

Bürogebäude Hafenspitze – Stadtquartier Zollhafen Mainz

Office Building Harbour Point – City Quarter Custom Harbour

Auslober/Organizer

CA Immo Deutschland GmbH,
Frankfurt am Main

Koordination/Coordination

a:dk architekten datz · kullmann, Mainz

Wettbewerbsart/Type of Competition

Nicht offener, kooperativer Realisierungswettbewerb als Einladungswettbewerb mit 7 Teilnehmern

Zulassungsbereich/Restriction of admissions

Europäischer Wirtschaftsraum (EWR)

Teilnehmer/Participant

Freischaffende, angestellte und beamtete Architekten

Termine/Schedule

Abgabetermin Pläne	11. 09. 2014
Abgabetermin Modell	16. 09. 2014
Preisgerichtssitzung	29. 09. 2014

Fachpreisrichter/Jury

Elke Delugan Meissl, Wien
Günter Ingenthron, Mainz
Priska Jungbauer, Mainz
Axel Bienhaus, Frankfurt

Sachpreisrichter

Dr. Bruno Ettenauer, MRICS, CA Immo, Wien
Marianne Grosse, Bau- und Kulturdezernentin, Stadt Mainz
Olaf Heinrich, Stadtwerke Mainz AG

Competition assignment

The CA Immo Deutschland Ltd. together with the municipality of Mainz is developing the new city quarter Mainz Custom Harbour. The important plot "harbour point" (floor area 12.000 m² with 5 floors and one landmark building with a height of 42 m) will be planned in 2 building phases. Phase 1 comprises a business park for "pioneers", i.e. small enterprises and phase 2 is targeting corporate headquarters.

Wettbewerbsaufgabe

Die CA Immo Deutschland GmbH entwickelt in einem Joint-Venture unter dem Namen „Zollhafen Mainz GmbH & Co. KG“ gemeinsam mit der Stadtwerke Mainz AG das neue Stadtquartier am Mainzer Zollhafen. Aus dem gemeinsamen Portfolio heraus wurde durch CA Immo das prominent innerhalb des neuen Stadtquartiers gelegene Baufeld „Hafenspitze“ erworben. Die Realisierung der Gebäude an dieser besonderen wichtigen Stelle wird die Entwicklung des neuen Stadtquartiers um einen weiteren wichtigen Schritt voranbringen. Mit der gewerblichen Eigenentwicklung an dieser prominenten Stelle wirkt CA Immo als Pionier im nördlichen Bereich des Hafenareals. Damit bekennt sich das Unternehmen zum Projekt Zollhafen und auch zum Standort Mainz.

Die Gebäude im Baufeld „Hafenspitze“ am nördlichen Rand des Hafenbeckens gliedern sich voraussichtlich in einen 1. Bauabschnitt, der im Norden des Baufeldes im Bereich eines dort festgesetzten Gewerbegebietes entstehen soll, sowie in einen 2. Bauabschnitt, der weitere Gebäudeteile im Mischgebietsteil des Wettbewerbsgebietes umfasst. Die beiden Bauabschnitte sollen sich gestalterisch deutlich unterscheiden. Während der 1. Bauabschnitt eher für eine kleinteilige Nutzung durch „Pioniere“ wie Existenzgründer und Kreative vorgesehen ist, richtet sich der 2. Bauabschnitt als Angebot eher an einen Großnutzer, z.B. als Unternehmenssitz oder Konzernzentrale. Die geplante unterschiedliche Nutzerstruktur mit entsprechend unterschiedlichen Standards soll sich auch in der Gestaltung der Gebäudehüllen abbilden. Insgesamt können im Bereich der Hafenspitze auf einer Geschossfläche von ca. 12.000 m² eine 5-geschossige Baustruktur sowie ein städtebaulich markanter Hochpunkt als „Landmark“ mit einer Höhe bis ca. 42 Metern in exzellenter Wasserlage realisiert werden.

1. Preis/1st Prize (€ 50.000,-)

MVRDV mit morePlatz Rotterdam/München
Jacob van Rijs · Johannes Schele
Mitarbeit: Fokke Moerel · Caro Baumann
Roy Sijeljes · Johannes Langer · Matteo Artico
Konstantina Karampini · Arian Lehner
Berater: BüroHappold, München/Berlin
Matthias Beck · Rod Manson · Thomas Kraubit

2. Preis/2nd Prize (€ 27.500,-)

Spengler · Wiescholek Architekten, Hamburg
Ingrid Spengler · Manfred Wiescholek
Mitarbeit: Meike Kröger · Weijie Weng
Visualisierung: Moka-Studio, Hamburg
Brandschutz: HHP Berlin, Herr Yilmaz
TGA: Dr. Schillings, Hamburg

2. Preis/2nd Prize (€ 27.500,-)

Auer · Weber Architekten, München
Moritz Auer · Philipp Auer
Mitarbeit: Philipp Heussinger · Julia Schmidt
Jieqing Zhao · Sinem Kavuk
Tragwerk: C-I-P GmbH Ingenieure, München
Klima: Transsolar Engergietechnik, München
Brandschutz: Kersken+Kirchner, München
Kosten: Ingenieure Schmidt GmbH
Modell: Grüne Modellbau, Wolfsrathausen
Rendering: Pro Eleven GmbH, Germering

3. Preis/3rd Prize (€ 15.000,-)

Gewers & Pudewill GmbH, Berlin
Georg Gewers · Henry Pudewill
Mitarbeit: Max Reine · Eftychia Kotsareli
Juliane Bernhardt · Francois Vandendriessche
TGA: Liebert-Ingenieurbüro
für Versorgungstechnik, Thomas Liebert
Statik: Ing.-Büro Dr. Binnewies, Werner Nagel
Bauphysik/Brandschutz: Müller-BBM
Frank Hülsenberg

Preisgerichtsempfehlung/

Recommendation by the Jury
Der 1. Preisträger wird zur Realisierung empfohlen.



1. Preis/1st prize MVRDV mit morePlatz Rotterdam/München**Preisgerichtsbeurteilung**

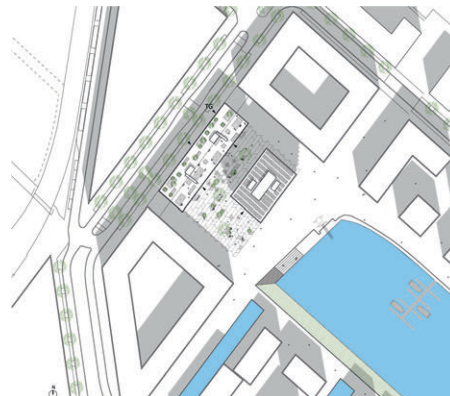
Der Entwurf besteht aus einem Solitärgebäude als Hochpunkt und einem Riegelgebäude, das den städtebaulichen Raumabschluss bildet. Die beiden Gebäude sind in ihrem Erscheinungsbild klar von einander unterschieden, weisen aber in der Fassade ähnliche Gestaltungsmotive auf und sind daher als Ensemble lesbar. Der robuste und einfachere Riegelbaukörper verzichtet auf Annex-Bauten zu den Nachbargebäuden.

Als Lärmschutz vorgesehen ist eine Glaswand, deren Breite durch Ausragungen des Riegelgebäudes nach Osten und Westen reduziert wird. Diese Glaswand müsste in der weiteren Bearbeitung auch konstruktiv konkretisiert werden. Die Fassade des Hochhauses ist in der Vertikalen geschuppt und je nach Himmelsrichtung differenziert ausgebildet. Nach außen gekippte Glasflächen maximieren den transparenten Eindruck aus der Fußgängerperspektive und reduzieren den Wärmeeintrag durch Sonneneinstrahlung.

Dennoch sollten der Sonnen- und Blendschutz im Hochhaus in der weiteren Bearbeitung vertieft untersucht werden. Der führt allerdings auch zu einem reduzierten Tageslichteintrag. Die Schuppung des Hochhauses wird in der Fassadenstruktur des Riegelgebäudes reflektiert. Dieses Motiv taucht als formales Element auch in der Freiraumgestaltung der Platzfläche auf. Die funktionale Qualität beider Gebäude ist sehr



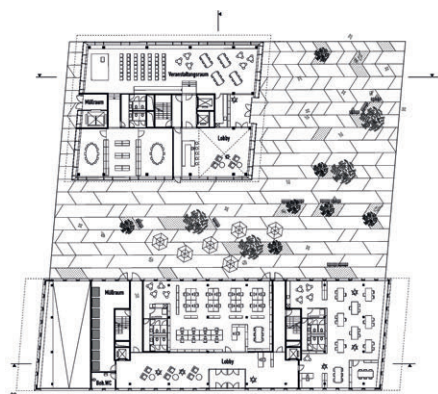
Perspektive aus Sicht der westlichen Hafenpromenade



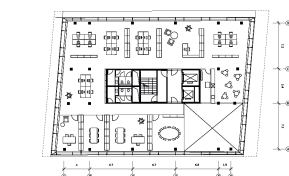
Lageplan M. 1:4.000

hoch. Eine schlüssige äußere Erschließung verbindet sich mit einer flexiblen Grundrissstruktur. Lediglich im Hochhaus ist ein notwendiger Flur vor der Treppenhauseinschleuse hinzuzufügen. Da sich die architektonische Gestaltung primär auf die Fassadenelemente stützt, sind die gewählten baukonstruktiven Strukturen einfach und effizient. Die Arbeit weist die größten Nutzflächen und die beste Flächeneffizienz aller Entwürfe auf. Im Riegelbau sollte eine Anpassung auf das Achs-

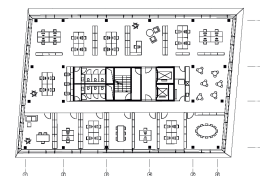
maß von 1,35 m erfolgen. In der weiteren Bearbeitung muss die gestalterische Qualität der Fassade erhalten bleiben, dabei aber eine effiziente Lösung für die Fassadenreinigung entwickelt werden. Ebenso sollten die Fassadenmaterialien Fa-serbeton (1. BA) und Schiefer (2. BA) überdacht werden. Insgesamt erfüllt der Entwurf in hervorragender Weise die Anforderungen an die beiden Bauabschnitte und schafft gleichzeitig einen markanten, Identität stiftenden Gebäudekomplex.



Grundriss Erdgeschoss M. 1:1.250



1. Obergeschoss M. 1:1.250



Regelgeschoss M. 1:1.250



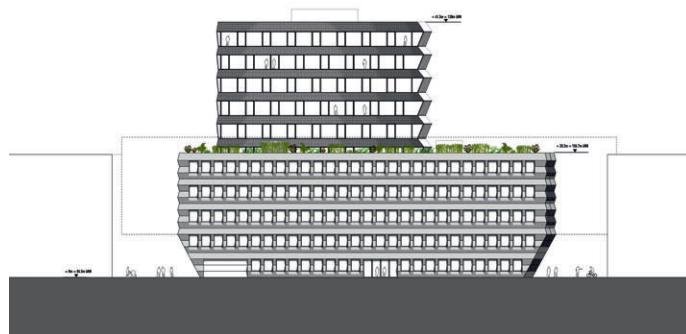
Perspektive aus Sicht des östlichen Hafens



Längsschnitt durch Block M. 1:1.250



Ansicht Nord-Ost M. 1:1.250



Ansicht Nord-West M. 1:1.250

2. Preis/2nd prize Spengler · Wiescholak Architekten, Hamburg



Fussgängerperspektive von Süd-Osten



Vogelperspektive



Lageplan M. 1:5.000



Grundriss Erdgeschoss M. 1:1.250



Schnitt B-B M. 1:1.250

Preisgerichtsbeurteilung

Die Konzeption des Projektes verfolgt eine Solitär-lösung. Das Hochhaus setzt sich vom Riegelbau ab und schafft somit einen großzügigen Bewegungsraum, der für die gegebene städtebauliche Situation adäquat erscheint. Der den Straßenraum begleitende Baukörper setzt sich in seinem architektonischen Erscheinungsbild bewusst von dem des Hochhauses ab und agiert seiner Funktion als „Start-Up-Gebäude“ entsprechend unspektakulär mit einer klaren Fassaden-Rasterstruktur. Die „Flügelgebäude“ im Osten und Westen des 1. Bauabschnitts sind transparent gestaltet. Die innere Gliederung des Gebäudes erfolgt in zwei Ab-

schnitte. Diese sind flexibel bespielbar und entsprechen den unterschiedlichen Anforderungen von Büroeinheiten. Die frei gewählte Form des Hochhausgrundrisses sowie seine in vertikaler und horizontaler Richtung gegliederte zweischalige Fassade verleiht dem Baukörper eine Zeichenhaftigkeit, die für diese städtebauliche Situation als Abschluss des Hafenbeckens gewünscht, jedoch bezogen auf die resultierenden Qualitäten und Determination des Innenraums den hohen Aufwand nicht rechtfertigt. Insgesamt erscheint der Entwurf als interessanter Ansatz, der jedoch durch das Preisgericht insbesondere in Bezug auf Aufwand und Nutzen kontrovers diskutiert wird.



Grundriss 3. OG (Regelgeschoss) M. 1:1.250

Grundriss 1. OG M. 1:1.250



Ansicht von Süd-Westen M. 1:1.250



Ansicht von Nord-Westen M. 1:1.250

2. Preis/2nd prize Auer · Weber Architekten, München**Preisgerichtsbeurteilung**

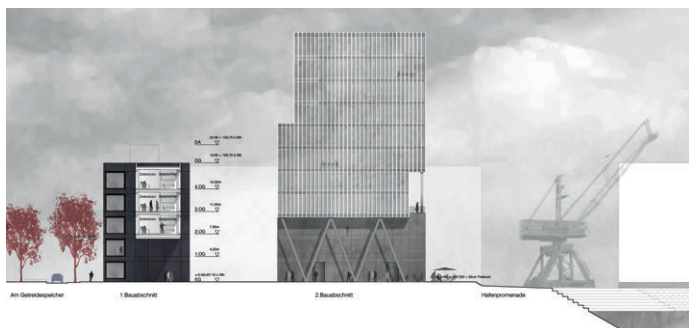
Der Entwurf verwendet die städtebaulichen Elemente „Randbebauung“ im Norden und „11-geschossiges Hochhaus als Solitär im Süden zum Hafenbecken“. Zwischen Randbebauung und Solitär entsteht eine attraktive Platzfläche mit funktionalen Verflechtungen zum Fuß- und Radweg und interessanten Blickbeziehungen ins Stadtquartier. Die Kubatur des Solitärs wird durch Verschieben einzelner Geschosse und dem Einsatz unterschiedlicher Fassadenelemente, wie z. B. einer zweigeschossigen Fachwerk-Konstruktion mit V-Stützen, Balkonen und horizontal angeordneten Flächenbändern spannungsreich gegliedert. Die Randbebauung bewältigt sehr gut die Anforderungen an den Lärmschutz. Der Solitärcharakter des Hochhauses wird durch den Materialkontrast mit der Randbebau- und positiv hervorgehoben. Die Dreiteilung der Randbebauung in einen Hauptbaukörper und seitliche „Flügel“ löst die Baumasse entlang der nördlichen Erschließungsstraße auf. Die gewünschte Wirkung des Solitärs als Landmark entsteht eindeutig mit einer aus der Industriearchitektur entlehnten Formsprache und der Differenzierung „Rand“ und „Solitär“. In einer weiteren Ausarbeitung des Platzbereiches müsste die Verwendung von Treppen in Hinblick auf die Barrierefreiheit hinterfragt werden. Im 3. und 4. Geschoss wären Belange des Brandschutzes nachzuarbeiten und zu konkretisieren.



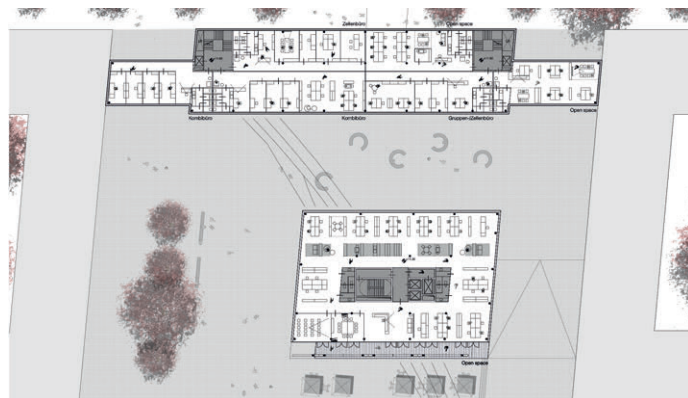
Grundriss EG M. 1:1.250



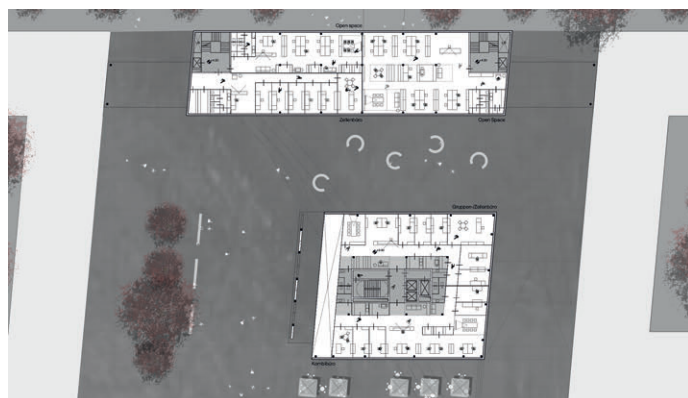
Ansicht Nord-West 1.BA M. 1:1.250



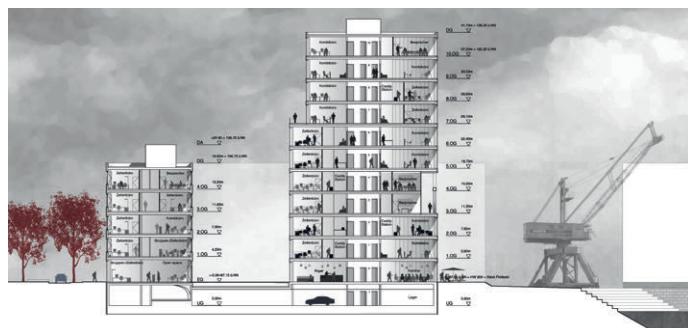
Schnitt A-A M. 1:1.250



Grundriss 3. + 4. OG M. 1:1.250



Grundriss 1. + 2. OG M. 1:1.250



Schnitt C-C M. 1:1.250



Ansicht Süd-Ost M. 1:1.250

3. Preis/3rd prize Gewers & Pudewill GmbH, Berlin



Lageplan M. 1:3.500



Perspektive



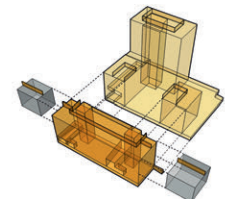
Vogelperspektive

Preisgerichtsbeurteilung

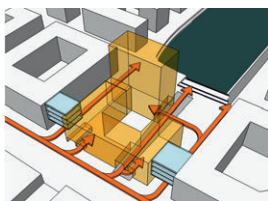
Der Entwurf schafft innerhalb der restriktiven Vorgaben des Bebauungsplans ein funktionales und wirtschaftliches Gebäude. Mit drei Erschließungs- und Sanitärkernen lassen sich die geforderten Büroformen (Zelle/ Kombi und Open-Space) gut umsetzen. Durch die Möglichkeit der sehr kleinteiligen Aufteilung ist ein flexibles Vermietungskonzept umsetzbar. Die Schallschutzanforderungen wurden mit Überbauungen gelöst, die als Open-Space-Bereiche genutzt werden. Das Ensemble lebt von einer einheitlichen Gestaltungs-

idee einer horizontalen Bandfassade. Die Entwurfsverfasser haben darauf verzichtet, die beiden Bauabschnitte zu differenzieren. Dadurch sticht der Entwurf weder gegenüber seinem Umfeld hervor, noch gibt es die gewünschte Differenzierung zwischen der einfachen Nutzung im 1. und der höherwertigen Nutzung im 2. BA. Hierdurch wird auch die gewünschte Landmarkfunktion geschwächt. Allerdings hat die Arbeit große Stärken in Bezug auf die Wirtschaftlichkeit, vor allem auch im Bereich des Hochhauses. Der Entwurf nimmt

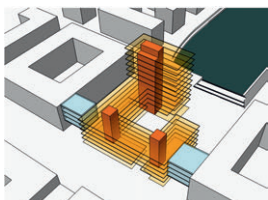
die Blockstruktur des Bebauungsplans auf, bricht diese aber durch eine zweigeschossige Zäsur im nördlichen Riegel auf. Der entstehende zusätzliche Durchgang dient der fussläufigen Erschließung des Hochhauses und einer Durchwegung bis zum Hafenbecken, ist aber funktional nicht notwendig und für die Adressbildung des Riegels irritierend. Insgesamt wirkt der Entwurf als solide, wirtschaftlich und funktional überzeugender Beitrag, der insbesondere in Bezug auf die Formulierung einer „Landmarke“ jedoch Wünsche offen lässt.



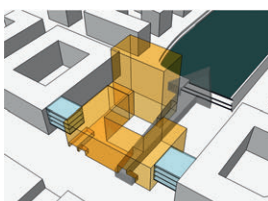
Bauabschnitte



Erschließung Blöcke und Gebäude



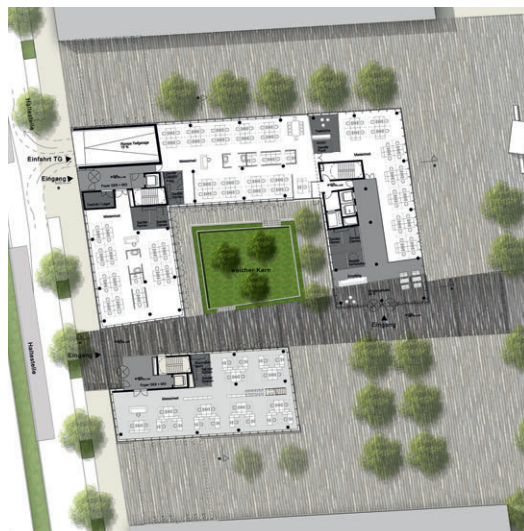
Vertikale Erschließung



Adressbildung Hochhaus



2. - 5. Obergeschoss M. 1:1.250



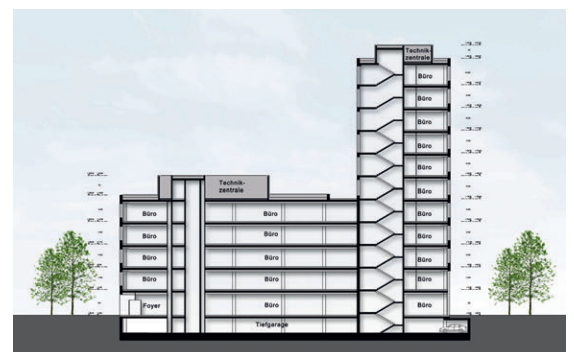
Erdgeschoss M. 1:1.250



Ansicht Nordost M. 1:1.250



Ansicht Nordwest M. 1:1.250



Schnitt C-C M. 1:1.250