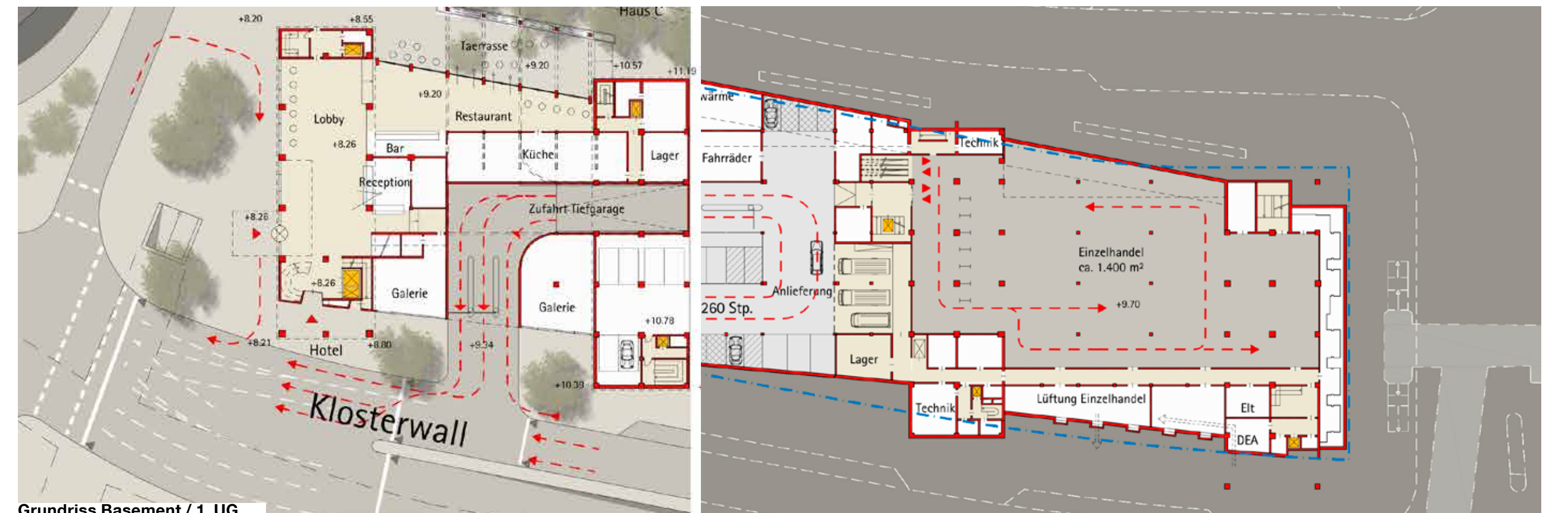
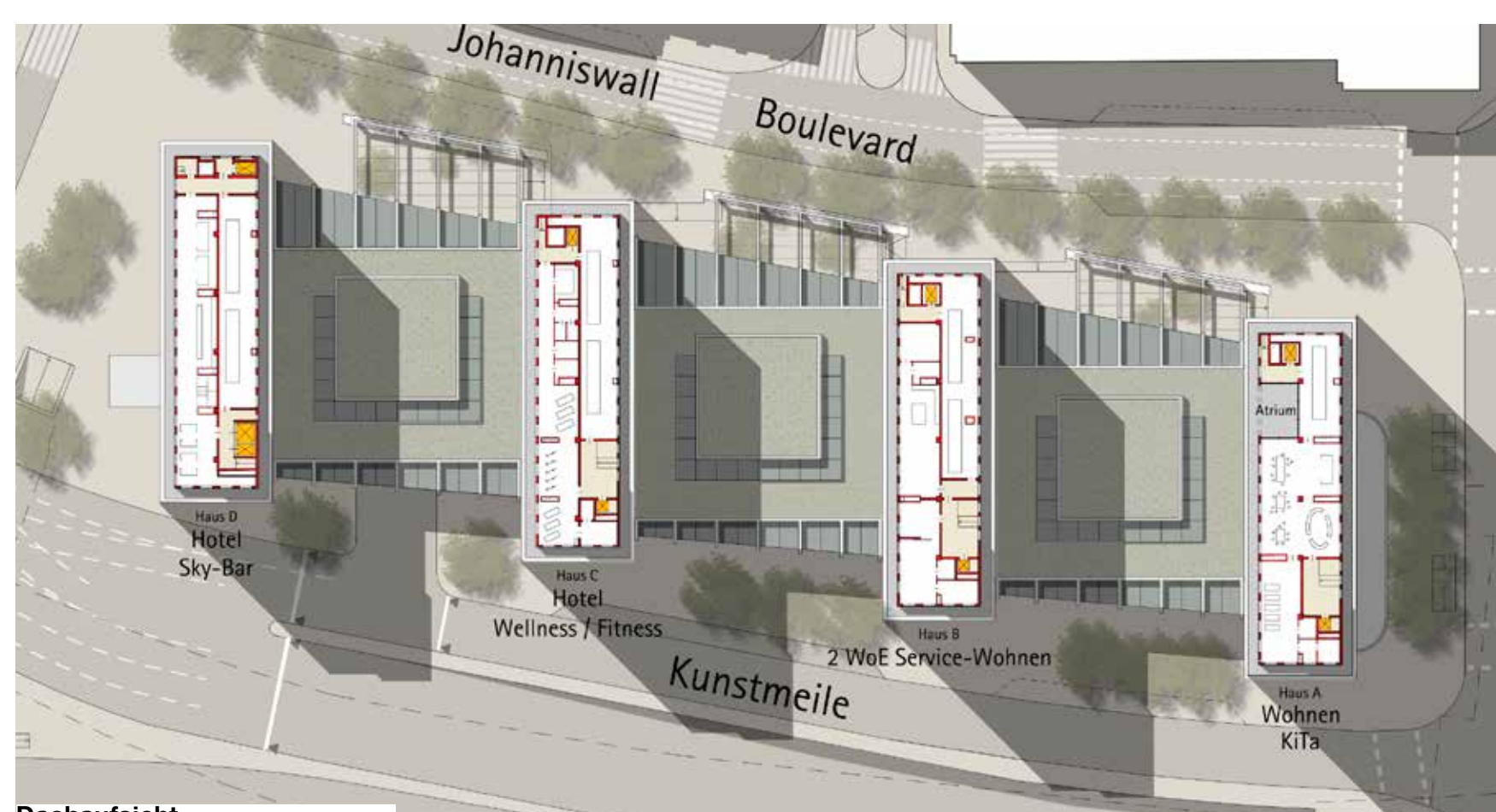


Wohnen im Kontorhausviertel.

Die ausnahmslose Umwandlung aller vier Bürotürme in Wohnhäuser ist ein Signal für die Belebung der City durch neue Bewohner in brach gefallenen Büro-Hochhäusern. Statt eines kleinen Wohnanteils im Kerngebiet werden 310 Wohneinheiten mit 21.500 qm BGF Wohnfläche geschaffen, teils als geförderte Wohnungen, teils als Mietwohnungen, teils als Service-Wohnungen, teils als Service-Apartments, teils als Hotel.

Diese Wohnmischung wird aufgrund der urbanen Situation mit unterschiedlichen Service- und Dienstleistungen kombiniert: Ärztezentrum, Fitness, Hotelservice, Kindergärten.

Diese Dienstleistungen dienen zugleich den Beschäftigten im Kontorhausviertel.





Die Nachhaltigkeit des neuen Lebens am Johanniswall.

Die Bewahrung der Rohbausubstanz wertet nicht nur die Wegeverbindung zur Hafencity und das soziale Leben im Kontorhausviertel auf, sondern verbindet Kostenersparnis beim Bauen mit ökologischer Nachhaltigkeit. Die Erhaltung der „grauen Energie“ der Rohbausubstanz samt Garagenkeller reduziert Baukosten und erleichtert auskömmliche Mieten ohne Gentrifizierungsdruck, weil sie viel Bauzeit, Materialaufwand und Transportbelastungen spart. Die energetische Ertüchtigung des Baudenkmal mittels Wärmedämmung sowie regenerativer Energiegewinnung und Speicherung lässt sich auch bei einem Baudenkmal demonstrativ zur Schau stellen. Denkmalschutz, Baukostenersparnis, moderate Mieten und Nachhaltigkeit bilden eine beispielhafte architektonische Synthese.

Wieso der Nachhaltigkeitsstandard DGNB-Gold auch für ein Denkmal zu schaffen ist

- Weil die Erhaltung der Bausubstanz „graue Energie“ bei Material und Transport spart (Abbruch und neuer Rohbau)
- Weil die dämmende Fassade als Vorsatzschale und dreifach verglaste Fenster Heizenergie sparen
- Weil die natürliche Schallschutz-Belüftung der Wohntürme Klimaanlageen erübrigt
- Weil bepflanztes Sockeldach, Photovoltaik und Windräder wie bei Greenpeace sowie Eisspeicher im Keller regenerative Energie produzieren und speichern

Wieso das Johanniswallquartier schneller fertig sein wird

- Weil die Zeit für einen Planungswettbewerb gespart wird
- Weil kein zeitraubendes Bebauungsplanverfahren abgewartet werden muss
- Weil keine Zeit für den Abbruch des gesamten Quartiers aufgewendet werden muss
- Weil Fundamentierung, Baugrube und Tiefgarage bereits vorhanden sind



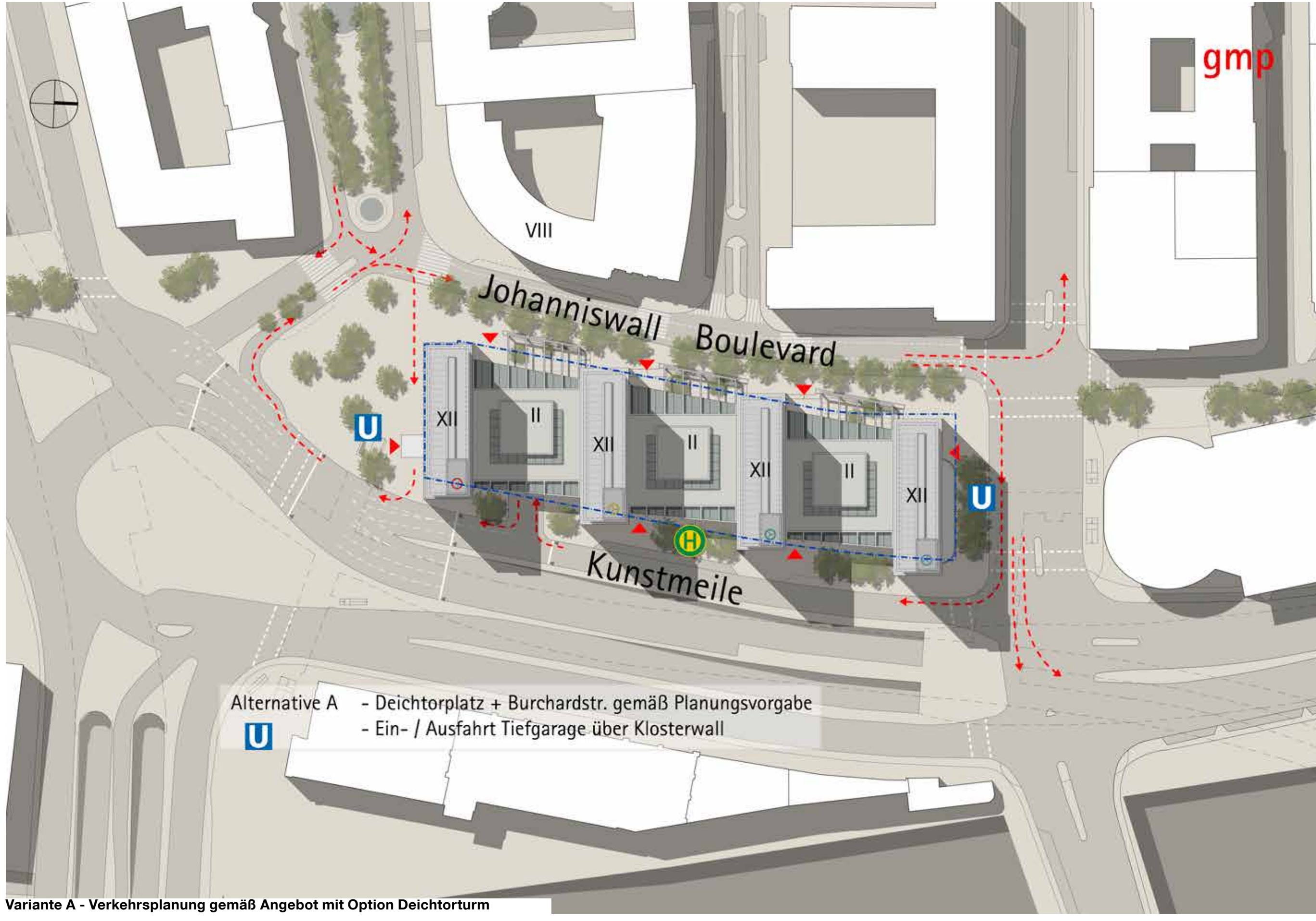
Der Klosterwall wird als Kulturmeile zwischen Kunst- halle und Deichtorhallen aufgewertet. Zweigeschossige Kunstgalerien zwischen den Wohntürmen leuchten in den Straßenraum, unter anderem die Architekturgalerie „Aedes“.



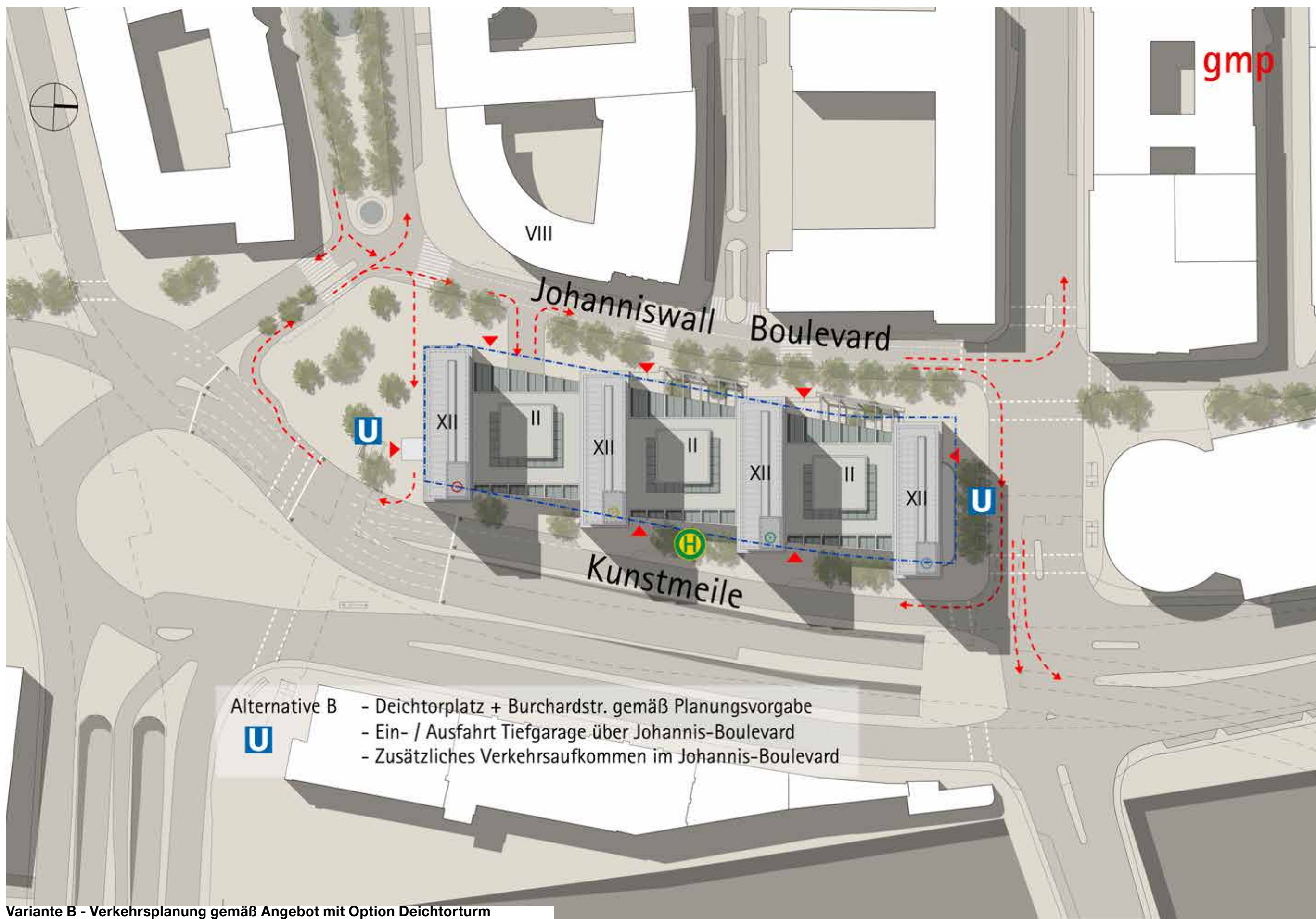
Aufwertung der Straßen und Platzräume, Option Erweiterung Bauer-Quartier.

Das Angebot wird durch die Option der Erweiterung des Bauer-Quartiers ergänzt. Diese fasst den Platzraum vor Chilehaus und Sprinkenhof räumlich und verlängert die Kante der Innenstadt nach außen. Zugleich wird damit der Deichtorplatz konturiert und in Verbindung mit dem Deichtorhotel eine Torsituation zum Kontorhausviertel markiert. Diese städtebauliche Option ersetzt die für den Fall des Abbruchs des Baudenkmal für den Neubau vorgesehene Grundstücksverlängerung durch einen städtebaulichen Akzent auf einer alternativ verkäuflichen öffentlichen Straßenfläche. Im Untergeschoss entstehen weitere Stellplätze, zum Teil als Ersatz für die entfallenen Stellplätze des Deichtorplatzes, im Parterre befinden sich neben Läden, Ausstellung- und Gastronomieflächen die Passagenverbindung zwischen Johanniswall-Promenade und Hafencity. Die neue Erweiterungsfläche des Bauer-Quartiers beträgt nach Abriss des Gebäudes aus den 60er Jahren ca. 21.000 qm BGF.

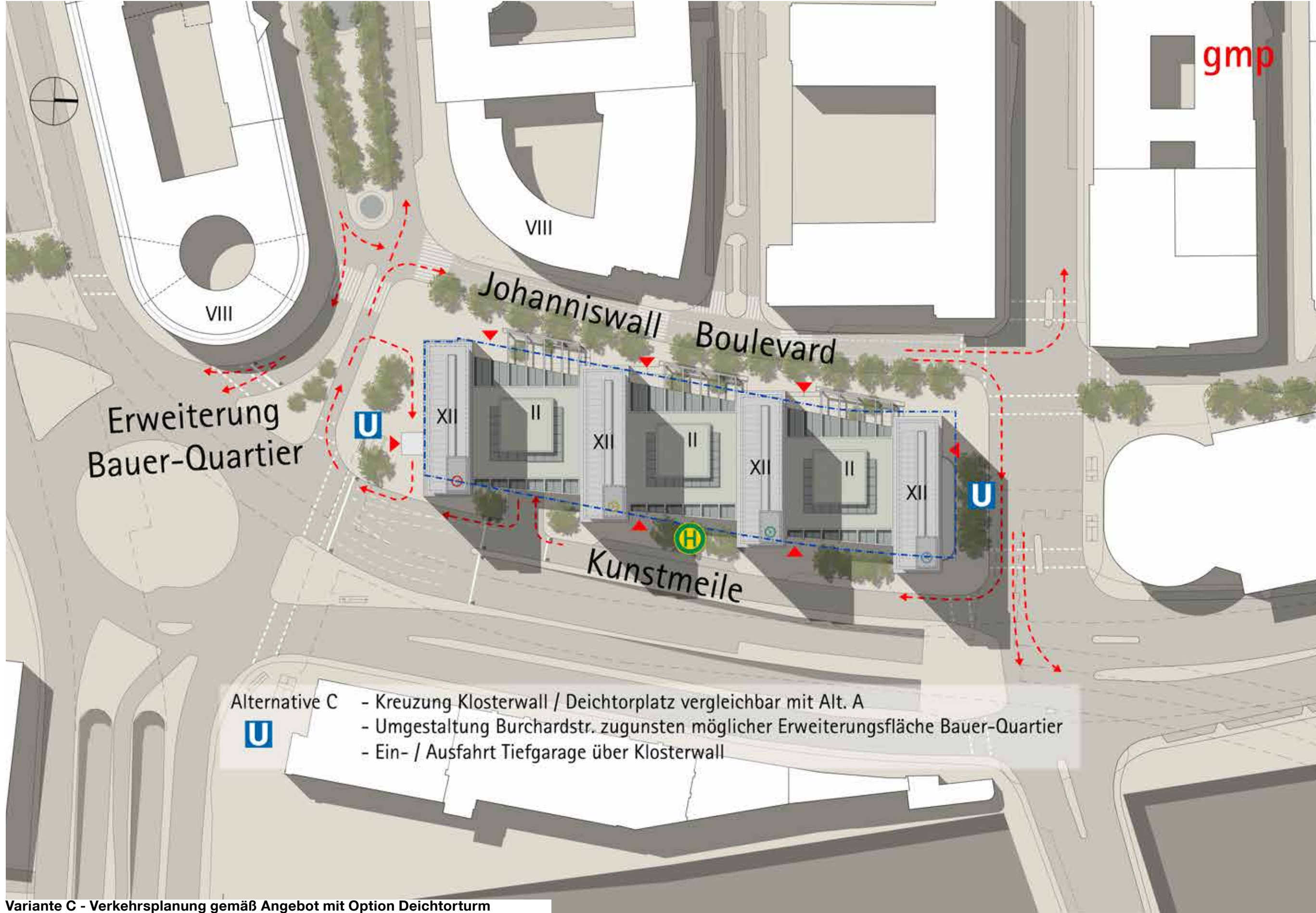




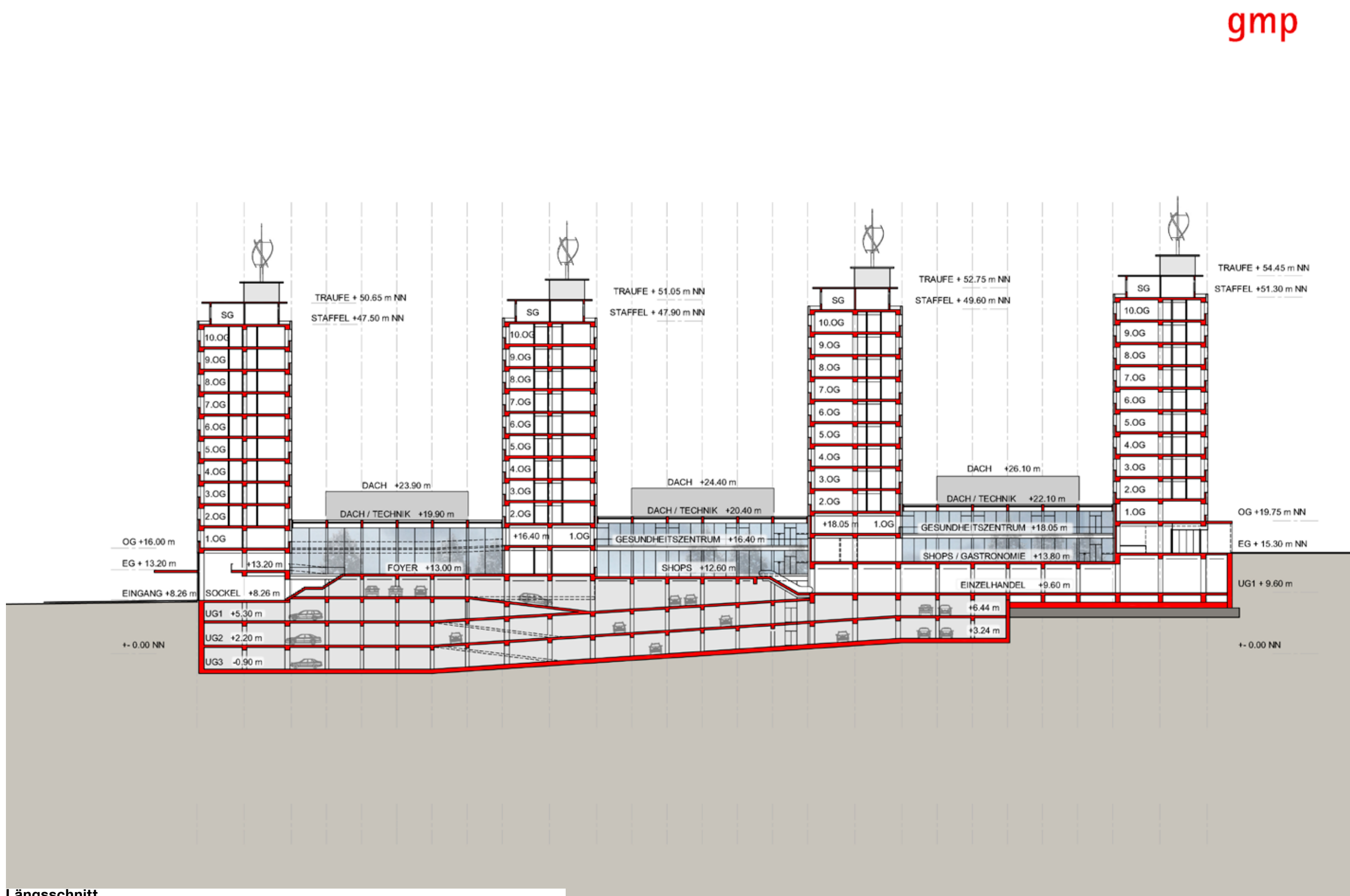
Variante A - Verkehrsplanung gemäß Angebot mit Option Deichtorturm



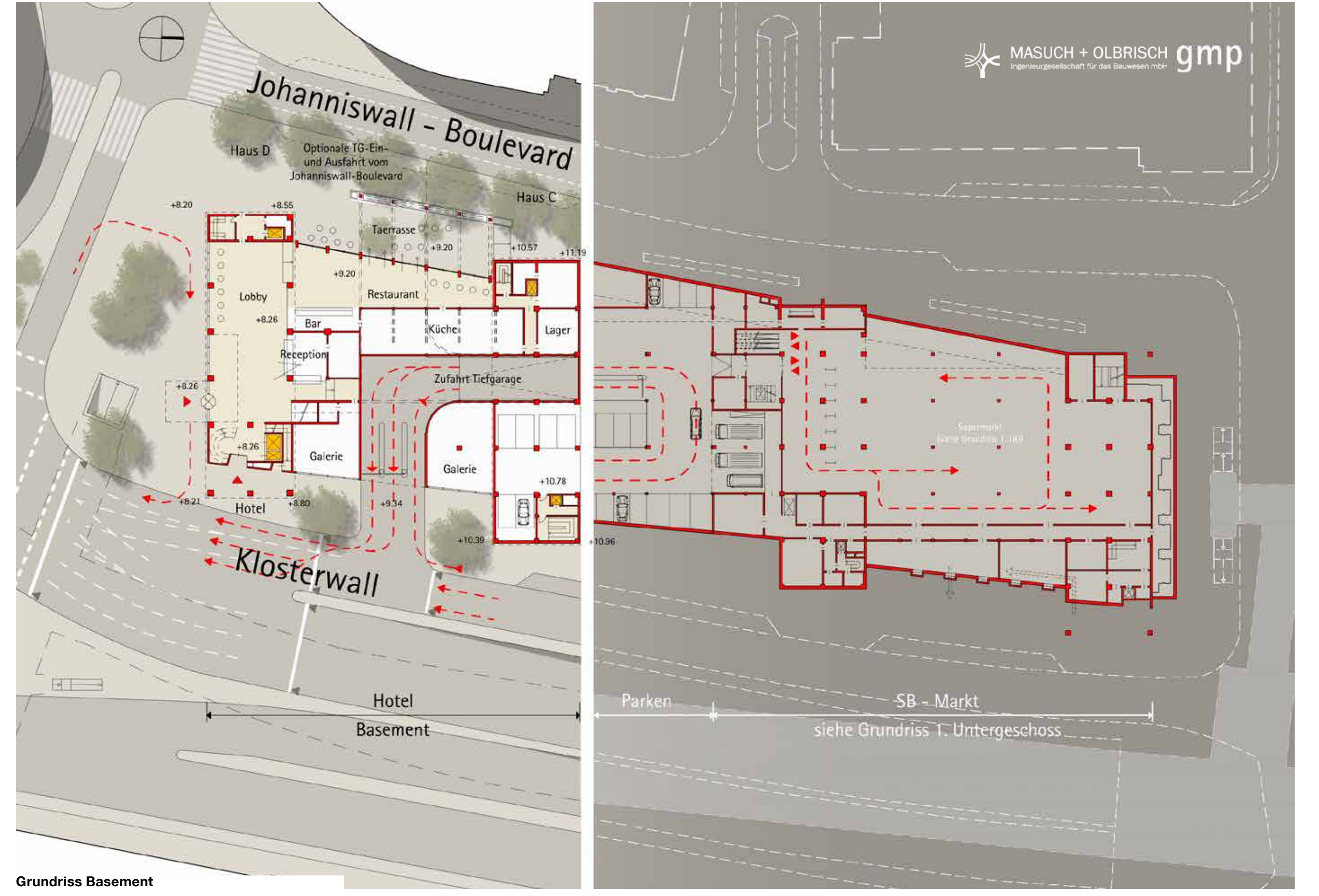
Variante B - Verkehrsplanung gemäß Angebot mit Option Deichtorturm



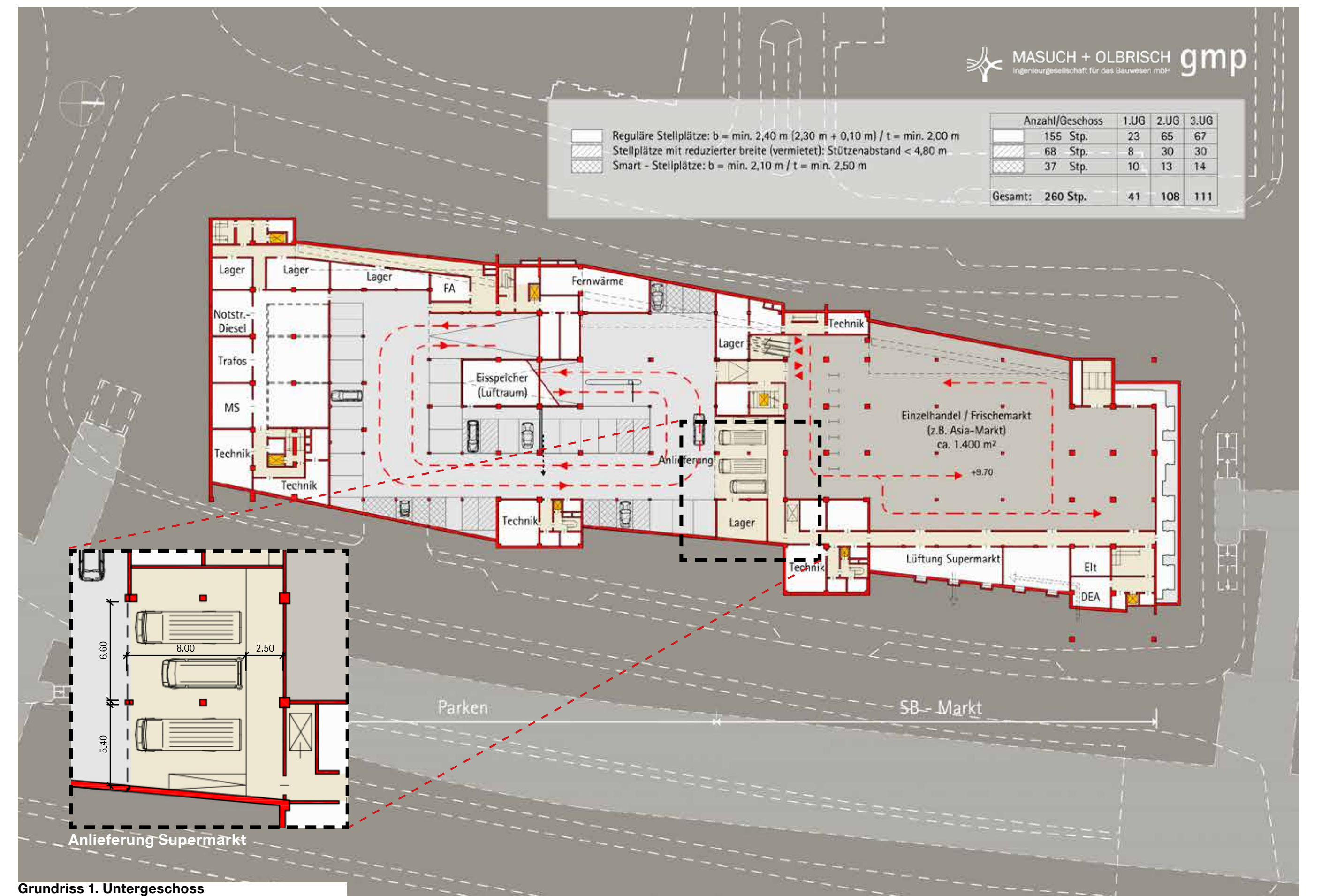
Variante C - Verkehrsplanung gemäß Angebot mit Option Deichtorturm



Längsschnitt



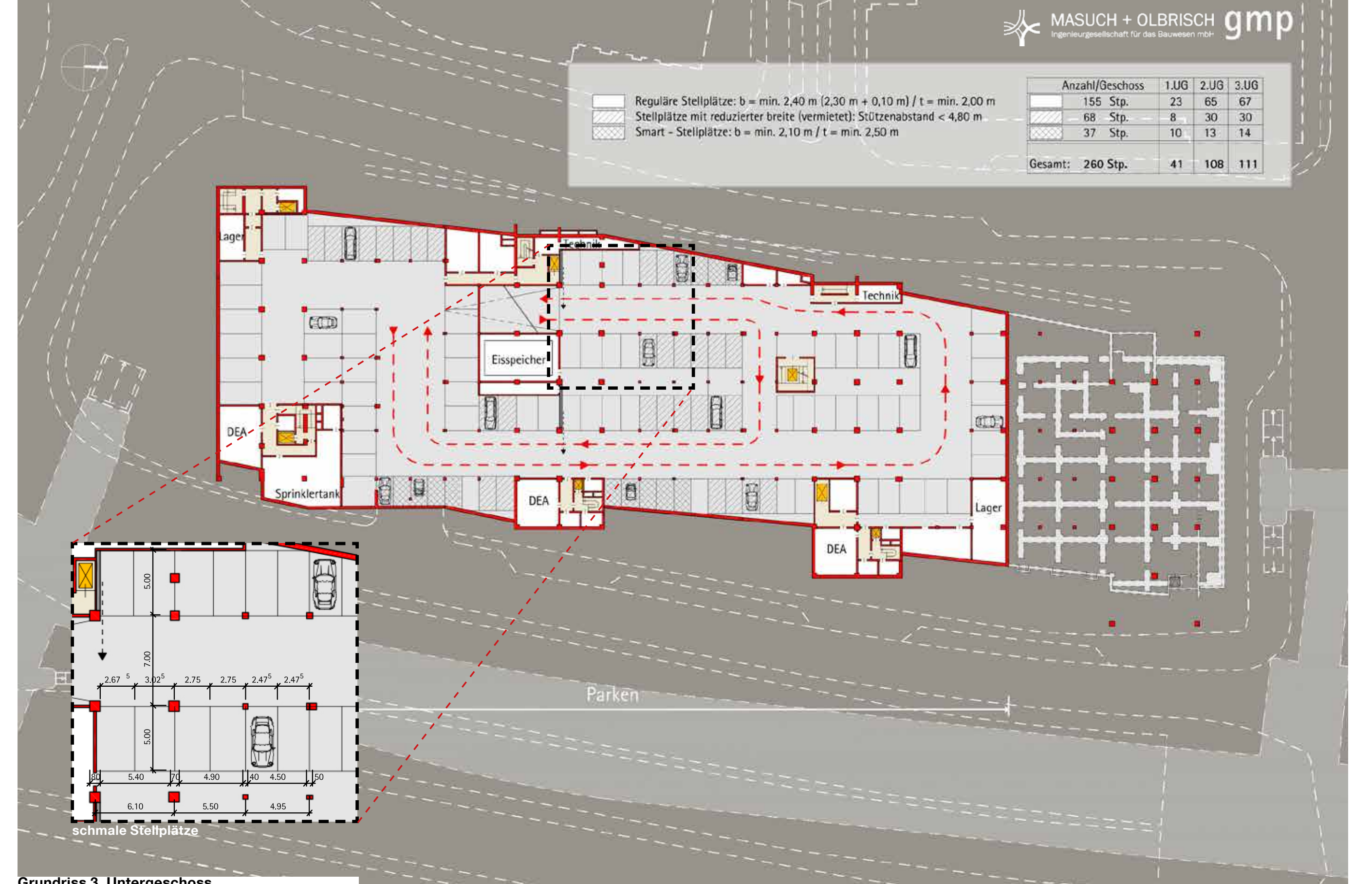
Grundriss Basement



Grundriss 1. Untergeschoss



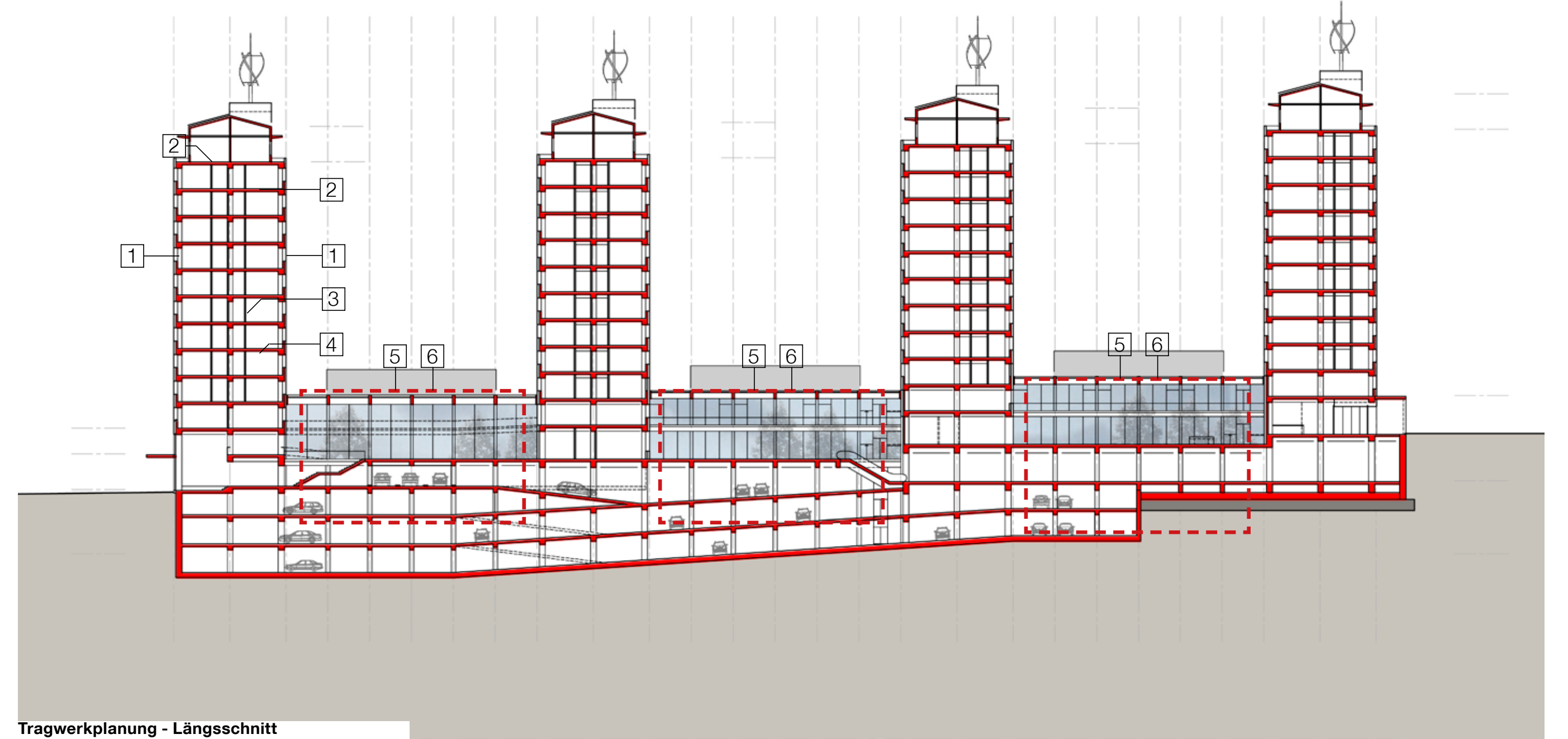
Grundriss 2. Untergeschoss



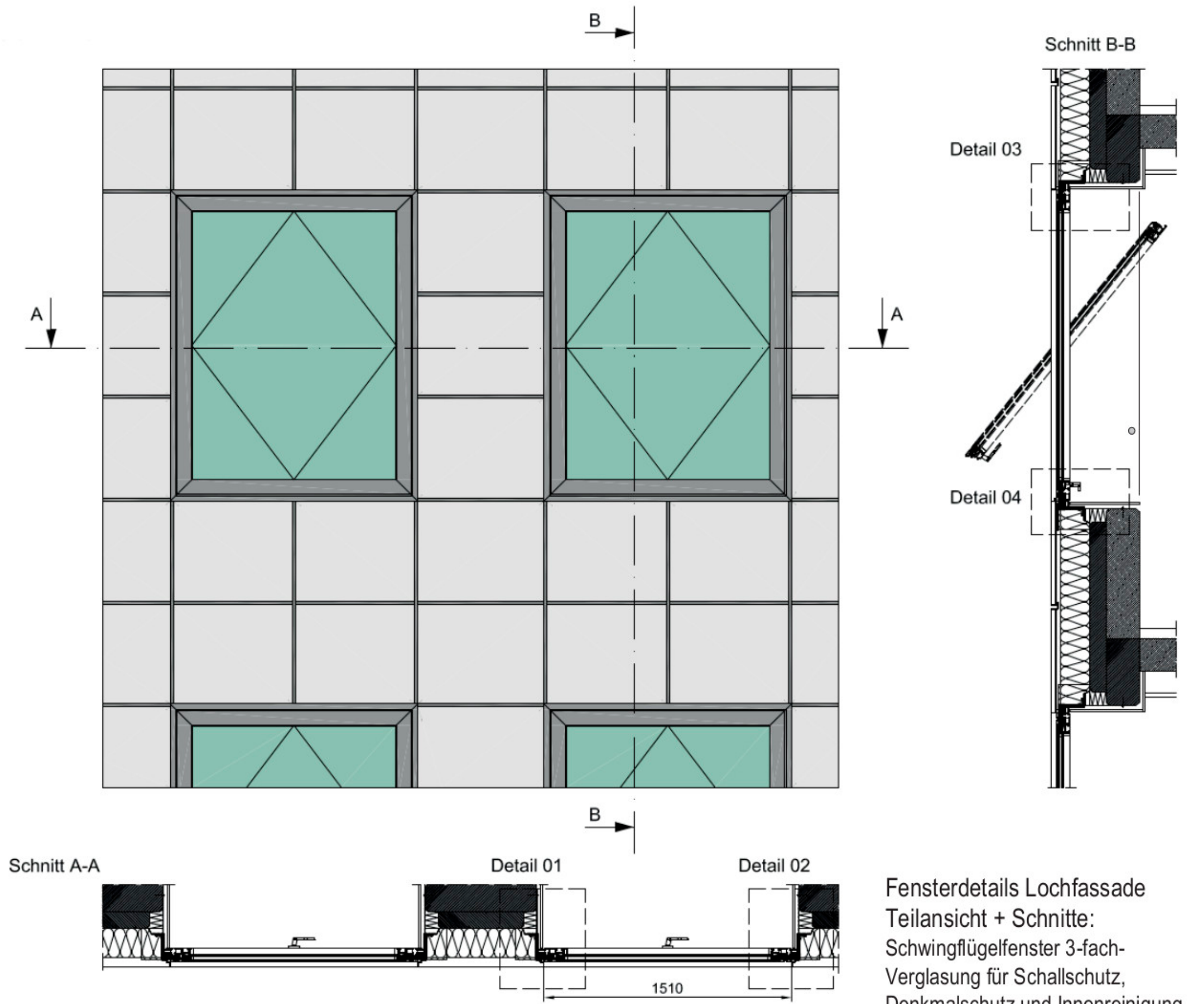
Grundriss 3. Untergeschoss

Allgemein: Bestandserhaltung OG, Sanierung der lokalen Fehlstellen
Bestandserhaltung UG, Sanierung der lokalen Fehlstellen

- Umbaumaßnahmen:
- 1 - Abbruch + Neuherstellung der vorgesetzten Fassade als leichte Konstruktion
 - 2 - Abbruch + Neuherstellung des Staffelgeschosses als leichte Konstruktion
 - 3 - Keine Lasterhöhung durch neue Planung
 - 4 - Geringfügige lokale Eingriffe in Bestand für neue Haustechnik
 - 5 - Abbruch und Neuherstellung der Zwischenbauten als leichte Konstruktion ab Decke über Basement / 1. UG
 - 6 - Lokale Verstärkung einzelner Tragglieder im EG/UG mit entsprechenden Hilfsmaßnahmen
 - 7 - Keine Umbaumaßnahmen im Bereich der Gründung

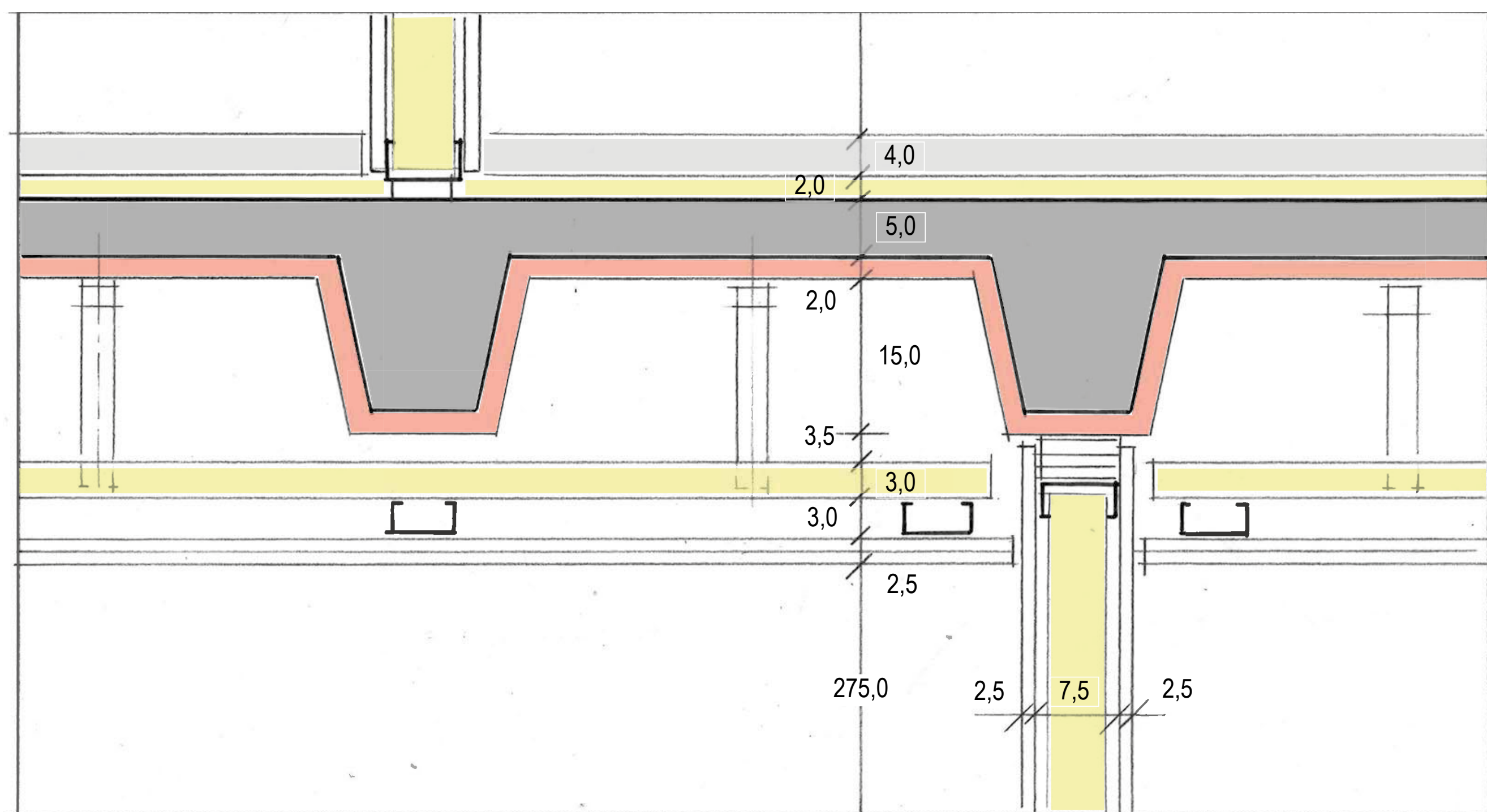


Tragwerkplanung - Längsschnitt



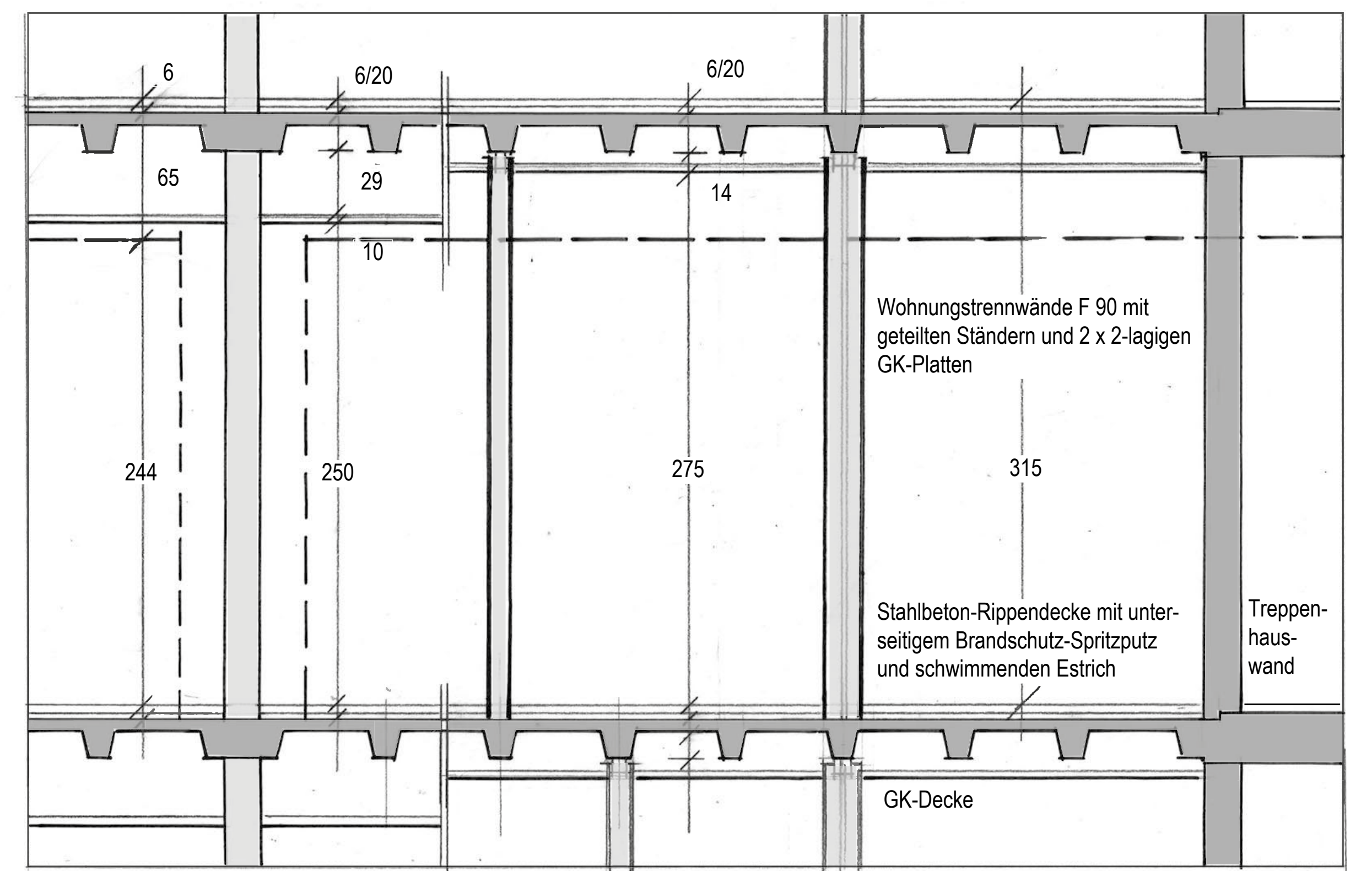
Energische Fassaden-Ertüchtigung

Fensterdetails Lochfassade
Teilansicht + Schnitte:
Schwinglügel Fenster 3-fach-
Verglasung für Schallschutz,
Denkmalschutz und Innenreinigung



Brandschutz der Rippendecken durch
- oberseitig Estrich minimum 4 cm
- unterseitig Brandschutz-Spritzputz min. 2 cm

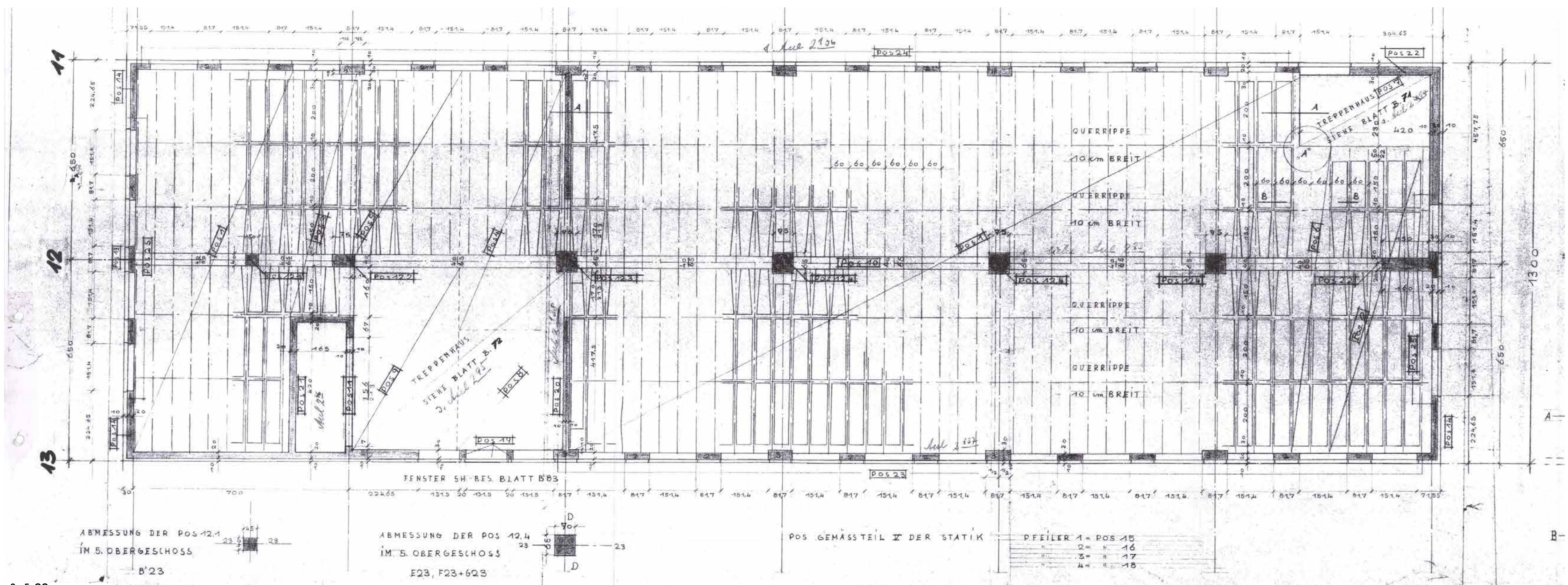
Schallschutz der Rippendecken durch
- oberseitig schwimmenden Estrich min. 4 cm mit Trittschalldämmung min. 2 cm
- unterseitig GK-Decke 2-lagig mit MF-Dämmung-Auflage min. 3 cm



Detailschnitt durch Regelgeschoss Hochhaus Haus A - D
Lichte Höhen je nach Nutzung und technischer Gebäudeausrüstung zwischen 2,50 m und 2,75 m

Brandschutzertüchtigung

Ausbauhöhen der Hochhäuser



Bestandsplan - Schalung 2.-5. OG