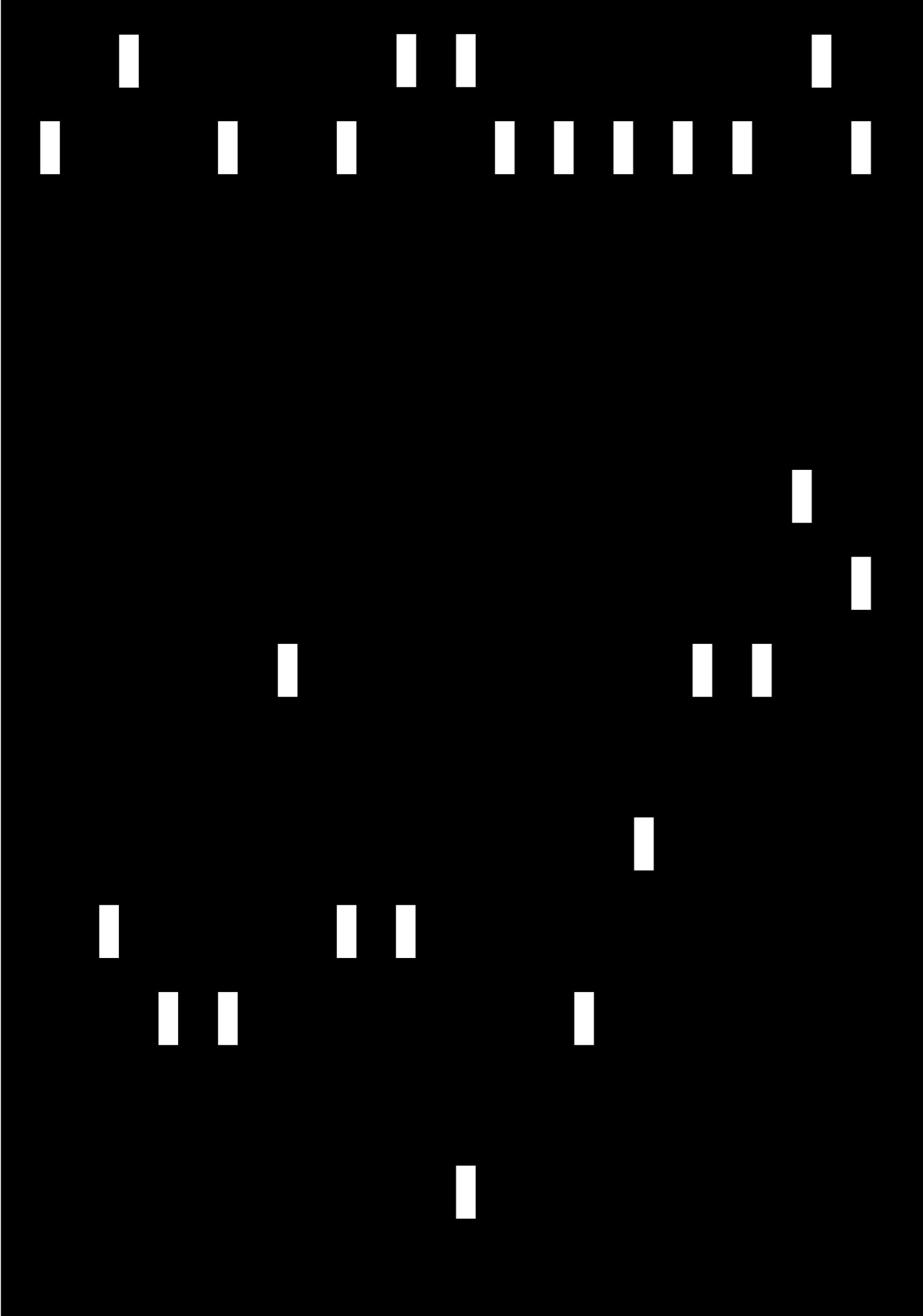


KALLMORGEN TOWER





INHALT

06 Geschichte
08 Klassiker
09 Urbane Skyline
10 Werner Kallmorgen
15 IBM- und Spiegel-Gebäude
--

18 Lifestyle
21 Alles ist möglich
--

29 Objekt
31 Weitblick
32 Fassade
35 Empfang
36 Foyer
38 Regelgeschoss
40 Atrium
42 Aufzugsvorraum
--

44 Katalog
46 60s
46 Der Mad-Men-Effekt
47 Mid-century modern
48 Ausstattung
--

50 Projektentwicklung
51 Impressum





KLASSIKER

Passend zu seinem Auftraggeber, dem Computerhersteller IBM, verwirklichte Kallmorgen eine Fassadengestaltung dessen Muster einer Hollerith-Lochkarte nachempfunden ist. Das Speichermedium aus den Anfängen des Computerzeitalters war damals die logische Assoziation für Modernität und Fortschritt. Damals wirkte das moderne Hochhaus wie ein Blick in die Zukunft. Heute ist es längst ein Klassiker.



URBANE SKYLINE AUF HISTORISCHEM GRUND



Die zwei imposanten Kallmorgen-Bauten stehen auf historischem Grund. Die südliche Altstadt Hamburgs befand sich einst auf den Inseln. Heute sind sie verschwunden. Was übrig geblieben ist aus vergangenen Zeiten sind nur die Straßennamen wie Cremen, Grimm oder Reichenstraßeninsel. 1949 wurden die dazwischen verlaufenden Fleet mit den Trümmern des Zweiten Weltkrieges zugeschüttet und ein neues Viertel entstand.

EIN MANN DER ERSTEN STUNDE

Viele ausgezeichnete Bauten und zukunftsweisende Ideen sind in dem Hamburger Büro des Architekten Kallmorgen entstanden. Und heute kann man ihn zweifelsohne als einen der bedeutendsten Nachkriegsarchitekten Hamburgs bezeichnen, der mit seinen Bauten Spuren hinterlassen hat: Kirchen, Krankenhäuser, soziale Wohnbauten und filigrane Villen, innovative Theaterbauten oder auch die noblen Wiederaufbauten der Speicherstadt. Es wird schnell klar: Werner Kallmorgen, der Architekt und Hamburger Jung liebte seine Stadt und war allein schon durch seinen familiären Hintergrund tief verwurzelt mit der Hansestadt und der Architektur. Sein Onkel war Landschaftsmaler und sein Vater Architekt, der mit dem Büro Lundt & Kallmorgen unter anderem das Oberlandesgericht entwarf.

„Populär war er in Hamburg und darüber hinaus nicht nur durch seine Bauten geworden, sondern vor allem durch seine Menschlichkeit, seine auch noch im Alter jung gebliebenen Art, sich selbst und seine Arbeit in Frage zu stellen.“

Zitat: Ulrich Conrads (1979)



Form follows function

Werner Kallmorgen studierte Architektur in Berlin und München, kehrte aber bald nach Altona zurück. Er wollte das Neue gegen das Alte tauschen und gehörte zu einer jungen Generation von Architekten, die sich bewusst von der Vergangenheit lösen wollte und für den Neubeginn nach dem

Krieg stand. Und die Arbeiten des Architekten, der auch das Allgemeine Krankenhaus in Altona entwarf und die Oper in Hannover rekonstruierte und umgestaltete, können sich heute nicht zuletzt deshalb durchaus sehen lassen, weil er konsequenter als andere sich am Werk von Mies van

der Rohe orientiert hat - dem letzten Bauhaus-Direktor und bedeutendsten Repräsentanten dieser Schule. Neben neuen Materialien legte Kallmorgen sein Augenmerk besonders auf die Formsprache, die sich sachlich, schlicht und einfach zeigte. Modern eben. Diese Sprache spricht auch Jahrzehnte später der Kallmorgen Tower.

„Kallmorgens Vorliebe für die Eklektizisten hat ihn davor bewahrt, selbst je einer zu werden. Kompromisse waren ihm zuwider. Er pochte auf Qualitäten, ganz gleich, wo er sie antraf.“

Zitat: Ulrich Conrads (1979)



1963-1965

IBM- UND SPIEGEL-GEBÄUDE



Internationaler Stil

„Die Bauten folgen rationalen Kriterien und sind gekennzeichnet durch Rechtwinkligkeit, asymmetrische Komposition, einfache kubische Formen ohne Ornament und Profil sowie überwiegend weißen Putz und horizontal angeordnete Fensterfronten unter Verwendung neuester technischer Errungenschaften wie Eisen-, Glasbau und Eisenbeton.“

Zitat: www.wissen.de/lexikon/internationaler-stil (07.04.2017)

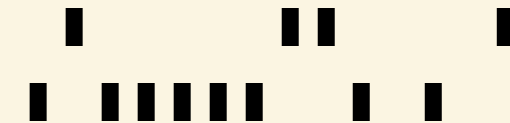
Vier Jahre und zwei Architekturstile liegen zwischen dem Bau beider Gebäude. Das ehemalige Spiegel-Gebäude verweist auf die Architektur der 70er Jahre. Der Kallmorgen Tower ist ganz im internationalen Stil Mies van der Rohes gehalten. Prägend für das Stadtbild sind heute beide unter Denkmalschutz stehenden Hochhäuser in der Willy-Brandt-Straße.



KALLMORGENTOWER IBM

KALLMORGENTOWER

Steuerzeile



Werte (9 Reihen)



ALLES IST MÖGLICH



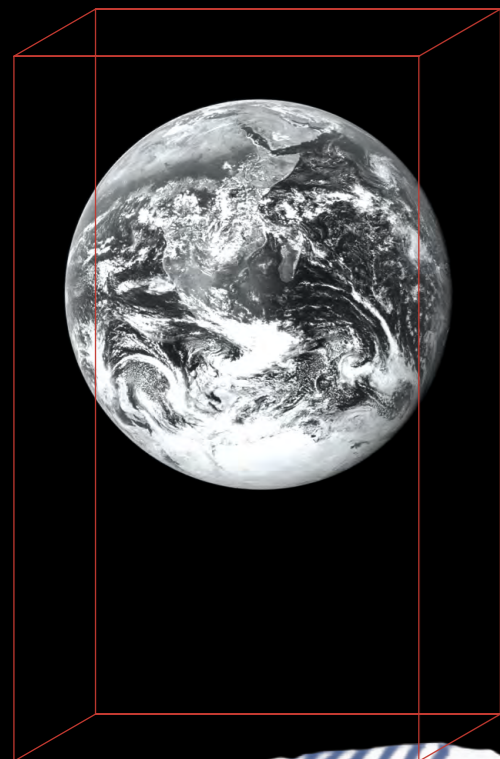
Der erste Mann auf dem Mond, eine Stadt die plötzlich durch eine Mauer geteilt wird. Beatles vs. Rolling Stones, Miniröcke und Mods. Studentenproteste, der Vietnamkrieg und Woodstock. Die 60er Jahren waren eine Zeit der Revolution: neue politische, kulturelle und ästhetische Denkweisen drangen bis in die Wohnzimmer der Deutschen vor.



Und wie kein anderes Jahrzehnt hinterließen Architekten und Designer der Zeit ihre Spuren - die bis heute zu sehen und spüren sind. Die Jugend hatte keine Lust mehr auf das Leben und die Ästhetik der Nachkriegsgeneration. Diese Möglichkeit des freien Denkens setzte eine unglaubliche, kreative Energie frei.

1963

WERNER

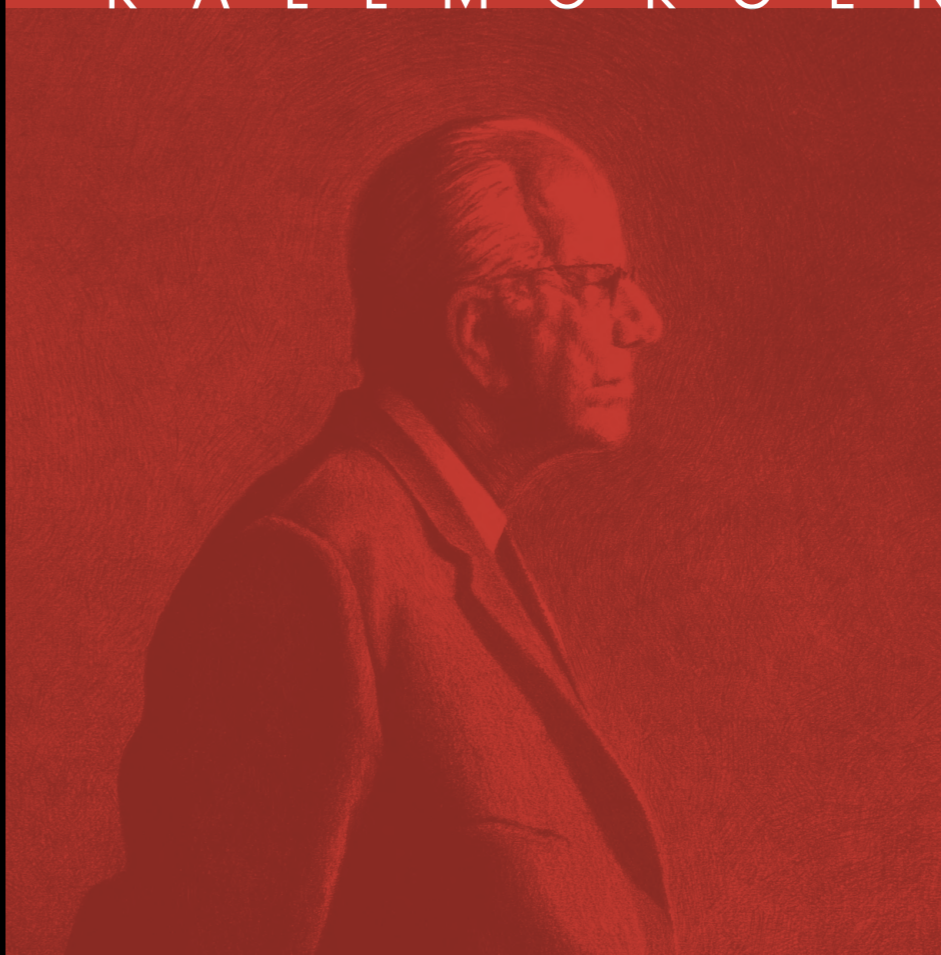


2018

KALLMORGEN

7560

QM



DAS SECHZEHNSTÖCKIGE HOCHHAUS IST DURCH SEINE STRENG SYMMETRISCHE ARCHITEKTUR → DIE SCHON IN DEN 60ER JAHREN DAS ZEITALTER DER DIGITALEN DATENVERARBEITUNG VORWEGNAHM → UND DIE PROMINENTE LAGE AUF DER SPIEGEL-INSEL INMITTEN VON HAMBURGS WICHTIGSTER VERKEHRSACHSE EIN SYMBOL FÜR VORWÄRTSGEWANDTHEIT, VERÄNDERUNGSWILLEN UND DURCHSETZUNGSKRAFT. EIN ECHTES DEVELOPMENT, WELCHES EINE STIL-İKONE DER VERGANGENHEIT WIEDER ZUKUNFTSFÄHIG AM MARKT PLATZIERT UND DEM MÖGLICHEN WERTPOTENZIAL EINES SOLCHEN GEBÄUDES GERECHT WIRD.



WEITBLICK

Unterschiedliche Welten innerhalb Hamburgs treffen an diesem Knotenpunkt aufeinander und verbinden sich hier zu etwas spannend Neuem. Die Lage, die gute Infrastruktur und das denkmalgeschützte Hochhaus prädestinieren diesen Ort für ein erfolgreiches Projekt.

Urbane Innen- und historische Speicherstadt, das Kontorhausviertel oder die Hafencity mit der Elbphilharmonie.

Kallmorgen Tower-Elbphilharmonie
1,5 km in 18 Minuten zu Fuß

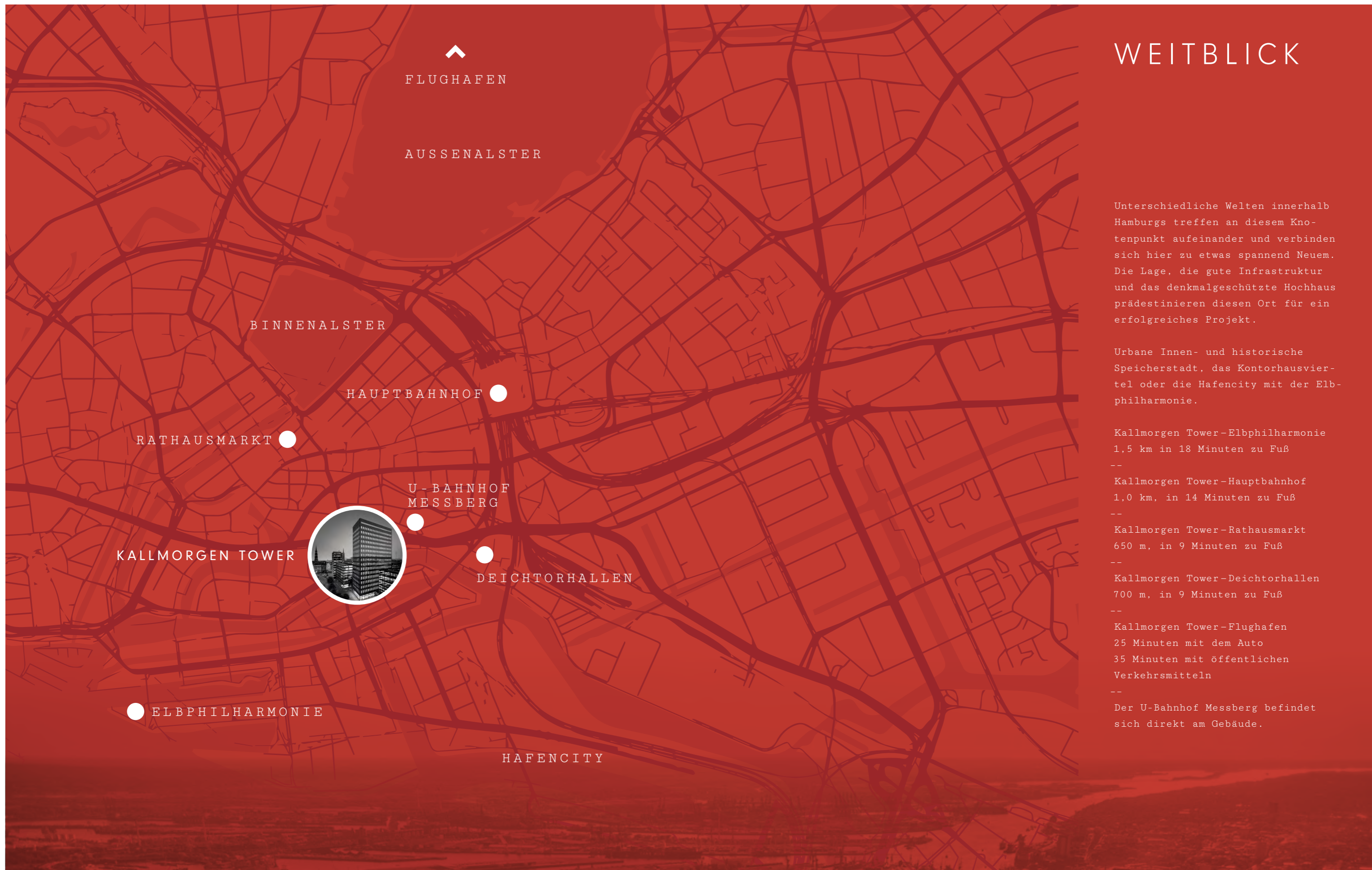
--
Kallmorgen Tower-Hauptbahnhof
1,0 km, in 14 Minuten zu Fuß

--
Kallmorgen Tower-Rathausmarkt
650 m, in 9 Minuten zu Fuß

--
Kallmorgen Tower-Deichtorhallen
700 m, in 9 Minuten zu Fuß

--
Kallmorgen Tower-Flughafen
25 Minuten mit dem Auto
35 Minuten mit öffentlichen Verkehrsmitteln

--
Der U-Bahnhof Messberg befindet sich direkt am Gebäude.



FASSADE

Die Fassade wird komplett modernisiert, ohne dabei ihren Charakter zu verlieren. Die Fenster werden zum Teil zu öffnen sein und damit die Qualität der Flächen für die Mieter erhöhen.

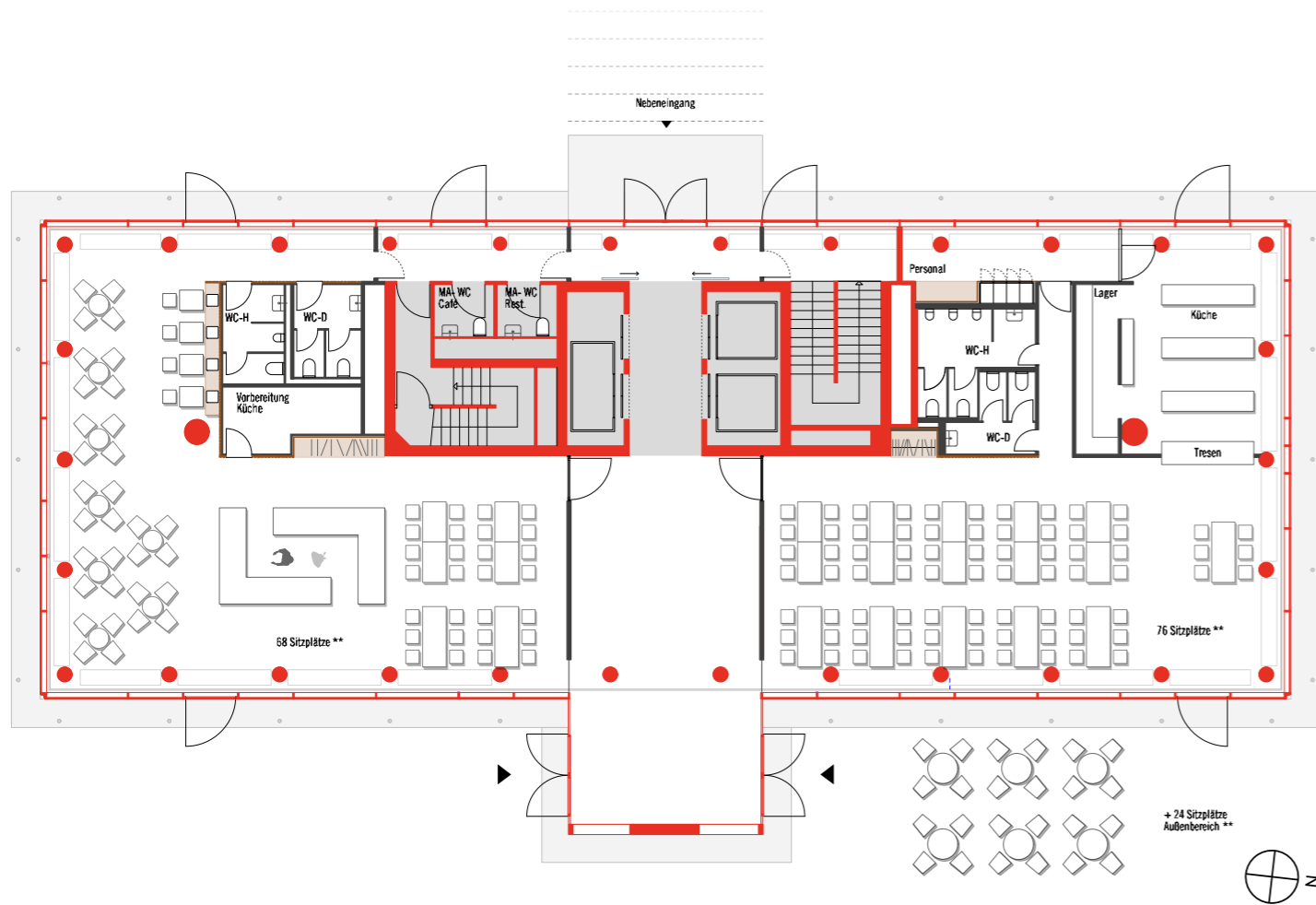


EMPFANG



Das transparente und elegante Foyer öffnet den Kallmorgen Tower repräsentativ nach außen. Es fungiert als kommunikativer Knotenpunkt des Hauses für Mieter und Gäste. Die offene Gestaltung bietet Raum für die Aufzüge und den Empfang. In der Gestaltung setzen wir auch hier auf look-and-feel der 60er Jahre mit Designklassikern.

FOYER - OFFEN NACH AUSSEN



Der neue Kallmorgen Tower wird in Zukunft auch von Westen erschlossen werden. Das bietet neue Blickwinkel und ein elegantes Foyer, das von beiden Gebäudeseiten erreichbar sein wird.

Die offene Gestaltung bietet dann nicht nur Raum für die Aufzüge und den Empfang, sondern wird auch den Blick und Zugang zu den angrenzenden Laden- und Gastroflächen mit jeweils einer Größe von ca. 185 m² freigeben. Und so wird das Foyer der kommunikative Knotenpunkt des Hauses für Mieter und Gäste.

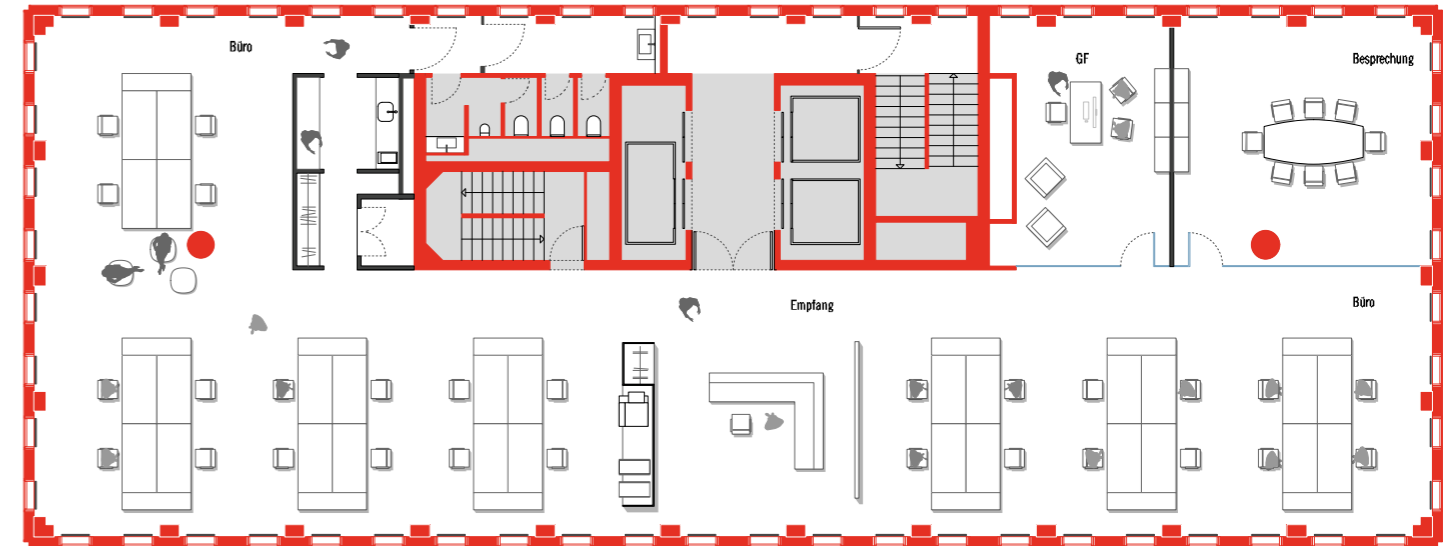


REGELGESCHOSS - RAUM FÜR IDEEN

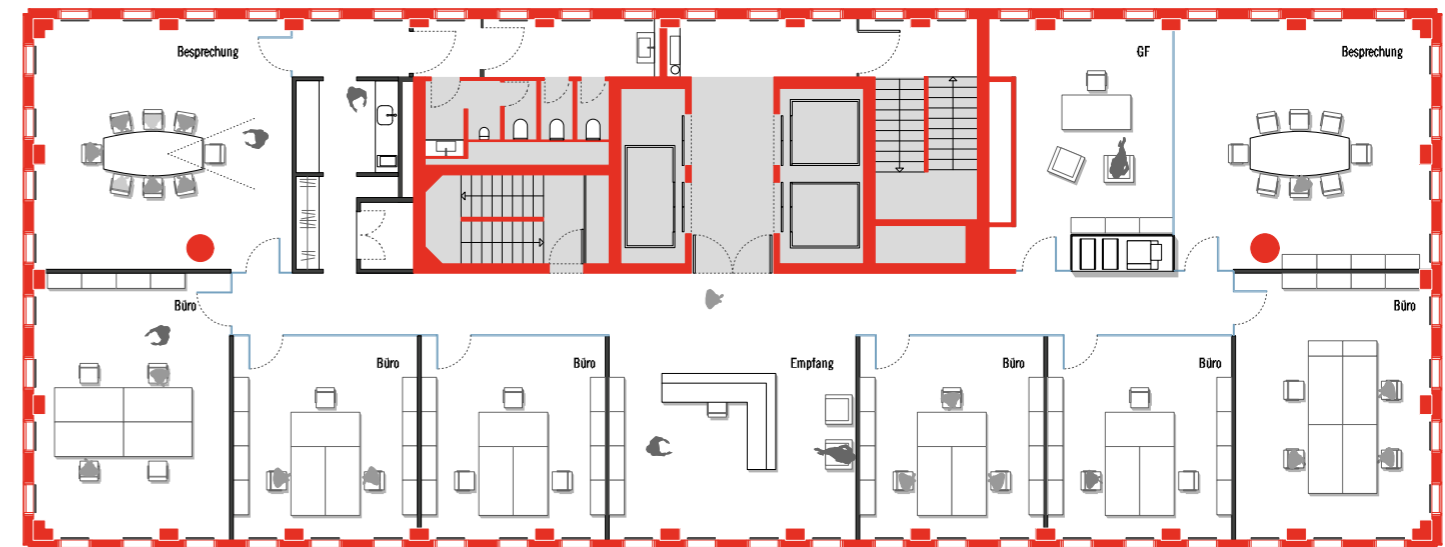


An der Schnittstelle zwischen Speicher- und Innenstadt gelegen, bietet der Kallmorgen Tower freien Blick und die Möglichkeit der offenen Raumgestaltung. Die Mietfläche liegt bei ca. 450 m² pro Geschoss und ist hälftig teilbar.

Der einfache Rechteckgrundriss des Gebäudes, der als Regelgeschoss wiederholt wird, bietet den Mietern die Option, ihre Etage frei bespielen bzw. zonieren zu können: egal ob offene Arbeitsräume oder Einzelbereiche.



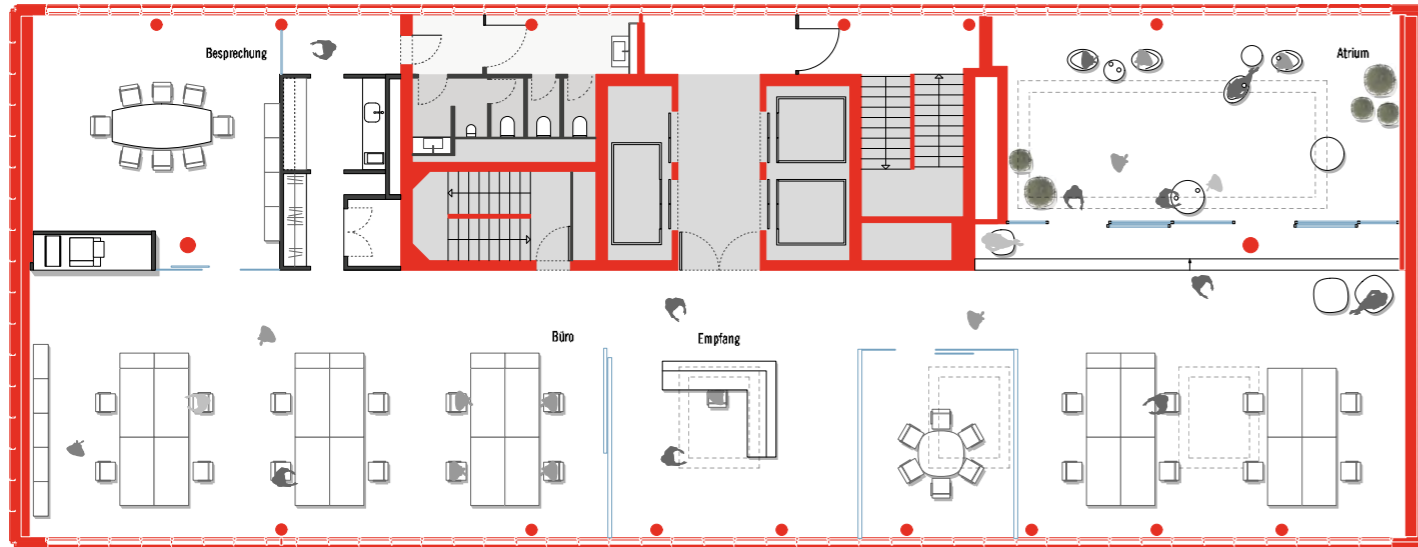
Open Space



Einzelbüros



ATRIUM - FREIER BLICK



Das Atrium liegt in der nordwestlichen Gebäudeecke und gibt den Blick auf Innenstadt und Hafencity frei. Durch die Überdeckung an der Fassade kombiniert es den Ausblick einer Dachterrasse mit der Geborgenheit eines Atriums. Die Materialien passen sich mit Steinböden und großflächigen Verglasungen dem unvergleichlichen Stil des Gebäudes an.



AUFZUGS- VORRAUM

Der Aufzugsvorraum bietet einen hochwertigen Antrittsbereich zu den jeweiligen Mietflächen mit drei Aufzügen. Auch hier findet sich das Fassadenthema der Hollerith-Lochkarte wieder. Die Wandverkleidung aus Naturstein ist vertikal mit versetzten Fugen gegliedert. Der dunkelgrüne Naturstein war und ist ein sehr hochwertiges Material und ist aufwendig mit sehr schmalen Fugen verlegt. Die Aufzugsportale und -türen werden den Farbton der neuen Fassade erhalten. Damit ergibt sich zu dem hellen Natursteinboden ein deutlicher Kontrast.





Die Frage, wie man in Zukunft leben wollte, brachte futuristische Entwürfe hervor und manifestierte sich in einem die erste Hälfte der 1960er Jahre bestimmenden geometrischen Formenvokabular.

Filme wie „Barbarella“ mit Jane Fonda und Stanley Kubricks „2001 – Odyssee im Weltraum“ zeigten fantastische Raumfahrtwelten in Weiß und Silber mit sanft abgerundeten Kunststoffmöbeln.



DER MAD-MEN-EFFEKT

Die Serie ist Geschichte. Aber der Kult, der rund um den New Yorker Werber Don Draper, seine Kolleginnen und Kollegen und damit auch den Stil der 60er Jahre entstand, ungebrochen. Ein kontinuierlich zunehmendes Interesse an

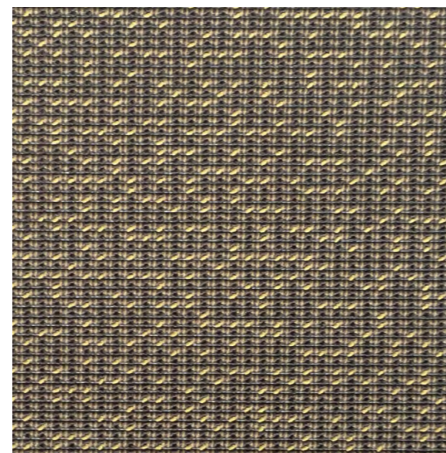
der Zeit beobachtet man tatsächlich seit vielen Jahren. Objekte mit Geschichte erleben ein Revival, und große Möbelhersteller und Designhäuser stellen Klassikerkollektionen zusammen oder vergessene geglaubte Modelle werden wieder produziert.



Viele Entwürfe sind heute zeitlos. Man kann sie getrost Klassiker nennen. Aber warum? Wir sehnen uns offenbar wieder nach dem Optimismus, der Leichtigkeit und der Lust auf die Zukunft. Oder die Sehnsucht nach Klassikern, nach Bewährtem. Was in den 80er Jahren noch auf dem Sperrmüll zu finden war, wird

heute in Möbelläden, die sich auf „Vintage“ spezialisiert haben, verkauft. Heute gilt „Vintage“ als stilbewusst und auch wohnlich. Deshalb mögen wir wohl Möbel aus vergangenen Zeiten: weder ungemütlich-streng noch zu dramatisch, sondern eben für den Menschen gemacht.

AUSSTATTUNG



QUEST

INVESTMENT
PARTNERS