

## MEDIENINFORMATION

### **Auf ALT setz NEU – Eigentum und geförderter Wohnungsbau in EINEM**

Wohngebäude in der Warburgstraße von BAID überzeugt in bester Innenstadtlage mit Qualitätvoller Architektur und Innenraumgestaltung hinter historischer Fassade.



**Der Mangel an Wohnraum treibt deutschlandweit die Großstädte um. BAID Architekten aus Hamburg beweisen in ihrer Heimatstadt, wie eine intelligente Nachverdichtung hinter einer historischen Fassade dringend benötigte Wohnfläche schafft und gleichzeitig Stadtidentität fortschreiben und gute Architektur hervorbringen kann. Nahe dem Alsterufer sind 42 hochwertige Wohneinheiten, davon sechs als geförderter Wohnungsbau, in bester Lage entstanden. Das Bauwerk mit seinen neun Etagen ist dabei als Hochhaus eingestuft. Premiere für die Hansestadt war die aufwendige Translozierung der Fassade aus dem 19. Jahrhundert: Sie wurde etagenweise in Teile geschnitten, eingelagert, aufbereitet und vor dem Neubau passgenau wiedererrichtet.**

Das Büro BAID, das von der Architektin Jessica Borchardt 2005 gegründet wurde, prägt mit seinen Wohnbauten seit vielen Jahren den Bereich rund um die Hamburger Außenalster. „Die Weißen an der Alster“ nennt die Architektin selbstbewusst ihre bisher neun realisierten Projekte. Nach den Außenalsterverordnungen geplant, eint sie alle die weiße Farbgebung, die das maritime Flair unterstützt. Das jüngste realisierte Projekt, das sich in die Riege der Weißen einreicht, ist das 2020 fertiggestellte Wohngebäude in der Warburgstraße.

#### **Ein baugeschichtlich wertvoller Stadtbaustein**

Ehemals standen auf dem 1.200 Quadratmeter großen Grundstück in Hamburg-Rotherbaum zwei aneinandergebaute Häuser, die 1878 und 1889 von den Architekten Hugo Stammann und Gustav Zinnow erbaut wurden. Die beiden prägten mit ihren zahlreichen Bauten das Hamburger Stadtbild des ausgehenden 19. Jahrhunderts und zählen zu den Miterbauern des Hamburger Rathauses. Zwar standen die Gebäude in der Warburgstraße nicht unter Denkmalschutz, dennoch waren sich BAID und der engagierte Bauherr BPN-Bauplan Nord

einig, dass die historischen Fassaden erhalten werden sollen, um für den Standort und die Be- und Anwohner weiterhin eine identitätsstiftende Rolle spielen zu können. Dieser Argumentation konnte auch die Stadt folgen und hat dem Entwurf, alt und neu auf diese

Weise zu vereinen, zugestimmt. „Durch die Entscheidung zur aufwendigen Erhaltung der Bestandsfassaden und den daraus resultierenden Entwurfsansatz, den dahinter liegenden Neubau deutlich erkennbar zu gestalten, entstand etwas Neues und Eigenständiges“, erklärt Jessica Borchardt. „Wir entwickelten eine zeitgemäße Architektur, die ihre Herkunft nicht verleugnet.“

### **Aufwendige Erhaltung der Bestandsfassade**

Eine zu schmale Straße und die dreiseitig geschlossene Baulücke erlaubte keine klassische Lösung, um die Fassade nach dem Abriss der Gebäudestruktur an ihrer Position zu sichern. Eine reine Fassadenkonstruktion nach einem Totalabriss kam jedoch nicht infrage. Letztlich fiel die Wahl auf eine Translozierung der zweischaligen Vollziegelmauerwerksfassade. Dieses Verfahren war damit für Hamburg eine Premiere. Dabei wurde die Bestandsfassade etagenweise in bis zu 21 Meter lange und fünf Meter hohe Teile geschnitten, abtransportiert, eingelagert und aufgearbeitet. Dieses aufwendige Verfahren setzte das Baden-Württembergische Unternehmen JaKo Baudenkmalpflege um, das rund 40 Jahre Erfahrung auf dem Gebiet der Translozierung besitzt. Es wird überhaupt erst seit den 1980er-Jahren praktiziert, Fassadenteile in dieser Dimension abzunehmen und anschließend unbeschädigt wieder zu errichten. Der Wiederaufbau erfolgte erst im Anschluss an die Fertigstellung des Neubaus. „Der Bestandsfassade ist nicht anzusehen, dass sie den Ort jemals verlassen hat – nur die Rechnungsprüfung kann hiervon Zeugnis geben“, erzählt Jessica Borchardt.

### **Vielseitige Wohnungen**

Hinter der historischen Fassade entwickelte BAID einen Neubau, der eine innerstädtische Nachverdichtung mit deutlich mehr Wohnraum als zuvor generiert. Es entstanden 42 unterschiedliche, weitestgehend barrierefreie Stadtwohnungen mit einer sehr hohen Aufenthaltsqualität. BAID entwarf kompakte Apartments ab 40 Quadratmeter und familiengerechte Wohnungen zwischen 120 und 200 Quadratmeter Wohnfläche. Das Penthouse in den obersten beiden Stockwerken bietet rund 300 Quadratmeter mit einem Rundumblick über die ganze Stadt. Großzügige Verglasungen mit teils runden Scheiben und Terrassen mit Glasbrüstungen lassen über alle Etagen hinweg viel Tageslicht in den Innenraum. Die straßenseitig gelegenen Wohneinheiten starten erhaben auf Hochparterreniveau. Ihre großzügigen Geschosshöhen sind mit bis zu vier Meter an die historische Fassade angepasst. Hofseitig erstrecken sich neun Vollgeschosse, was den Neubau als Hochhaus einstuft und mit besonderen Anforderungen an die Sicherheit und die haustechnische Ausstattung verbunden ist. Die in Splitlevels organisierte Innenraumstruktur erlaubt im Erdgeschoss einen ebenerdigen Zugang zum Garten.

### **Kontrastierende Dachaufstockung**

Weithin sichtbares Erkennungszeichen für die zeitgenössische Architektur des Gebäudes ist die additive Aufstockung. Mit ihrer dynamisch geschwungenen Linienführung und einer leichten Glas-Aluminium-Fassade hebt sie sich eigenständig und selbstbewusst vom historischen Bestand ab, ohne diesen zu dominieren. Durch die Rückstaffelung tritt sie oberhalb der historischen Fassade angemessen zurück. Den Bewohnern dieser Etagen

öffnen sich großartige Ausblicke auf die nahe liegende Alster und die Dächer der Innenstadt bis hin zur Elbphilharmonie. Zum Teil ist die unregelmäßig gefaltete und begrünte Dachlandschaft der Aufstockung begehbar und formt die Terrassen aus.

### **Gleichheit war von Beginn an das Konzept**

Der Bauherr bekannte sich von Anfang an dazu, nicht nur gehobenen Wohnraum schaffen zu wollen – trotz der exquisiten Lage in Alsternähe. Sechs der Wohneinheiten wurden als geförderter Wohnungsbau mit Mietbindung errichtet. Dabei wurde dieser gleichwertig mit den anderen Wohnungen konzipiert, er unterscheidet sich beim Ausbau nicht.

### **Architektur und Innenarchitektur gehen Hand in Hand**

BAID steht für die Initialen von Borchardt, Architektur, Interior und Design. Und somit für den ganzheitlichen Gestaltungsanspruch des Hamburger Büros. In Jessica Borchardts rund 30-köpfigen Team arbeiten Architekten, Innenarchitekten und Produktdesigner. Auch beim Wohngebäude in der Warburgstraße kamen alle Disziplinen zum Tragen. BAID gestaltete federführend die Innenarchitektur von sieben Wohneinheiten. Einen Vorgeschmack auf deren hochwertige Ausgestaltung bietet bereits der großzügige Eingangsbereich, der Bewohner und Besucher mit durablen und ausgewählten Materialien – geprägt von der Verwendung von Naturstein, dunklem Holz und Bronze-Profilen – empfängt. Dieser edle Materialmix setzt sich auch in den Wohnungen fort. Besondere Blickfänger sind die Wandverkleidungen aus Marmor im Küchenbereich und als Kaminmöbel. Dank der unterschiedlichen Wohnebenen erstreckt sich die Marmorfläche teilweise deckenhoch auf bis zu 5,50 Meter Höhe. Für einen angenehmen und warmen Fußbodenbelag wählten BAID für einzelne Wohnungen einen langlebigen Parkettboden aus geölter Vogeseneiche.

### **Daten + Fakten**

Projekt: Wohngebäude Warburgstraße, Hamburg

Architektur: BAID, Hamburg, [www.baid.de](http://www.baid.de)

Bauherr: Bauplan Nord, [www.bpn.de](http://www.bpn.de)

Grundstücksfläche: 1.200 m<sup>2</sup>

BGF: 8.549 m<sup>2</sup>

Bauzeit: 04.2018 - 03.2020

Bauleitung: LV Baumanagement, [www.lv-ag.com](http://www.lv-ag.com)

Tragwerksplanung und Bauphysik: Pape & Dingeldein, [www.pape-dingeldein.de](http://www.pape-dingeldein.de)

Brandschutz: IFB Schütte, [www.ingenieurbuero-fuer-brandschutz.de](http://www.ingenieurbuero-fuer-brandschutz.de)

Translozierung Fassade: JaKo Baudenkmalpflege, [www.jako-baudenkmalpflege.de](http://www.jako-baudenkmalpflege.de)

Hersteller (Auszug):

Aluminium-Fassade: Schüco

Sonnenschutz: Warema

Türgriffe: P.Bisshop

Feinsteinzeug: Marazzi

Feinsteinzeug Marmor: Florim

Badarmaturen: Dornbracht, Serie Lissé

Schalterserie: Gira, Serie E2

## Über BAID

**BAID** steht für **B**orchardt / **A**rchitektur / **I**nterior / **D**esign und wurde 2005 von der Architektin Jessica Borchardt gegründet. Das 30-köpfige Team aus Architekten und Innenarchitekten ermöglicht eine ganzheitliche Planung und Realisierung eines Gebäudes – beginnend mit der Architektur und der Innenarchitektur bis hin zum Produktdesign. Neugierig auf Neues, kreativ und detailbegeistert entwirft und realisiert BAID über alle Leistungsphasen hinweg vorrangig Projekte in den Segmenten des Wohnungsbaus und der zeitgemäßen Büro- und Verwaltungsgebäude. Dabei bildet BAID die internen Strukturen der Nutzer unter Berücksichtigung der Anforderungen an die Belange einer sich radikal ändernden Arbeitswelt in guter Architektur ab. Denn Langlebigkeit und flexible Nutzbarkeit ist der größte ökologische Nachhaltigkeitsfaktor und qualitätsvolle Architektur der wichtigste Baustein für die Nachhaltigkeit einer Immobilie.

Zu Hilfe kommt den Planern dabei der innovative Einsatz moderner Gestaltungstechniken, in Kombination mit den wertvollen Erfahrungen erfolgreich vollendeter Projekte.

BAID hat etwa die neuen Firmenzentralen für DB Schenker, ista, Innogy SE und ALDI Nord Campus in Essen konzipiert.

Die Büroflächen von BAID erstrecken sich großzügig über zwei Etagen in der historischen „Hopfenburg“ im zentral gelegenen Hamburger Kontorhausviertel.

Einen Teil der Fläche nimmt dabei der Ausstellungsraum der **Galerie Borchardt** ein. Die renommierte Kunstgalerie, die seit 1997 von Peter Borchardt geführt wird, vermittelt projektorientiert an der Schnittstelle zwischen Kunst und Architektur. Sie bringt Kunst- und Architekturschaffende und Bauherren zusammen – oftmals mit dem Ergebnis, gemeinsam neue Vorhaben zu realisieren.

[www.baid.de](http://www.baid.de)

[www.galerie-borchardt.de](http://www.galerie-borchardt.de)

Instagram BAID @baid\_architektur

Instagram Galerie Borchardt @galerie\_borchardt

## PRESSEBILDER

Abdruck honorarfrei / Beleg erbeten

Weitere Fotos und Zeichnungen auf Anfrage verfügbar.

**1** Die Gebäude in der Hamburger Warburgstraße standen zwar nicht unter Denkmalschutz, dennoch waren sich BAID Architekten und der Bauherr BPN-Bauplan Nord einig, dass die historischen Fassaden erhalten werden sollen. Foto: Martin Haag

**2** Hinter der historischen Fassade entstanden 42 neue Wohneinheiten, davon sechs als geförderter Wohnungsbau. Foto: Martin Haag

**3** „Durch die Entscheidung zur aufwendigen Erhaltung der Bestandsfassaden und den daraus resultierenden Entwurfsansatz, den dahinter liegenden Neubau deutlich erkennbar zu gestalten, entstand etwas Neues und Eigenständiges“, beschreibt Jessica Borchardt, Gründerin von BAID, den Entwurfsansatz. Foto: Martin Haag

**4** Mit ihrer leichten Glas-Aluminium-Fassade hebt sich die additive Aufstockung eigenständig und selbstbewusst vom historischen Bestand ab. Foto: Marcus Bredt

**5** Großzügige Verglasungen mit teils runden Scheiben lassen über alle Etagen hinweg viel Tageslicht in den Innenraum. Foto: Marcus Bredt

Der Wiederaufbau der Bestandsfassade erfolgte erst im Anschluss an die Fertigstellung des Neubaus. Für Hamburg war das Translozionsverfahren eine Premiere. Abbildung: BAID

1.



2.



3.



4.



5.



6.

