B.15

Hager Blueprint

Waterworks, Hamburg: die Neuerfindung eines Denkmals

Waterworks, Hamburg: reinventing a monument

Außergewöhnliche Architektur, intelligente Ideen

Extraordinary architecture, intelligent ideas

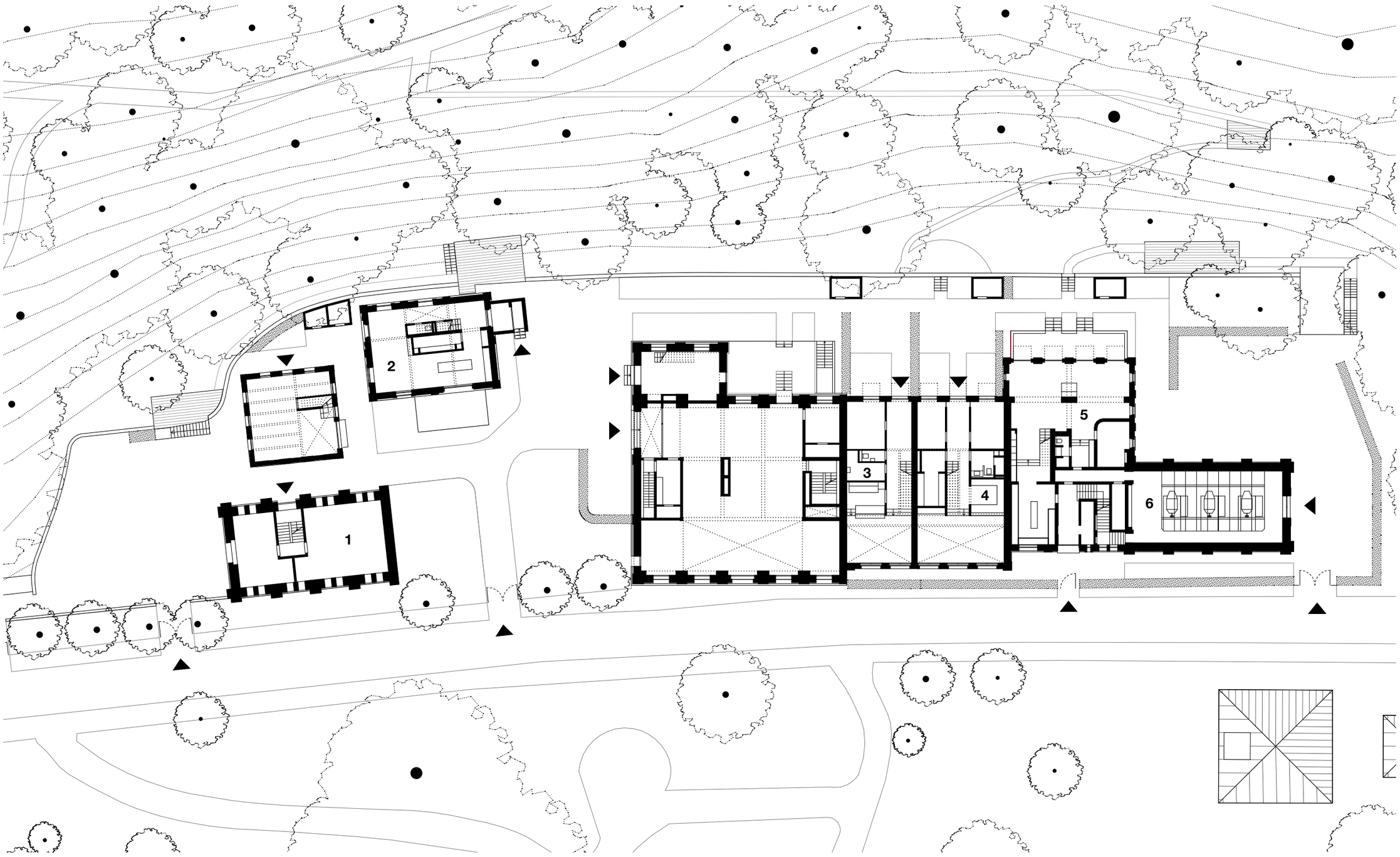
Es war, nach allen vernünftigen Maßstäben, ein in vielerlei Hinsicht unmögliches Vorhaben. Ein 160 Jahre altes Industriedenkmal, im Überflutungsgebiet der Elbe und damit weit jenseits jeder Baugenehmigungsfähigkeit gelegen, seit mehr als einem halben Jahrhundert sich selbst überlassen und rundum protegiert vom Denkmalschutz. Hier eine zeitgemäße Wohnbebauung realisieren? Eigentlich undenkbar.

Und dennoch steht heute am Hamburger Elbstrand ein Wohnprojekt auf allerhöchstem architektonischen Niveau. Die Waterworks, wie sich das Ensemble ehemaliger Pumpen- und Maschinenhallen, Arbeiterwohnhäuser und Kohlenspeicher am Falkensteiner Ufer nennt, ist seit 2020 das Zuhause von rund 30 Hamburgern, die hier eine der besten Lagen der Stadt ihr Eigen nennen dürfen. Wo früher Pumpen kubikmeterweise Elbwasser den Geesthang hinausbeförderten, sehen die Neuanwohner jetzt durch die ehemaligen Werkssprossenfenster Containerriesen und Elbspaziergängern beim Vorbeiziehen zu. Mindestens ebenso bemerkenswert wie Lage und Blick ist die Arbeit des Hamburger Büros BiwerMau Architekten, das hier einen vernachlässigten Industriebau aus dem 19. Jahrhundert in ein außergewöhnliches Wohnprojekt fürs 21. Jahrhundert verwandelt hat. Und das mit einer Subtilität, die ans Spektakuläre grenzt. „Die architektonische Generationenkette bleibt hier gewahrt“, lobt die Jury des Bundes Deutscher Architekten, die die Neuerfindung des alten Pumpwerks mit seinem BDA Preis Hamburg belohnte, „der Geist des Gemäuers bleibt flüssig.“

Englische Architekten setzten das Pumpwerk 1859 ans Hamburger Elbufer. In den Jahrzehnten danach wurde es stetig erweitert.
English architects built the pumping station on the bank of the Elbe river in Hamburg in 1859. It was regularly expanded over the following decades.

By any reasonable measure, it was in many ways an impossible undertaking. This 160-year-old industrial monument situated right on the floodplain of the Elbe, and therefore with no chance of obtaining a building permit had been left to its own devices for more than half a century. And, it was well-protected by a preservation order. Therefore, the idea of creating a contemporary residential development was completely unthinkable.

And yet today, on the bank of the Elbe in Hamburg, stands a residential building showcasing the highest level of architectural design. Since 2020, “The Waterworks” – a collection of former pump and machine halls, workers’ houses and coal silos on Falkensteiner Ufer – has provided accommodation for around 30 Hamburg residents who can call one of the city’s best locations their home. Where pumps once supplied Geesthang with water from the Elbe by the cubic metre, the new inhabitants can now look through the former factory’s mullioned windows at giant container ships and people walking along the river. Just as remarkable as the location and the view, is the work of Hamburg-based BiwerMau Architects, who have transformed a neglected 19th century industrial building into an extraordinary residential building for the 21st century. And its subtle features really make it spectacular. “The architecture of earlier generations has been preserved here,” praises the jury of the Federation of German Architects, which awarded the reinvention of the old pumping station with its BDA Prize Hamburg, and continue, “the spirit of the stonework is still here.”



Das Ensemble reicht von den ehemaligen Arbeiterwohnungen (1) über Kohlenspeicher (2), die Werkstattlofts (3 und 4) und das Meisterhaus (5) bis zur Pumpenhalle (6).
The area includes the former workers’ housing (1), coal silos (2), the workshop lofts (3 and 4), the foreman’s house (5) and the pump hall (6).

Alt verschmilzt mit Neu: Die Bestandsaußenwand (rechts) wurde um Eschedielen, Ziegelmauern und eine Betondecke ergänzt. Immer mit dabei: die Berker Serie 1930.
Old merges with new: the external wall of the inventory (right) was supplemented with ash floors, brick walls and a concrete ceiling. A constant companion: the Berker Series 1930.

01

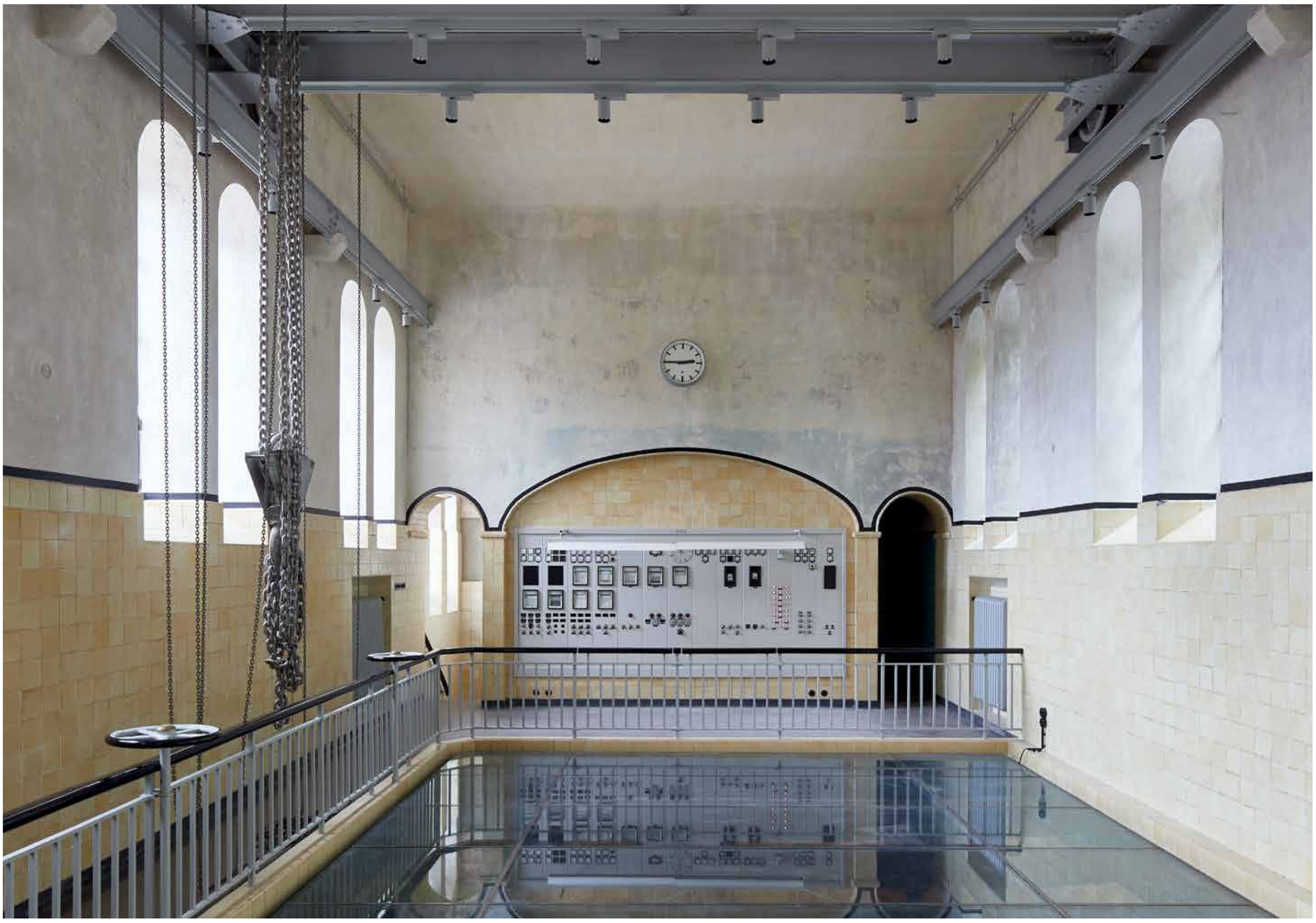
Extreme Auflagen

Das backsteinerne Gemäuer, das hier in jahrelanger Feinarbeit auf Vordermann gebracht wurde, stammt in seinen Anfängen aus den 1850er Jahren. Geschaffen hat es der Londoner Architekt Thomas Hawksley, ein gefragter Spezialist, der auf den britischen Inseln und in Übersee mehr als 150 Wasserwerke verantwortete und für das Projekt von London nach Hamburg geholt wurde. Sein Pumpwerk versorgte dann zunächst per Dampfmaschine, dann mit elektrischem Antrieb den Hamburger Westen rund 100 Jahre lang mit frischem Elbwasser, bevor in den sechziger Jahren die Trinkwasserversorgung auf Grundwasser umgestellt und die drei mächtigen Pumpen im Hallenkeller für immer abgestellt wurden.

Damit versank das Werk in einen jahrzehntelangen Dämmerschlaf, bis die Hamburger Investoren Stefanie Siewert und Andreas Hanitsch es vor wenigen Jahren entdeckten. Ihr Plan: mitten im Naturschutzgebiet Elbufer ein privates Wohnprojekt zu entwickeln. Ihr Problem: die strengen Hamburger Bauauflagen, die ihr Projekt, bevor es richtig vom Stapel gelassen werden konnte, fast zum Kentern gebracht hätten. Eine Wohnbebauung im Deichvorland müsste einerseits Sturmfluten von 7,50 Metern über Normalnull standhalten, andererseits aber selbst in einem solchen Flutfall den Brandschutzvorschriften genügen. Wenn also ausgerechnet während einer Jahrhundertflut in den Gebäuden ein Brand ausbreche, die Feuerwehr aber aus naheliegenden Gründen nicht anrücken könne, müsse der Bauherr anderweitig für Löschpotenzial sorgen – so die Vorgaben der Behörden. Ansonsten sei das Projekt nicht genehmigungsfähig.

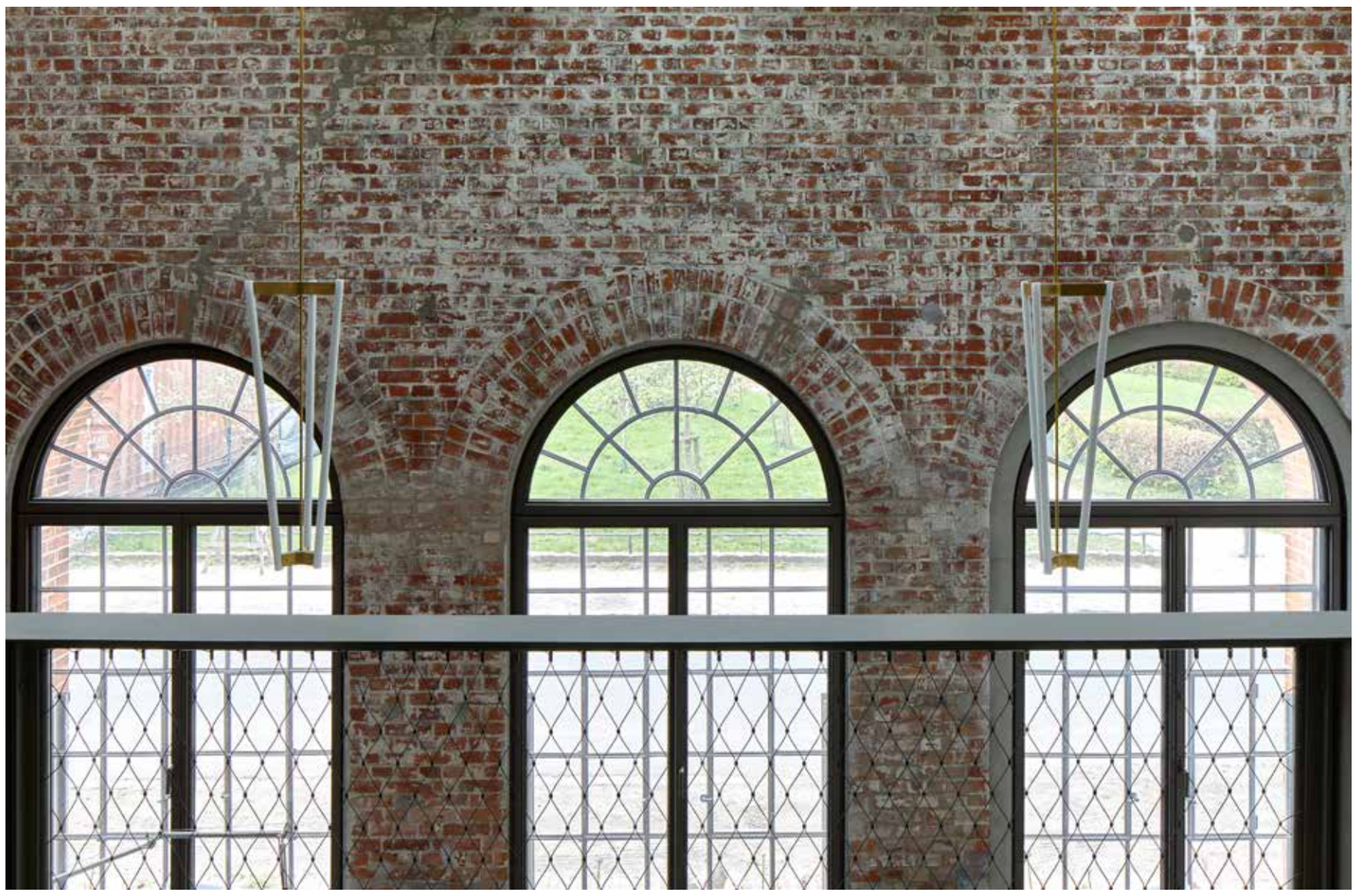
Auch wenn die Wahrscheinlichkeit einer solchen Doppelkatastrophe etwa so hoch wie zwei Lottogewinne nacheinander liegen dürfte, bleibt für hanseatische Baubehörden Vorschrift nun einmal Vorschrift. Gleich mehrere Büros scheiterten an der heiklen Umsetzungsaufgabe, bis Siewert und Hanitsch 2016 schließlich das Atelier von Michael Biwer und Thomas Mau mit ihr betrauten. Und damit Architekten, die sich als behutsame Fortschreiber der ihnen anvertrauten Architekturgeschichte verstehen. Wie viel bleibt von einem Bestandsgebäude, wenn Planer und Handwerker weitergezogen sind? Verlegt man sich auf eine sklavische Wiederherstellung des Originalzustands – oder bürstet man die Immobilie ganz im Gegenteil komplett auf neu? Wie viel Raum lässt das Alte dem Neuen?

Diese Grundfrage der Altbausanierung beantworten BiwerMau auf unaufgeregt-souveräne Art.



Die Pumpenhalle bietet dank einer neuen Stahl-Glas-Konstruktion tiefe Einblicke.
Thanks to its new steel and glass construction, the pump hall offers a view downwards.

Rechte Seite: Die Rückseite des Ensembles mit neu angesetzten Balkonen (oben) und die Südfront mit originalen Fensteröffnungen.
Right-hand side: The back of the building with newly designed balconies (above) and the southern front with original window openings.



01

Strict regulations

The brick walls, spruced up with years of detailed work, originate from the 1850s. The pumping station was created by London-based architect Thomas Hawksley, a much sought-after specialist who was responsible for more than 150 pumping stations in the British Isles and overseas, and was brought from London to Hamburg for the project. His pumping station, first powered by a steam engine, then by an electric drive, provided western Hamburg with fresh water from the Elbe for around 100 years before the supply of drinking water was switched to groundwater in the 1960s and the three mighty pumps in the hall cellar were turned off for good.

The plant then sank into a deep, decades-long slumber until Hamburg investors Stefanie Siewert and Andreas Hanitsch discovered it a few years ago. Their plan was to develop a private residential building in the middle of the Elbe nature reserve. The issue they faced was the strict Hamburg building regulations, which almost scuttled the project before it could set sail. A residential building in dyke foreland needs to be able to withstand storm surges 7.5 metres above mean sea level, as well as meeting fire protection requirements, even in the event of a flood. According to the requirements of the authorities, the building contractors need to provide alternative means of fire prevention, just in case a fire were to break out in the buildings during a 100-year flood and the fire brigade were not able to gain access for obvious reasons. Otherwise, the project wouldn’t be approved.

Even if the probability of such a double disaster is about as low as two lottery wins in a row, regulations are regulations – at least as far as the Hanseatic building authorities are concerned. Several architects failed to surmount the tricky job of working with these regulations, until finally, in 2016, Siewert and Hanitsch entrusted Michael Biwer and Thomas Mau with the task. As architects, they consider themselves to be cautious modernisers of the historical architecture entrusted to them. How much of an existing building remains when planners and labourers move in? Do you slave away to faithfully restore it to its original condition or do you turn it into something completely new? How much space does the old give the new?

BiwerMau answers this fundamental question of renovation of old buildings in a calm, yet confident way.

02

Vom Pumpen zum Wohnen

Das Büro der beiden Studienfreunde hat sich in den letzten Jahren mit behutsamen Ergänzungen und Reparaturen von historischen Bauten wie dem Hamburger Hauptzollamt oder Lagerhäusern in der Speicherstadt einen Namen gemacht. „Uns war klar, dass es bei den Waterworks nicht um Alt gegen Neu gehen kann, sondern um subtiles Einfügen“, erinnert sich Büropartner Thomas Mau an seine erste Begegnung mit dem alten Wasserwerk. „Allerdings sahen wir gleich beim Betreten der Gebäude die Herausforderung für uns.“ Denn bei Kohlen- und Kesselhalle, Maschinenraum und der großen Pumpenhalle handelte es sich um gähnend leere Flächen, in denen sich zwar viel Schutt und einige Pumpen, aber keinerlei Strukturen vorfanden. Mau: „Um hier Wohnfläche unterzubringen, mussten wir Gebäude in den Gebäuden erfinden und dabei so viel wie möglich an alter Bausubstanz erhalten.“

In einem ersten Schritt restaurierten die Architekten dafür behutsam die Gebäudehüllen. Die Dächer versahen sie mit einer nur zehn Zentimeter dicken, aber hocheffektiven Dämmschicht, die Traufkanten wurden so subtil-originalgetreu nachgeformt, dass der Denkmalschutz begeistert nicken konnte. Die historischen Sprossenfenster wurden mit einer zweiten Fensterreihe aus Stahlfenstern hintersetzt, dünne Außenwände erhielten eine innere Wandschale aus Kalksandstein und Kerndämmung. Ins Erdgeschoss der Pumpenhalle, die heute für Veranstaltungszwecke genutzt wird, zogen die Architekten einen gläsernen Boden ein, der den Blick auf die Pumpen freigibt. Bei Ausstellungen und Partys können die Bewohner der Waterworks jetzt quasi mit dem Champagnerglas in der Hand einen tiefen Blick in die Historie ihrer Heimat werfen.

Badezimmer im Meisterhausloft mit glasierten Fliesen, Vola-Messingarmaturen und Ziegeln aus einer norddeutschen Ringofenziegelei.
Bathroom in the foreman’s house with glazed tiles, Vola brass fittings and tiles from a northern-German ring-kiln brickyard.

02

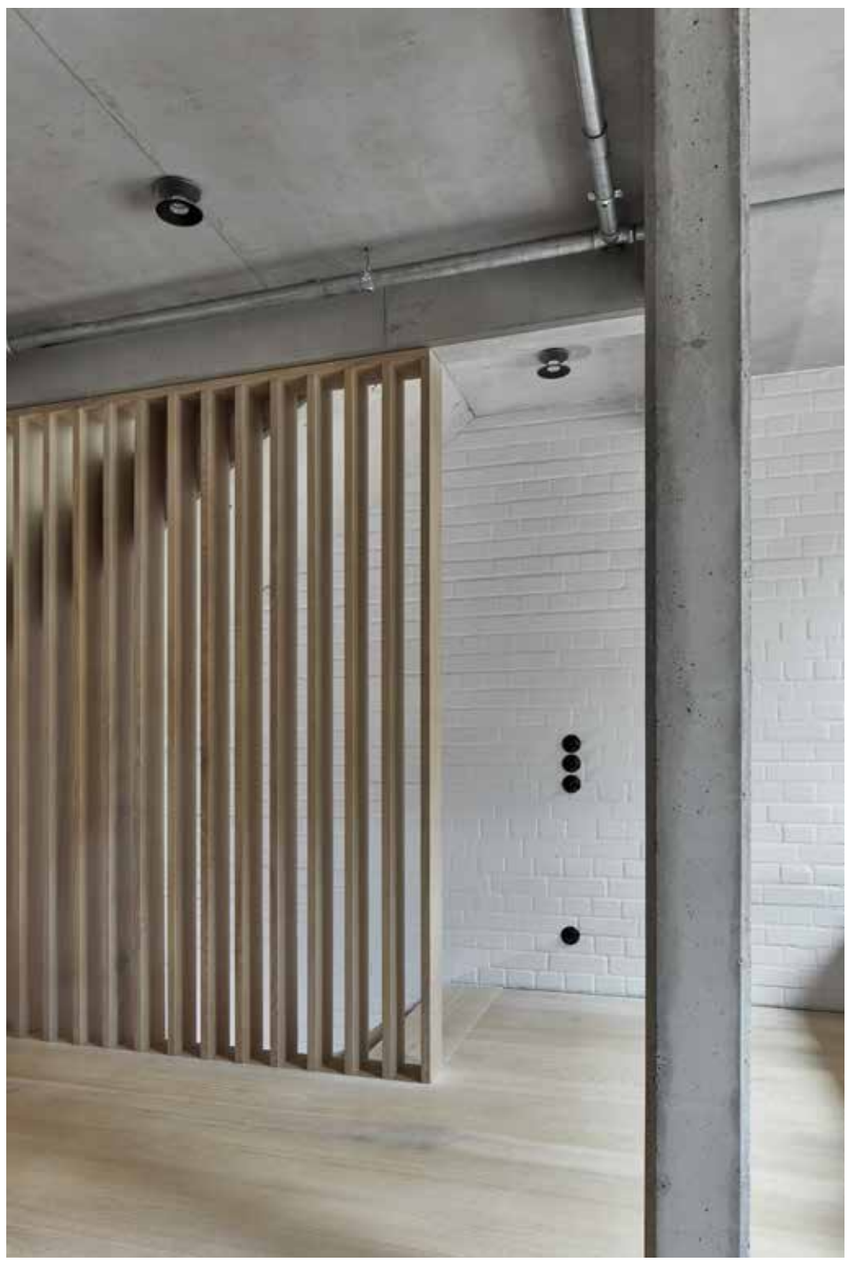
From pumping to living

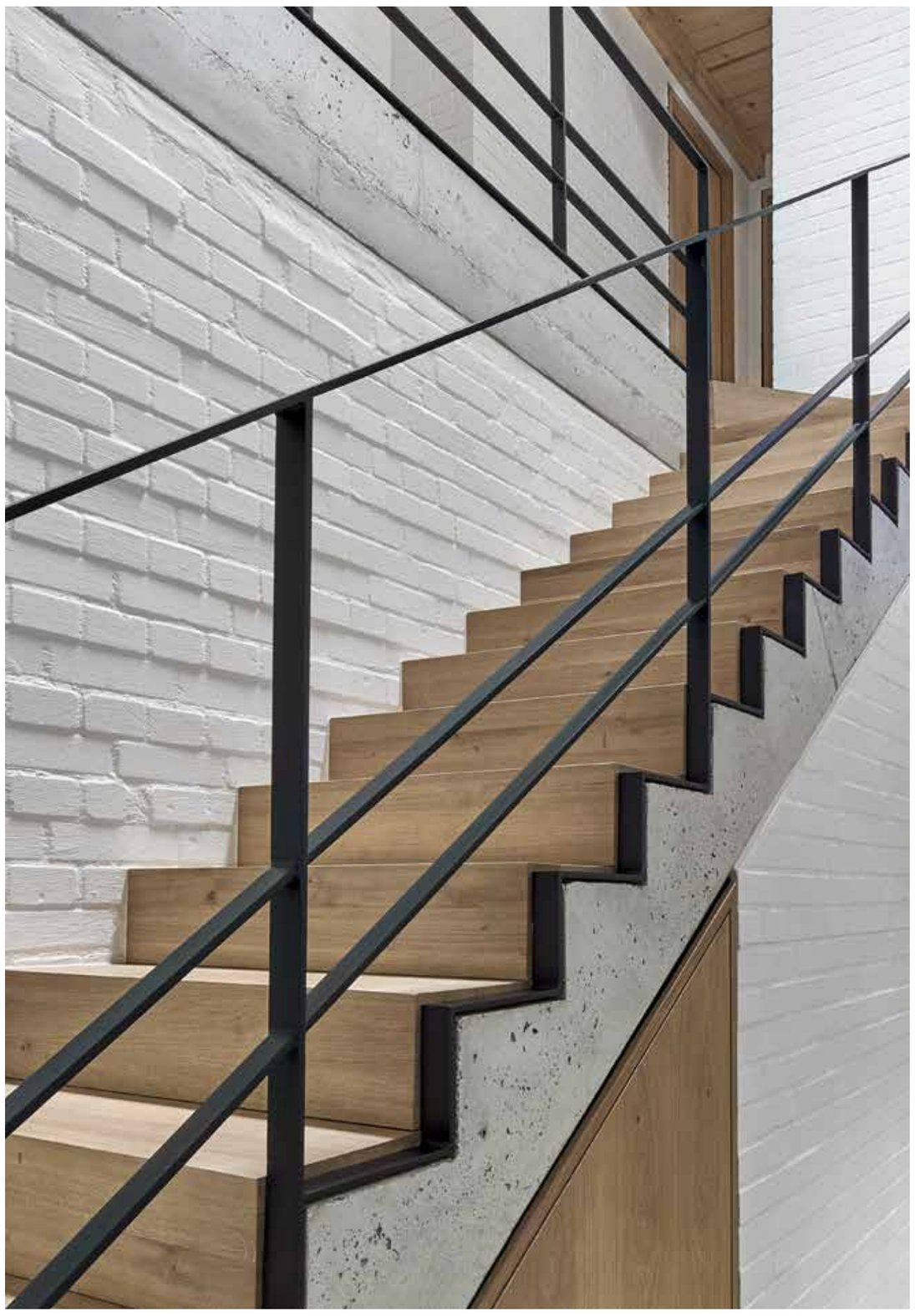
In recent years, the architect firm set up by the two university friends has made a name for itself by developing historical buildings, such as Hamburg’s main customs office and storage warehouses in Speicherstadt, with subtle additions and repairs. “It was clear to us that with the Waterworks, it was a case of not old versus new, but of making minor alterations,” said Thomas Mau remembering his first encounter with the old pumping station. “However, as soon as we entered the building, we saw the challenge awaiting us.” The coal and boiler hall, machine room and the big pump hall were completely empty spaces which were home to plenty of rubble and some pumps, but no structures. Mau said, “In order to build apartments here, we had to invent buildings within buildings and while doing so, retain the basic structure of the old buildings as much as possible.”

The first step for the architects was to carefully restore the building shell. They fitted the rooftops with a 10 cm thick, highly effective insulating layer and the eaves were reshaped so subtly and true to the original that the monument preservation authorities had no option but to enthusiastically approve. The historic mullioned windows were set back behind a second row of steel windows and thin exterior walls were given an inner wall shell made of san-lime bricks and core insulation. On the ground floor of the pump hall, which today is used for events, the architects installed a glass floor which lets you look at the pumps. If the residents of the Waterworks attend exhibitions or parties, they can now look down into the history of their home with a champagne glass in hand.

03

Minimales Material

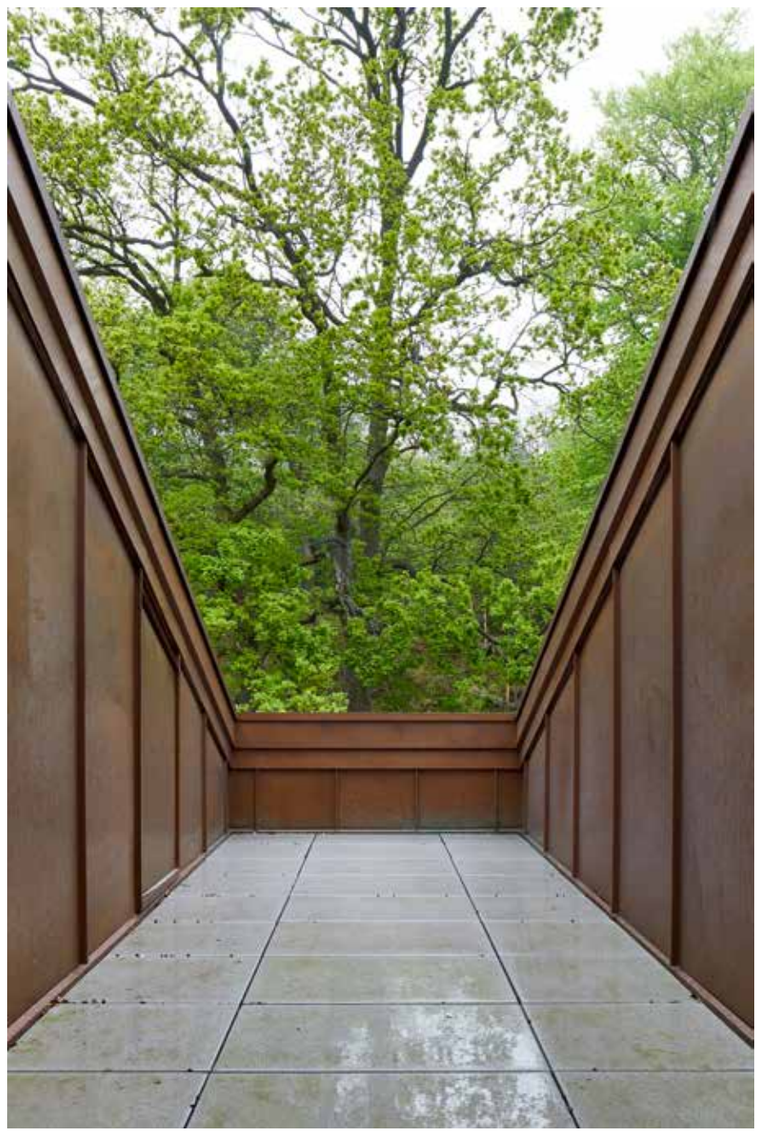


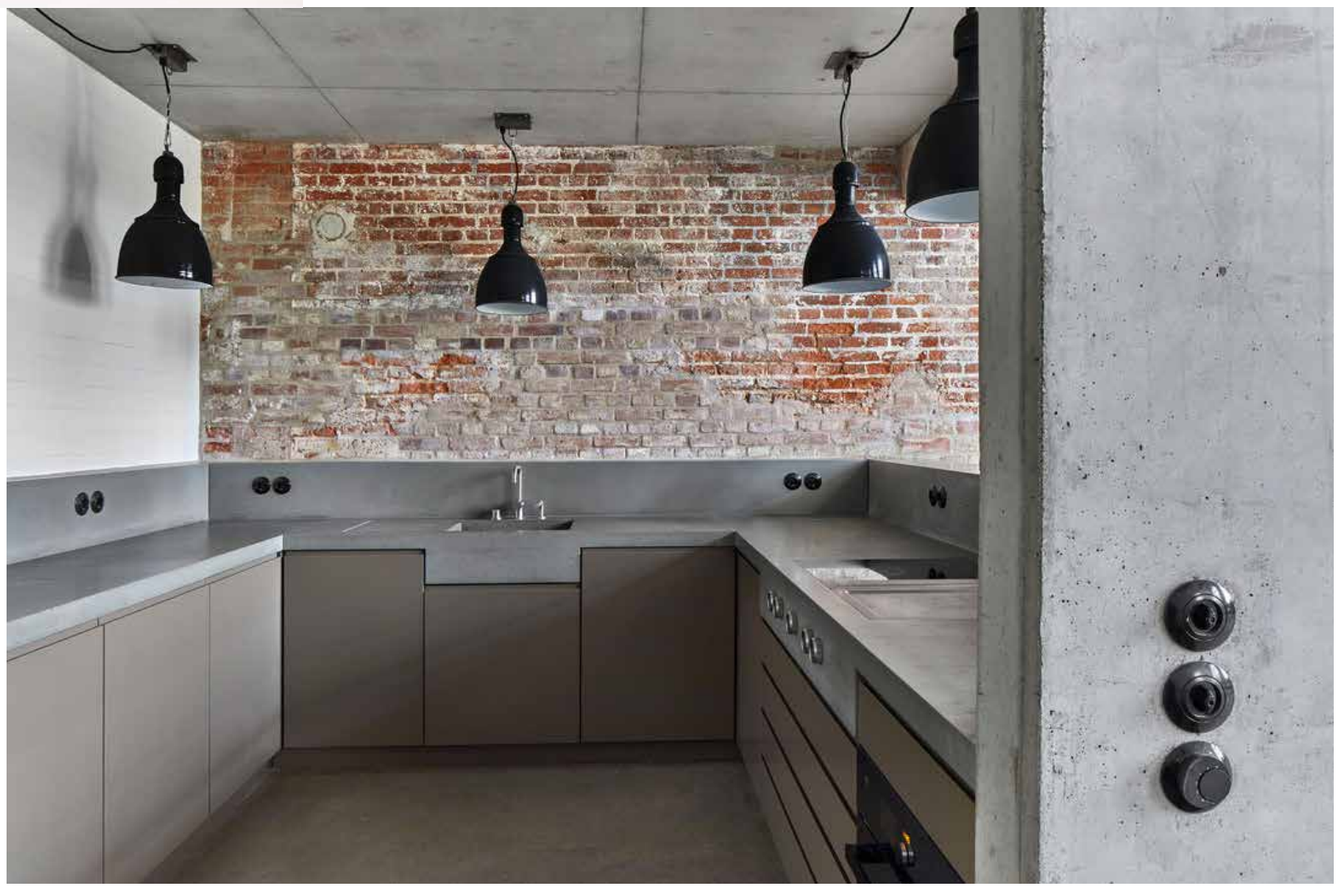


In der zweiten Projektphase entwickelten die Architekten zusammen mit den späteren Bewohnern die Grundrisse und Einrichtungen für fünf Wohnungen (drei weitere Wohnungen des Ensembles wurden durch die Architekten Alexandra Bub und Giorgiao Gullotta gestaltet). Dabei retteten die Bauplaner so viel Patina und Details des Denkmals vom 19. hinüber ins 21. Jahrhundert wie irgend möglich. Stahlträger und Holzdecken wurden gesandstrahlt, ergänzt und erhalten. Die alten Ziegelwände ließen die Planer lediglich grob reinigen, die Leitungen für Schalter und Steckdosen der Berker Serie 1930 in mühsam freigekratzte und danach wieder verfugte Ziegelzwischenräume verlegen. „Es ist doch für jeden Bewohner toll, in seinem Wohn- oder Arbeitsumfeld immer wieder neue Spuren zu finden und für sich zu deuten“, meint Mau. „An einer weißlackierten minimalistischen Architekturikone hingegen gibt es nichts zu entdecken.“ Im eigentlich unmöglichen Projekt sollten daher so viele Zeugen der Vergangenheit wie möglich überleben.

Wo sie ihrem Projekt Neues hinzufügten, beschränkten sich die Architekten auf ein minimales Materialrepertoire. Regenrinnen und Traufkanten, die Aufstockung der ehemaligen Garage sowie die Dächer der Gartenhäuser beispielsweise wurden alle in Kupfer ausgeführt, ansonsten kamen vor allem Schiefer, Holz, Backstein und Beton zum Einsatz. Diese Materialreduktion wirkt auf das verschachtelte Ensemble extrem beruhigend und begeisterte letztlich auch die BDA-Jury: „Zentral für die gelungene Transformation von Industrie- zu Wohnarchitektur ist die Rauheit beim Innenausbau mit offenem Mauerwerk, robusten Materialien wie Stahl und Massivholz bis hin zu Bakelitschaltern.“

Hölzerner Raumteiler im Werkstattloft West (links) und Aufgang im ehemaligen Kohlenspeicher.
Wooden room dividers in the western workshop loft (left) and staircase to the former coal silo.





03

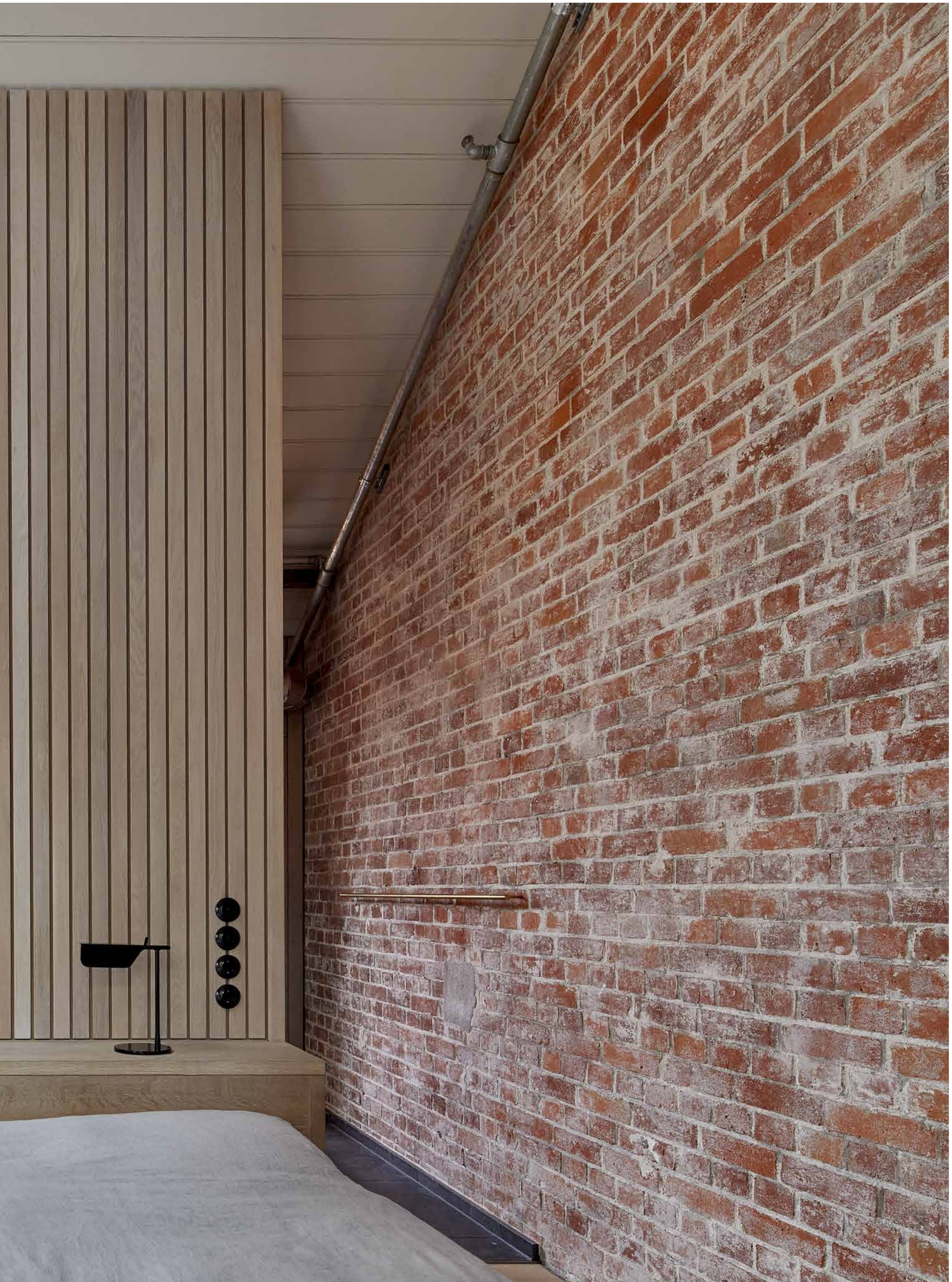
Minimal material

The second phase of the project involved the architects and the later residents developing the floor plans and facilities for five apartments (three additional apartments were designed by the architects Alexandra Bub and Giorgiao Gullotta). During this phase, the architects brought as much patina and as many of the monument's details as possible from the 19th century into the 21st century. Steel beams and wooden ceilings were sandblasted, added to and retained. The planners roughly cleaned the old brick walls and laid the wires for the Berker Series 1930 switches and sockets into the laboriously scratched and regrouted gaps between the bricks. "It's great that every resident can always find new reminders of the past in their living or working environment and interpret it for themselves," says Mau. "There's nothing to discover on a white-lacquered minimalist architectural icon." In this virtually impossible project, there should be as many symbols of the past as possible.

When adding something new to their project, the architects limited themselves to a minimal repertoire of materials. For example, copper was used for the gutters and eaves, as well as for the reinforcement of the former garage and the roofs of the garden houses, but otherwise mainly slate, wood, brick and concrete were used. This minimal use of material has an extremely calming effect on the building and ultimately impressed the BDA jury: "The ruggedness of the interior design with open brickwork and durable materials such as steel, solid wood and bakelite switches is central to the successful transformation from industrial to residential architecture."

Materialcollage der Architekten (Mitte) mit Kupfer, Ziegel und Beton – Materialien, die sich in den Dacheinschnitten (oben) und Küchen wiederfinden.
The architects' collection of materials (centre): copper, brick and concrete – materials that are found in the roof cuts (above) and kitchens.

Im Werkstattloft West treffen die originalen Dachschalungen und Fachwerkträger auf raumbildende Möbeleinbauten.
In the western workshop loft, the original roof boards and trussed girders are combined with furniture that provides storage space.



04

Licht ins Dunkel

Bei den Zuschnitten ihrer Häuser-im-Haus setzten die Architekten auf kontrastreiche Kombinationen unterschiedlichster Kubaturen. Im „Werkstatt 2“ genannten Apartment Werkstatthallenloft Ost beispielsweise treffen die 7 Meter hohen Decken der ehemaligen Maschinenhalle auf Galeriegeschosse von ganzen 2,50 Metern Höhe – eine offene Apartment-meets-Loft-Kombination, die großzügig Quadratmeter zum Leben schafft, ohne deshalb Raumgefühl zu kosten.

Auf ähnliche Weise lösten die Planer auch das Problem, Licht ins Dunkel der bis zu 20 Meter tiefen Gewerbeimmobilien zu bringen. Weil das Denkmalschutzamt an der prominenten Südfront keine zusätzlichen Fensteröffnungen gestattete, stiegen BiwerMau dem Ensemble aufs Haupt, schnitten Fenster und Terrassen in die Dächer und setzten Balkone und Austritte vor die dem Elbhang zugewandten Nordfassaden. In den Wohnungen bahnten sie dem Tageslicht mit Durchbrüchen und kluger Raumaufteilung so weit wie irgend möglich den Weg. Wenn man heute durch die von ihnen erfundenen Apartments läuft, stößt man auf immer wieder überraschende Blickwinkel und erhellende Lichteinfälle. Dunkle Ecken? Fehlanzeige. Ein- und Ausblicke: allerorten. Wohn- und Lebensqualität: maximal.

Offene Etagen im Werkstattloft.
Open levels in the workshop loft.

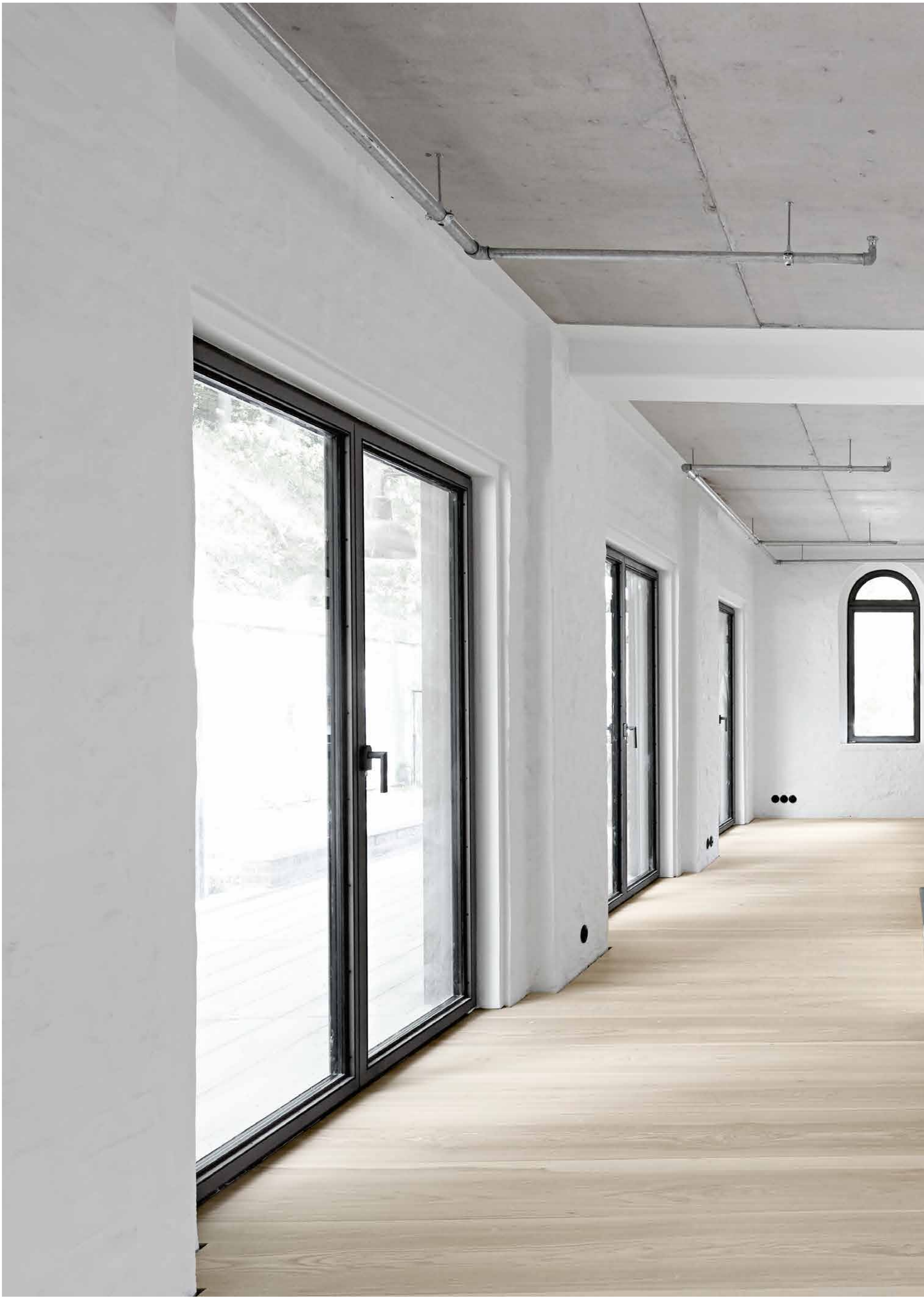
04

Light in the dark

As for the shapes designed in these apartments, the architects used contrasting combinations of various cubage. In the apartment eastern workshop loft named “Workshop 2”, for example, the 7-metre-high ceilings of the former machine hall meet gallery floors of a total of 2.5 metres in height – an open apartment-meets-loft combination that creates a generous amount of square metres to live in, without losing a sense of space.

The planners also solved the problem of lighting the darkness of the up to 20-metre-deep commercial property in a similar way. Because the monument preservation authorities didn’t allow any additional window openings on the prominent southern front, BiwerMau climbed to the top of the building, cut windows and terraces into the roofs and put balconies and exits on the northern facade facing Elbhang. Gaps and clever room layouts enable daylight to penetrate as far as possible into the apartments. If you take a stroll through the apartments they’ve created, you constantly come across surprising views and illuminating light design. There are no dark corners, just plenty of insights and outlooks. The result is a very high quality of living and lifestyle.

Hager Blueprint B.15



Die ehemaligen Trafoöffnungen bilden heute die Terrassentüren des Meisterhauslofts.
Einbauten wie der Kamin wurden ebenfalls von BiwerMau entworfen.

The former transformer openings today form the patio doors of the foreman's house.
Fittings such as the fireplace were also designed by BiwerMau.

05

Respekt vor dem Alter

All das taten die Architekten mit großem Respekt vor Thomas Hawksley und der Baukunst, die ihnen ihr Kollege hinterlassen hatte. „Unsere Vorgänger haben vor 100 oder 150 Jahren Gebäude geschaffen, die ohne große technische Ausstattung eine enorme architektonische und klimatische Qualität schufen“, sagt Mau, der das Projekt leitete. „Darin steckt eine ganz andere Qualität als in Bürobauten aus den siebziger Jahren, wie wir gerade eines am Hamburger Gänsemarkt am Wickel haben. Da bleiben häufig leider nur Abriss und Neubau.“

Die Hamburger Waterworks aber bilden ein Beispiel, wie ein historischer Bestandsbau durch einen zeitgemäßen Umbau nicht entstellt, sondern vielmehr aufgewertet werden kann. Die strengen Auflagen des Flut- und Brandschutzes lösten die Architekten übrigens mit einer baulichen Doppelstrategie: Äußerlich wurde das Ensemble mit Dammbalkenlagen versehen, mit denen sich die Bewohner im Sturmflutfall gegen das Elbwasser abschotten können. Im Inneren wurden sämtliche Räume mit einer Sprinkleranlage ausgestattet, die bei Flut für die Feuerwehr einspringt – eine 500.000 Euro teure Vorsichtsmaßnahme für den höchst unwahrscheinlichen Fall der Fälle.

Extrem aufwändig wurde das Projekt auch für die Bauplaner selbst. Ob der intensiven Abstimmungsprozesse und der zahllosen individuellen Lösungen, die mühsam gesucht und gefunden werden mussten, zog sich der Planungs- und Bauprozess vier ermüdende Jahre hin. „Die Energie, sich ernsthaft in ein solches denkmalgeschütztes Gebäude hineinzudenken, bezahlt einem natürlich keiner“, sagt Architekt Mau. „Andererseits spornt es kreativ an, sich an Vorgegebenem abarbeiten zu können.“

Schaut man sich heute in der lebendigen Mini-Siedlung am Falkensteiner Ufer um, die dem alten Pumpwerk ein zweites Leben beschert, muss man dem Architekten unbedingt beipflichten: Den Aufwand war dieses eigentlich unmögliche Projekt unbedingt wert.

Schlafgalerie in der Villa mit Berker Serie 1930 für Licht- und Temperatursteuerung.
Sleeping gallery in the villa with Berker Series 1930 for light and temperature control.

05

Respect for the past

The architects did all of this with great respect for Thomas Hawksley and the architectural work of art of the original designer. “100 or 150 years ago, our predecessors created buildings that achieved enormous architectural and climactic quality, and without the use of great technical equipment,” says Mau, who managed the project. “These buildings have an entirely different quality than office buildings from the 1970s, like the one we have under wraps at the Hamburg Gänsemarkt. Unfortunately, those projects often involve little more than demolition and rebuilding.”

The Hamburg Waterworks however is an example of how an existing historical building doesn’t have to be ruined by a contemporary conversion, but can be upgraded. The architects dealt with the strict flood and fire protection requirements in two ways: externally, the building was fitted with insulation joists to protect the residents from the Elbe in the event of a storm surge. Internally, all rooms were equipped with a sprinkler system, which can stand in for the fire brigade in the event of a flood – a €500,000 precaution against the most unlikely of circumstances.

The project was extremely time-consuming for the architects. The intensive compliance processes and the countless individual solutions that had to be searched for and found caused the planning and construction process to drag on over four tedious years. “Obviously, no one can give you the energy needed to really try to get to grips with a listed building such as this,” says Mau. “But it encourages creativity in finishing something that already exists.”

When you see the vibrant mini residential building on Falkensteiner Ufer that has given the old pumping station a second life, you have to agree with the architect: this virtually impossible project was absolutely worth the effort.

Hager Blueprint B.15

Reduktion ist der wahre Luxus

Thomas Mau, einer der Macher hinter dem Projekt Waterworks, über den Charme des Historischen, die Kunst, sich als Planer unsichtbar zu machen, und weshalb Denkmalschützer ihn an Schutzengel erinnern.

Küchenfront des Meisterhauslofts mit ausgebessertem Original-Mauerwerk.
Kitchen front of the foreman's house with remodelled original stonework.

Thomas Mau, wie schreibt man als Architekt eine Geschichte fort, die Kollegen vor über 100 Jahren begonnen haben?

Indem man sich zurück- und nicht so wichtig nimmt. Indem man versucht, ein harmonisches Miteinander von Alt und Neu zu erreichen. Und indem man sich in die Details des historischen Baues versenkt. Je mehr man das tut, umso deutlicher wird die Güte in Entwurf und Umsetzung, die in vielen Altbauten steckt. Wir haben daraus viel für unsere Neubauten gelernt.

Für den Umbau des alten Pumpwerks hat Ihnen der BDA seinen Preis Hamburg zuerkannt. „Das Projekt Waterworks ist eine dankbare Aufgabe, die man trotzdem vermasseln kann, wenn man zu sehr auf den Zeitgeschmack reicher Kunden statt auf die Geschichte hört", heißt es in der Begründung der Jury. Wie nah dran waren Sie, es zu vermasseln?

Ach, weit davon entfernt, denn unser Bauherr war ganz auf Seiten der Architektur. Wir verfolgen bei Sanierungsmaßnahmen ja immer das Ziel, Gebäude technisch und konstruktiv zu ertüchtigen, gleichzeitig aber möglichst viele Gebrauchsspuren und Patina zu erhalten. Da waren wir uns bei Waterworks mit dem Investor einig. Natürlich kann man sich dennoch immer fragen, ob man stets auf das Bestandsgebäude hören und konsequent seiner Idee folgen sollte.

Und? Sollte man?

Durchaus, schließlich hat man sich die Immobilie ja bewusst ausgesucht. Bevor man zum Beispiel Wände raushaut, um großzügige und damit vermeintlich luxuriöse Raummaße zu schaffen, sollte man ernsthaft seine Definition von Luxus hinterfragen.

Wie lautet Ihre?

Luxus heißt für mich: naturbelassene Materialien. Tolles Handwerk. Eine gemauerte Wand, die der Maurer vielleicht nicht ganz gerade, aber einzigartig hinbekommen hat. Nicht die schiere Größe eines Raumes, sondern seine Komplexität und Lichtführung. Durchbrüche, durch die man immer wieder Neues entdeckt. Wenn Luxus als Gefühl geboren wäre, würde ich es auf den Namen Entspanntheit taufen.

Was bedeutet es denn, auf ein Gebäude zu hören?

Man muss sich zunächst einmal in seine Geschichte und Idee vertiefen. Für unser aktuelles Geschäftshausprojekt am Gänsemarkt beispielsweise sind wir tief in die Kontorhausgeschichte eingestiegen und haben die Qualitäten dieses Gebäudetypus besser verstehen gelernt. Beim Projekt Waterworks sind wir auf Thomas Hawksley gestoßen, einen Architekten mit Büro in Westminster, der 1859 das Pumpwerk für die Altonaer Wasserwerke an den Elbhang gebaut hatte. Dass wir jetzt seine Arbeit fortsetzen durften: eine Ehre.

Ist bei einem historischen Altbau wie den Waterworks der Denkmalschutz für Sie eher Hindernis oder Leitplanke?

Denkmalschützer sind Schutzengel, die über den Gebäuden schweben. Sie helfen uns, die Spuren zu bewahren, die die Zeit an der Architektur hinterlassen hat.

Aus Investoren- und Bauherrensicht aber steht der Denkmalschutz häufig für Beschränkung und Bürokratie.

Es gibt Bauherren, die historische Gebäude kaufen, weil sie sie lieben. Und es gibt andere, die zugreifen, weil sie sie billig bekommen und danach möglichst alles wegoptimieren wollen. Als Architekten haben wir es mit beiden Typen zu tun. Und natürlich stehen wir immer auf Seiten der alten Häuser und für subtile Eingriffe. Mithilfe des Denkmalschutzes können wir häufig verhindern, dass die neuen Besitzer historische Architektur komplett auf den Kopf stellen. Er hilft uns also – aber die Bauherren müssen ihn auch verstehen lernen. Das ist bislang immer geglückt, jedenfalls hoffe ich es.

Ihre Wahlheimat Hamburg wird mitunter als „Freie und Abrissstadt Hamburg" persifliert, weil man hier besonders fix mit der Abrissbirne zur Hand ist. Warum ist das so?

Gute Frage. Liegt es am enormen Investorendruck in der Hansestadt? Oder ist die Qualität mancher Gebäude eben doch nicht so hoch, wie es von außen scheint? Ich wäre jedenfalls für mehr Zurückhaltung beim Abriss. Ensembles wie die vieldiskutierten City-Hochhäuser am Hauptbahnhof sind vielleicht nicht schön, aber doch Teil der kollektiven Erinnerung einer Stadt. Gewesen, muss man sagen, denn jetzt sind sie für immer verloren.

Das komplette Interview mit Thomas Mau lesen Sie im kostenlosen „out of the box"-Newsletter, der regelmäßig Kreative und ihre Ideen vorstellt. Abonnieren können Sie ihn ganz einfach hier: hager.de/arc-news

Projektvideo und Interview mit Architekt Thomas Mau auf hager.de/21de0030

Minimalism is a true luxury

Thomas Mau, one of the creators behind the Waterworks project, discusses the charm of historical buildings, the art of making yourself invisible as a planner and why preservationists remind him of guardian angels.

Thomas Mau, as an architect, how do you continue a story that your predecessors began over 100 years ago?

By holding back and not seeing yourself as so important. By trying to achieve a harmonious coexistence of old and new. And by immersing yourself in the details of historic buildings. The more you do that, the more the good elements of the design and implementation of many old buildings become clear. By doing this, we've learned a lot for our new buildings.

The BDA awarded you its Hamburg Prize for converting the old pump works. In explaining the award, the Jury said, "The Waterworks project is a rewarding task that you can still mess up if you pay too much attention to the contemporary taste of rich customers, instead of history." How close did you come to messing up?

Oh, far from it, because our client completely believed in the architecture. When carrying out renovation work, we always aim to upgrade the building technically and structurally, but at the same time keep as many signs of use and as much patina as possible. With the Waterworks project, we were in agreement with the investor on this. Of course, you can still ask whether you should always listen to the existing building and consistently follow the idea behind it.

And? Should you?

Well, after all, you chose the property for a reason. For example, before you knock down walls to create generously and supposedly luxuriously sized rooms, you should seriously question your definition of luxury.

So what's your definition of luxury?

For me, luxury means natural materials, great craftsmanship and a masonry wall that the builder has perhaps not put up straight, but still perfectly. It's not about the mere size of a room, but rather its complexity and lighting design. It's about openings, through which you always have something new to discover. If I could characterise luxury as a feeling, I'd say it would be relaxed.

So what does it mean to listen to a building?

First of all, you have to immerse yourself in its history and the idea behind it. For our current commercial building project in Gänsemarkt, for example, we dug deep into the history of office buildings and understood the qualities of this type of building better. For the Waterworks project, we came across Thomas Hawksley, an architect based in Westminster, who built a pumping station for Altona waterworks in Elbhang in 1859. The fact that we can now continue his work is an honour.

In the case of a historic old building such as the Waterworks, are the monument preservation authorities a hindrance for you or a safety net?

Preservationists are guardian angels that watch over buildings. They help us to preserve the traces that the passage of time has left on architecture.

From the point of view of investors and clients, the monument preservation authorities often mean limitations and bureaucracy.

There are builders who buy historic buildings because they love them. And there are others who snap them up because they get them cheap and want to optimise everything. As architects, we have to deal with both types of people. And of course, we're always on the side of old buildings and in favour of subtle interventions. With the help of the monument protection authorities, we can often prevent the new owners completely turning historic architecture on its head. So it helps us – but clients also need to learn to understand the authorities. This has always been a success so far, or I hope it has, at any rate.

Your adopted home town, Hamburg, is sometimes satirised as a "Demolition City", because the wrecking ball comes out very quickly here. Why do you think this is?

Good question. Perhaps it's down to the enormous pressure from investors there? Or perhaps the quality of some buildings is not as high as it seems from the outside? Anyway, I would be in favour of being more restrained when it comes to demolition. Buildings like the much-discussed high-rise buildings around the main railway station are perhaps not very beautiful, but are part of the collective memory of the city. Or perhaps I should say "were", because now they're lost forever.

Wohnraum im ehemaligen Kohlenspeicher mit aufgedoppelten Fenstern und Focus-Kaminofen.
Living room in the former coal silo with double windows and feature fireplace.

Mach’s gut, altes Haus

Immer wieder fallen historische Gebäude Abrissbirne und Investorendruck zum Opfer. Ein konsequenterer Denkmalschutz könnte dies verhindern, schränkt aber andererseits die Möglichkeiten von Bauherren und Architekten ein. Was meinen Bauplaner: Braucht es heute einen konsequenteren Denkmalschutz?

„Denkmalschutz ist in der Entwicklung neuer Projekte die Chance für Identität und Individualität. Ein konsequenterer Denkmalschutz ist daher in den bevorstehenden vornehmlichen Aufgaben der Nachverdichtung sicher wichtig. Denkmalschutz sollte jedoch niemals neue Entwicklungen verhindern. Ein sorgfältiges Abwägen von jedem Einzelfall im Dialog mit allen Beteiligten sollte daher oberstes Gebot in der Denkmalschutzfrage sein.“

Petra Wientapper, Projektentwicklerin, Instone Real Estate AG, Frankfurt/Main

„Beim Denkmalschutz sollte es in erster Linie um die konsequente Bewahrung der ursprünglichen Form gehen. Ein erbittertes Erhalten der originalen Bausubstanz erscheint auch unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten nicht immer sinnvoll. Auch bei einer detailgetreuen kompletten Rekonstruktion ohne originale Bausubstanz kann das Wesen des Bauwerks erhalten bleiben.
Die Idee des Denkmals zu bewahren sollte im Vordergrund stehen.“

Sebastian Horwitz, Architekt, Hamburg

Denkmalschutz ist eine der wenigen Bastionen gegen den Verlust unseres gemeinsamen historischen Wissens. „Das Denken in die Zukunft von historischen Räumen muss selbstverständlich werden. Denkmalschutz muss daher nicht nur unterstützt werden, wenn er Bausubstanz rettet, denn Denkmalschutz ist auch soziale Zukunftssicherung. Wir brauchen mehr und zeitgemäßen Denkmalschutz. In unseren Städten ist das Band der historischen Kontinuität und der intelligenten und smarten Weiterentwicklung der architektonischen Moderne zerrissen worden. Daran leiden unsere gegenwärtigen Städte. Also muss der Denkmalschutz die Basis für eine neue, zukunftsorientierte Stadtentwicklung bilden. Wir müssen uns in die Zukunft unserer Städte erinnern.“

Peter Haimerl, Architekt, München

Take care old friend

Again and again, historic buildings fall victim to the wrecking ball and pressure from investors. Stricter monument preservation could prevent this, but the possibilities for builders and architects could end up being limited. What do architects think: is there a need for stricter monument preservation today?

“In the development of new projects, monument preservation is an opportunity for identity and individuality. Stricter monument preservation is certainly important, therefore, in the forthcoming principal projects of redensification. But, monument preservation should never hold back new developments. Carefully considering each individual case and having dialogues with all parties involved should therefore be of the utmost importance when it comes to the preservation of monuments.”

Petra Wientapper, Project Developer, Instone Real Estate AG, Frankfurt/Main

“Monument preservation should primarily be about the systematic preservation of the original form. Stringent retention of the original basic structure also doesn’t seem to be sensible from an economic point of view. Even when carrying out a complete reconstruction without using the original structure as a basis, the nature of the building can be retained. The idea of preserving the monument should always be at the forefront.”

Sebastian Horwitz, Architect, Hamburg

“Moonument preservation is one of the few ways of fighting the loss of our common historical knowledge. In the future, thinking about historical periods needs to be self-evident. So monument preservation should be more than supported if it saves the basic substance of buildings, because it’s also a way of safeguarding the future for society. We need contemporary monument preservation and more of it. In our cities, the bond between historical continuity and the intelligent and smart further development of modern architecture has been torn apart. Our cities are suffering from that right now. So the preservation of monuments needs to be the basis for a new kind of future-focused urban development. We need to remind ourselves of the future of our cities.”

Peter Haimerl, Architect, Munich

Das Projekt
Bauherr: Waterworks Falkenstein GbR
Architekt: BiwerMau Architekten BDA, Hamburg
Beauftragung: Lph HOAI 3-8
Planungsphase: 07/2016 – 06/2019
Bauphase: 12/2016 – 05/2020
Höhe: zwei bzw. drei Vollgeschosse
Grundstück: ca. 5.820 m²
Bruttogeschossfläche: ca. 3.270 m²

Projektvideo und Interview mit Architekt Thomas Mau auf hager.de/21de0030

Die Gebäudetechnik
Hager Zähleranlage Univers Z
Hager Verteiler Univers N
Hager Reiheneinbaugeräte
Berker Serie 1930
Berker Serie 1930 Porzellan made by Rosenthal
Berker W.1

Das Magazin
Blueprint widmet sich in unregelmäßigen Abständen außergewöhnlichen architektonischen Ideen und Projekten. Wenn Sie bereits erschienene Ausgaben nachordern oder sich künftige sichern möchten, bestellen Sie ganz einfach unter hager.de/blueprint.

01 Bauhaus, Dessau
02 Haus der Gegenwart, München
03 Langer Eugen, Bonn
04 Lloyd-Hotel, Amsterdam
05 HUGO BOSS Entwicklungszentrum, Coldrerio
06 Loftcube
07 Anna Amalia Bibliothek, Weimar
08 Cologne Oval Offices, Köln
09 Soho House, Berlin
10 Zentrum für Virtuelles Engineering, Stuttgart
11 Villa Tugendhat, Brünn
12 Bikini Hotel, Berlin
13 Hager Forum, Obernai
14 Hotel Andaz, München

Die Herausgeber
Herausgeber: Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Zum Gunterstal, 66440 Blieskastel, hager.com
Copyright 2021, alle Rechte vorbehalten
Projektleitung: Stefanie Wahl, Hager Architektenkommunikation
Creative Director: Thomas Biswanger, Berlin
Konzept und Text: Harald Willenbrock, Hamburg
Fotografie: Jochen Stüber, Hamburg, BiwerMau Architekten, Hamburg
Best.-Nr.: 21DE0030_07

Kombiniertes Schlaf- und Badezimmer unterm Dach des Werkstattlofts.

Combined bedroom and bathroom space under the roof of the garage loft.

The project
Client: Waterworks Falkenstein GbR
Architect: BiwerMau Architekten BDA, Hamburg
Commission: Lph HOAI 3-8
Planning phase: 07.2016–06.2019
Construction phase: 12.2016–05.2020
Height: 2 or 3 full storeys
Plot size: approx. 5,820 m²
Gross floor area: approx. 3,270 m²

Building technology
Hager Univers Z meter unit
Hager Univers N distributors
Hager rail-mounted devices
Berker Series 1930
Berker Series 1930 porcelain made by Rosenthal
Berker W.1

Magazine
Blueprint is dedicated to exceptional architectural ideas and projects at irregular intervals. If you would like to order previously published editions, or want to subscribe for future editions, please do so at: hager.de/blueprint.

01 Bauhaus, Dessau
02 Haus der Gegenwart, Munich
03 Langer Eugen, Bonn
04 Lloyd-Hotel, Amsterdam
05 HUGO BOSS development centre, Coldrerio
06 Loftcube
07 Anna Amalia Bibliothek, Weimar
08 Cologne Oval Offices, Cologne
09 Soho House, Berlin
10 Centre for Virtual Engineering, Stuttgart
11 Villa Tugendhat, Brünn
12 Bikini Hotel, Berlin
13 Hager Forum, Obernai
14 Hotel Andaz, Munich

The publishers
Publisher: Hager Vertriebsgesellschaft mbH & Co. KG, Zum Gunterstal, 66440 Blieskastel, hager.com
Copyright 2021, all rights reserved
Project management: Stefanie Wahl, architect communication
Creative Director: Thomas Biswanger, Berlin
Concept and copy: Harald Willenbrock, Hamburg
Photography: Jochen Stüber, Hamburg, BiwerMau Architekten, Hamburg
Order number: 21DE0030_07