

Falkendamm – Wohnen am Klughafen in der Hansestadt Lübeck

Realisierungswettbewerb

Ausschreibung



„Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG
Wisbystr.2
23558 Lübeck

Gesellschafter:
Lübecker Bauverein eG., Lübeck
Friedrich Schütt+Sohn Baugesellschaft mbH & CoKG

Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung
April 2013

Auslober

„Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG

Koordination und Durchführung

Hansestadt Lübeck

Fachbereich Planen und Bauen

Bereich Stadtplanung

Annette Bartels-Fließ

Mühlendamm 10- 12

23539 Lübeck

Tel. 0451- 122 6133

ANLASS UND ZIEL	1
VERFAHREN	3
Auslober	3
Koordination/ Organisation	3
Art und Gegenstand des Verfahrens	3
Teilnehmer	3
Honorar und Preise	3
Weitere Bearbeitung	4
Preisgericht	4
Stellvertreter	4
Sachverständige in der Vorprüfung	4
Vorprüfung	4
Beurteilungskriterien	5
Ablauf und Termine	5
Unterlagen	6
Leistungen	6
Eigentum und Urheberrecht	7
Bekanntmachung und Ausstellung	7
STÄDTEBAULICHE RAHMENBEDINGUNGEN	9
Ausgangssituation	9
Lage im Stadtgebiet	9
Verkehr	10
Topografie	10
Historische Entwicklung	10
Heutige Nutzungen	11
Das Grundstück	11
Eigentumsverhältnisse	12
Altlasten	12
Planungsrechtliche Situation	12
ZIELVORSTELLUNGEN	13
Planerische Leitidee Gesamtbereich	13
Bau-/ Nutzungsstruktur	13
Wege	13
AUFGABE	15
Städtebau	15
Grün- und Freiflächen	15
Baufelder	15
Höhenentwicklung	15
Nutzungen	15
Erschließung	16
Vorgaben Hochbau	18
Wohnungsmix	18
Grundrisse	19
Gestaltung	19
ANHANG	21
Formblätter	23

Anlass und Ziel

Die zwei alteingesessenen Lübecker Unternehmen, der Lübecker Bauverein eG., Lübeck und die Friedrich Schütt+Sohn Baugesellschaft mbH & CoKG haben als Investorengruppe „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG“ die Grundstücke Falkenstraße 51-57 erworben mit dem Ziel, in attraktiver Lage direkt an der Kanaltrave gegenüber der Lübecker Altstadt eine hochwertige Wohnbebauung zu realisieren.

Die heutige gewerbliche Nutzung soll verlagert werden. Hierdurch bietet sich die Chance, die bereits in der südlichen Falkenstraße eingeleitete Entwicklung fortzusetzen und den nördlichen Bereich neu zu ordnen und aufzuwerten.

Die besondere städtebauliche Situation im Uferbereich der Kanaltrave vis á vis der historischen, von der UNESCO zum Welterbe erklärten Lübecker Altstadtinsel stellt besondere qualitative Anforderungen an die städtebauliche und bauliche Qualität einer Bebauung in diesem Bereich.

Um eine optimale Lösung zwischen Funktionalität und Ökonomie einerseits und eine angemessene architektonische Antwort andererseits zu finden, haben sich die Eigentümer und die Hansestadt Lübeck darauf verständigt, einen Realisierungswettbewerb mit acht beteiligten Architekturbüros durchzuführen.

Blick auf das Baugebiet



Verfahren

Auslober	Das Verfahren wird von der Investorengruppe „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG“ durchgeführt.						
Koordination/ Organisation	Der Bereich Stadtplanung der Hansestadt Lübeck organisiert und koordiniert in Abstimmung mit der Investorengruppe „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG“ das Verfahren.						
Art und Gegenstand des Verfahrens	Der Durchführung des Wettbewerbs liegen die RPW 2008 in der vom BMVBS herausgegebenen Fassung (Stand: 12.09.2008) mit dem Einführungserlass des Finanzministeriums Schleswig-Holstein vom 01.04.2009 zugrunde. Die Anwendung und Anerkennung der RPW 2008 ist für Auslober und Teilnehmer sowie alle übrigen Beteiligten verbindlich, soweit diese Auslobung nicht ausdrücklich davon abweicht. An der Vorbereitung dieses Wettbewerbs hat der Wettbewerbsausschuss der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein beratend mitgewirkt. Die Auslobung wurde dort unter der Nummer 940/13 registriert. Die Bearbeitung der Aufgabe erfolgt in Form eines anonymen Realisierungswettbewerbs. Es werden 8 Architekturbüros vom Vorhabenträger parallel mit der Bearbeitung der Aufgabe beauftragt. Gegenstand des Wettbewerbs ist die Planung einer Wohnbebauung.						
Teilnehmer	- petersen pörksen partner, Lübeck - Heske Hochgürtel Lohse, Lübeck - Kfs krause feyerabend sippel, Lübeck - Ulrich Schünemann, Lübeck - LRW-Architekten, Hamburg - NPS tschoban voss, Hamburg - Bof architekten, Hamburg - WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER, Hamburg						
Honorar und Preise	Die Bearbeitungs-/ Preissumme wurde auf Basis der HOAI und RPW 2008 ermittelt. Es stehen insgesamt 58.000 Euro zur Verfügung. Die Gesamtsumme setzt sich folgendermaßen zusammen: Jeder Teilnehmer erhält ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 5.000 Euro. Für Preise stehen insgesamt 18.000 Euro zur Verfügung. Vorgesehen ist folgende Preisverteilung: <table><tr><td>1. Preis</td><td>8.000 €</td></tr><tr><td>2. Preis</td><td>6.000 €</td></tr><tr><td>3. Preis</td><td>4.000 €</td></tr></table> Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Preissumme vorbehalten. In sämtlichen Preisen und Honoraren ist die Mehrwertsteuer enthalten.	1. Preis	8.000 €	2. Preis	6.000 €	3. Preis	4.000 €
1. Preis	8.000 €						
2. Preis	6.000 €						
3. Preis	4.000 €						

Weitere Bearbeitung

Entsprechend der RPW 2008 beabsichtigt der Auslober, unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts, dem ersten Preisträger die für die Umsetzung des Entwurfes notwendigen Planungsleistungen der Phasen 2 bis 4, tlw. 5 HOAI zu übertragen.

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden durch den Wettbewerb bereits erbrachte Leistungen des Wettbewerbsteilnehmers bis zur Höhe des zuerkannten Preises oder gewährten Bearbeitungshonorars nicht erneut vergütet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

Der Auslober behält sich vor, Leistungen ab Phase tlw. 5 und 6 HOAI in Teilen selbst zu erbringen.

Preisgericht

Die Architekten verpflichten sich mit der Teilnahme am Verfahren, im Falle der Beauftragung die in Aussicht gestellte Leistung zu erbringen.

- Detlef Aue, Architekt, Vorstand Lübecker Bauverein
- Jan-Friedrich Schütt, Friedrich Schütt+Sohn Baugesellschaft
- Franz- Peter Boden,(Bausenator, Hansestadt Lübeck
- Jürgen Böge, Architekt u. Mitglied des Gestaltungsbeirates
- Prof. Andreas Theilig, Architekt, Ostfildern
- Nicola Petereit, Architektin, Lübeck
- Prof. Ulrich Nieschalk, Architekt Lübeck, Aufsichtsrat Lübecker Bauverein
- NN, Vertreter Bauausschuss, Hansestadt Lübeck

Stellvertreter

- Marc Dreyer, Friedrich Schütt+Sohn Baugesellschaft
- Stefan Probst, Vorstand Lübecker Bauverein
- Ernst-Günther Brodersen, Architekt, Lübeck
- Karsten Schröder, Hansestadt Lübeck, Bereichsleiter Stadtplanung
- NN, Vertreter Bauausschuss Hansestadt Lübeck

Sachverständige in der Vorprüfung

- NN., Investorengruppe„Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG“
- Hans Achim Körber , Hansestadt Lübeck, Stadtbildpfleger
- Christine Koretzky Hansestadt Lübeck, Welterbebeauftragte
- Helmut Schünemann, Hansestadt Lübeck, Verkehrsplanung

Vorprüfung

- Johannes Meyer, Lübecker Bauverein
- Günther Joseph, Friedrich Schütt+Sohn Baugesellschaft
- Annette Bartels-Fließ, Horst-Dieter Gust, Juliana Fließ, Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung

Beurteilungskriterien

Die Kriterien zur Beurteilung der Arbeiten werden durch das Auswahlgremium formuliert. Sie werden in jedem Fall folgende Punkte betreffen:

- Auseinandersetzung mit der städtebaulichen und baulichen Struktur der Umgebung
- Architekturqualität /Gestaltungsqualität
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen
- Realisierbarkeit
- Wirtschaftlichkeit hinsichtlich Erstellung und Folgekosten

Ablauf und Termine

Ausgabe der Unterlagen	08.04.2013
Schriftliche Rückfragen	bis 18.04.2013
Vorbesprechung Preisgericht	23.04.2013, 10:00 Uhr
Kolloquium	23.04.2013, 11:00 Uhr
Abgabe der Arbeiten	15.07.2013
Abgabe der Modelle	22.07.2013
Preisgericht	16. August 2013

In Verbindung mit dem Kolloquium ist **keine** gemeinsame Besichtigung des Wettbewerbsgebietes vorgesehen. Die Wettbewerbsteilnehmer sollten eine Besichtigung des Geländes vor dem Kolloquium vorgenommen haben.

Die Rückfragen sind schriftlich per E- Mail an Annette Bartels-Fließ (annette.bartels-fluess@luebeck.de) zu senden.

Das Kolloquium ist verpflichtend, es findet statt im Besprechungsraum des Lübecker Bauvereins, Otto Passarge Str. 2, 23564 Lübeck.

Die Arbeiten sind bis zum 15.07.2013 in der Zeit bis 12.00 Uhr bei der Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, Mühlendamm 12, 23539 Lübeck in der Geschäftsstelle Zimmer Nr. 37 abzugeben.

Die Modelle können bis zum 22.07. 2013 unter gleicher Adresse ebenfalls bis 12.00 Uhr nachgereicht werden. Die Teilnehmer haben für die rechtzeitige Einlieferung Sorge zu tragen.

Es gilt **nicht** der Poststempel. Arbeiten, die nicht rechtzeitig eingehen, können von der Vorprüfung nicht berücksichtigt werden. Diese werden ohne Vorprüfung dem Auswahlgremium vorgelegt. Über die Zulassung dieser Arbeiten entscheidet das Auswahlgremium.

Die Arbeiten einschließlich der Modelle sind für den Empfänger kostenfrei zuzustellen. Die Arbeiten müssen unter Wahrung der Anonymität verschlossen sein. Anstelle der Verfasserangabe sind alle eingereichten Wettbewerbsunterlagen am oberen Rand mit

einer sechszifferigen Kennzahl von 1 cm Höhe und 6 cm Breite zu versehen. Die beizufügende Verfassererklärung ist in einem verschlossenen Umschlag mit gleicher Kennzahl zu versehen.

Unterlagen

Den Teilnehmern werden folgende Unterlagen zur Verfügung gestellt:

Ausschreibungstext (Broschüre)

Bestandsunterlagen:

- Katasterplan
- Luftfoto
- Leitungsplan
- Plan mit Höhenangaben
- Fotos
- Formblatt Berechnungen (wird beim Kolloquium übergeben)
- Ausschreibungstext und Bestandsunterlagen als Dateien auf CD- ROM

Ein Einsatz für den Modellbau wird beim Kolloquium übergeben.

Leistungen

Folgende Leistungen sind von den Architekten/ Gutachtern zu liefern:

- Städtebauliche Leitidee i.M. 1:1000
für den Gesamtbereich
mit Aussagen über die Bebauung (Gebäudeumrisse, Geschossigkeit usw.), die Erschließung sowie Grün- und Freiflächen für das Baufeld und die angrenzenden öffentlichen Grünflächen.
- Grundrisse UG, EG, 1. und 2. OG M. 1:500
für das Baugrundstück
- Gesamtansichten M.: 1:500 vom Wasser und von der Straße
- Bebauungs- und Gestaltungsvorschläge i.M. 1:200
zur Verdeutlichung der Entwurfsidee
Wesentliche Grundrisse und Ansichten
4 Schnitte (s. Plan) schematisch
- 1 Perspektive von Südwesten zur Verdeutlichung der städtebaulichen Einbindung in die vorhandene Umgebung (Standort s. Foto S. 13)
- Arbeitsmodell i.M.1:500

- Rechnerischer Nachweis von Flächen, Zahl der Wohneinheiten, usw. auf vorgegebenem Formblatt
- Kurzer Erläuterungsbericht (max. 2 Seiten DIN A 4) zur Ergänzung der zeichnerischen Darstellungen mit Begründung des vorgeschlagenen Entwurfkonzeptes, dazu Kurzfassung des Erläuterungsberichtes in Englisch (u.a. für die erforderliche Berichterstattung an die UNESCO)
- Kurze Baubeschreibung:
- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen
- Verfassererklärung

Für die Präsentation werden Stellwände mit einer Pinnfläche von 90 x 138 cm benutzt. Deshalb ist das Blattformat auf 90 (Breite) x max. 138 (Höhe) cm begrenzt.

Nicht geforderte Leistungen werden abgedeckt.

Alle Pläne sind in einem Satz Präsentationspläne (nicht gefaltet), in einem Satz Prüfpläne (s/w) sowie in zwei Sätzen Verkleinerungen in DIN A3 einzureichen. Auf Tafeln aufgezeichnete Pläne werden nicht zugelassen. Die Arbeiten sind ebenfalls als Dateien im pdf-Format auf CD-ROM zu übergeben.

Sämtliche Pläne sind in deutscher Sprache zu beschriften. Nach der Preisvergabe sind die Pläne der Preisträger auch in englischer Sprache zu beschriften.

Eigentum und Urheberrecht

Die eingereichten Unterlagen werden Eigentum des Auslobers. Das Urheberrecht und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe verbleiben bei den Verfassern. Der Auslober ist jedoch berechtigt, die Arbeiten nach Abschluss des Verfahrens ohne weitere Vergütung in geeigneter Form zu veröffentlichen, wobei die Verfasser genannt werden. Der Auslober hat das Erstveröffentlichungsrecht. Der/ die Verfasser und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von der Wettbewerbsarbeit zu gestatten. Dies gilt auch für das ausgeführte Werk. Der § 14 des 2. Gesetzes zum Urheberrecht und verwandte Schutzrechte (Urheberrechtsgesetz) bleiben unberührt.

Unwesentliche Teillösungen anderer nicht zur Ausführung bestimmter Arbeiten gelten als abgegolten und dürfen von dem Auslober verwendet werden.

Bekanntmachung und Ausstellung

Das Ergebnis des Wettbewerbs wird den Teilnehmern nach der Entscheidung der Auswahlkommission mitgeteilt und der Öffentlichkeit über die Presse bekannt gegeben. Die Arbeiten werden voraussichtlich im Anschluss an den Preisgerichtstermin öffentlich ausgestellt. Ort und Dauer der Ausstellung wird den Teilnehmern und der Presse bekannt gegeben.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Ausgangssituation

Lage im Stadtgebiet

Das Grundstück liegt am nordöstlichen Altstadtrand und wird von der Altstadt durch die Kanaltrave getrennt. Der Bereich befindet sich westlich des Falkendamms in Tieflage zwischen Wakenitz und Kanal-Trave. Während der Bereich der Wakenitz direkter Naherholungsraum für die Lübecker Altstadt ist, ist der tiefer gelegene Bereich westlich des Damms am Kanal traditionell ein gewerblich genutztes Areal gewesen. Historisch war er bis zur Aufschüttung Wasserfläche der Wakenitz.

Im Westen wird das Baugrundstück durch einen schmalen öffentlichen Uferwanderweg am Klughafen begrenzt. Im Süden schließt sich die Bestandsbebauung an. Im Norden verjüngt sich das Grundstück. An seiner Spitze münden der Uferweg und die private Stichstraße in den Brückenweg.

Durch die Wasserfläche wird vor dem dicht bebauten Altstadthügel ein Abstand geschaffen, so dass die Silhouette der Altstadt über eine große Länge sichtbar wird. Die niedrige gewerbliche Bebauung am Klughafen bildet eine Zäsur zwischen Altstadt und Vorstadt.

Von der Altstadt aus präsentiert sich die Ansicht über eine Länge von ca. einem Kilometer in einer konkav geschwungenen Form einprägsam als Wasserfront.



Blick auf das Grundstück

Verkehr

Die übergeordnete Verkehrserschließung erfolgt von Norden über die Travemünder Allee und den Gustav-Radbruch-Platz, von Süden über die Huxtertorallee / Mühltorteller in Verlängerung der Falkenstraße und von der Altstadt im Norden über den Brückenweg, im Süden über die Huxtertorallee / Falkenstraße.

Die gute Erreichbarkeit für Fußgänger und Radfahrer aus der Altstadt ist über die Klughafenbrücke und vom Gustav-Radbruch-Platz, über eine Treppenanlage sichergestellt.

Damit die Wegeverbindungen zwischen Hubbrücke und Huxtertorbrücke langfristig gesichert werden, sollen die Uferstreifen des Kanals freigehalten und als Fuß- und Radweg ausgebaut werden.

Die ÖPNV-Erschließung wird durch die Linie 8 an der Falkenstraße gewährleistet.

Das Planungsgrundstück ist nicht direkt an die Falkenstraße angebunden, sondern wird über eine private Sammelstraße erschlossen. Diese Trasse soll für eine öffentliche Erschließung genutzt werden.

Topografie

Die Falkenstraße verläuft in Hochlage, die Erschließungsstraße liegt vor dem Baugrundstück etwa in gleicher Höhe wie der Uferwanderweg.

Historische Entwicklung

Der östliche Altstadtrand erhielt seine heutige Form zu Beginn des 20. Jahrhunderts durch die Regulierung der Wakenitz, die ausgelöst wurde durch Planungen des Hafenbaudirektors Rheder. Dabei wurde beim Ausbau des Elbe-Lübeck-Kanals auch der heutige Klughafen angelegt. Durch Auffüllung des Geländes von der Wasseroberfläche bis zur Stadtmauer entstand damals zusätzlicher Raum für hafenbezogene Gewerbe- und Handwerksbetriebe. Der ursprünglich freie Bereich wurde mit großflächigen Gewerbeeinrichtungen überbaut, die einen engen Bezug zum Hafenumschlag im Klughafen hatten. Zu Beginn der 70er Jahre wurde der Hafenumschlag aufgegeben. Die Entwicklung der Binnenschifffahrt veränderte die Nutzung und Struktur des Gebietes nachhaltig. Es fand eine Verlagerung von Umschlags- und Produktionsbetrieben zu flächenextensiven Handels- und Gewerbebetrieben statt.



Wakenitz und östlicher Altstadtrand, Mitte 19. Jh.

Heutige Nutzungen

In der Mitte der 1990er Jahre des 20sten Jahrhunderts wurde mit dem Bau der Klughafenbrücke und der Errichtung des Parkhauses Falkenstraße mit 324 Stellplätzen eine Entwicklung eingeleitet, die zum Ziel hat, diesen Standort seiner exponierten Lage im Nahbereich der Lübecker Altstadt entsprechend aufzuwerten.

Ende 1998 wurde auf dem Grundstück Falkenstraße 11 ein zwei- bis dreigeschossiges Bürohaus mit ca. 8.000 qm BGF und einer Tiefgarage mit 100 Stellplätzen errichtet. Nördlich und südlich schließen sich Parkanlagen an, die die Sichtbeziehung von der Falkenstraße und den einmündenden Querstraßen zur historischen Altstadt gewährleisten.

Der südlich des Bürogebäudes gelegene Park wurde 2000 hergerichtet und wird temporär als Festplatz für kleinere Variete- und Zirkusgastspiele genutzt. Es wurde ein Uferweg angelegt, der den Uferwanderweg am Elbe-Lübeck-Kanal mit den Grünflächen an der Wakenitz verbindet.

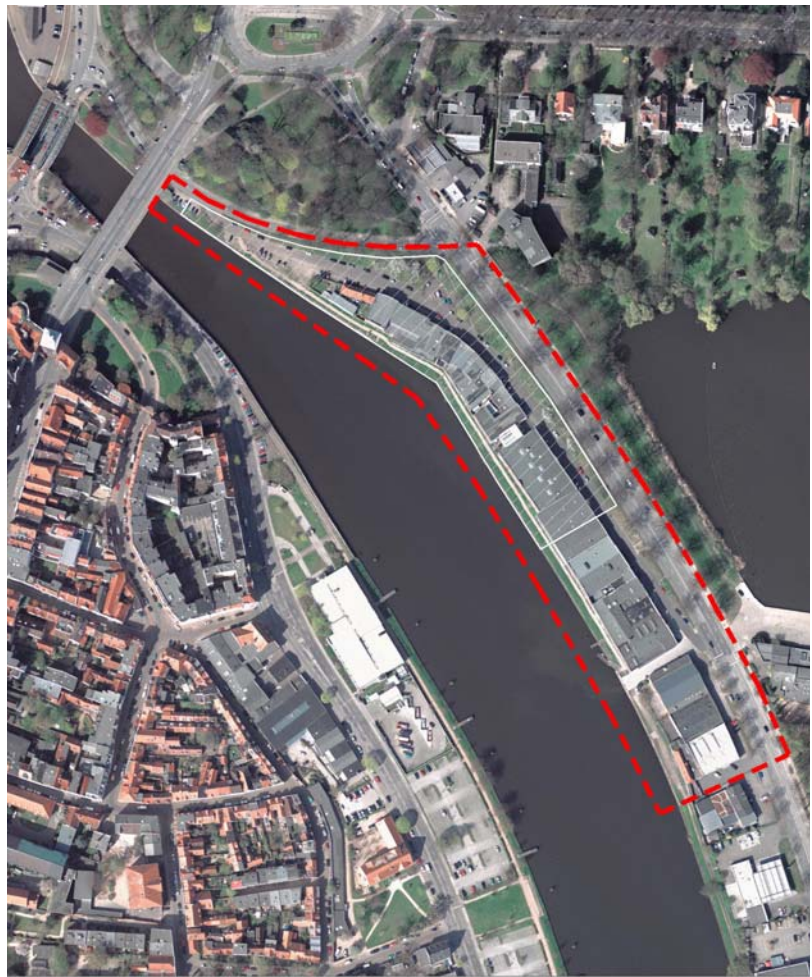
Durch die Aufgabe und Verlagerung der gewerblichen Nutzungen südlich der Klughafenbrücke konnte die eingeleitete Entwicklung fortgeführt und auch dieser Bereich entsprechend seiner Bedeutung und seiner attraktiven Lage neu geordnet und aufgewertet werden. 2007 erwarb der Lübecker Bauverein die Grundstücke südlich der Klughafenbrücke. Aufgrund der besonderen städtebaulichen Situation im Uferbereich der Kanaltrave zwischen der Lübecker Altstadtinsel und den gründerzeitlichen Wohngebieten zwischen Falkenstraße und Wakenitzufer wurde ein konkurrierendes Gutachterverfahren durchgeführt. 2008 wurde der preisgekrönte Entwurf realisiert: Die Blockstruktur zwischen Falkenwiese und Travelmannstraße wird nach Westen mit einer durchgängig 3-geschossigen Blockrandbebauung in Anlehnung an die lagerhafte Gewerbebebauung im Norden fortgesetzt. Ein Block besteht aus zwei Winkeln. Die L-förmigen Baukörper nehmen im Norden und Osten zur Falkenstraße gewerbliche Nutzungen auf, während nach Süden und Westen zum Wasser hin die Wohnungen ausgerichtet sind.

Die Flächen nördlich der Klughafenbrücke werden von einer heterogenen gewerblichen Nutzung geprägt. Unter anderem sind hier ein Baumarkt, eine Tankstelle, Diskothek, Sportclubs und produzierendes Gewerbe angesiedelt.

Das Grundstück

Das zu überplanende Gelände bildet den nördlichen Abschluss der Bebauung zwischen Falkenstraße und Klughafen.

Das Areal gehört zu einem Industriehallenkomplex, der in den Jahren der Industrialisierung entstanden ist. Es liegt direkt am Ufer der Kanaltrave und wird von einer bis 4,70 Meter unter Niveau der Falkenstraße liegenden privaten Zuwegung erschlossen. Das Grundstück selbst ist bis auf kleinere Hofflächen fast vollständig mit Hallen überbaut. Der Bestand wurde über Jahrzehnte den Betriebserfordernissen angepasst und es ist ein regelrechtes Gebäudelabyrinth entstanden.



Wettbewerbsgebiet



Städtebau: Gesamtbereich



Hochbau: Baugrundstücke „Wohnen am Falkendamm“

Eigentumsverhältnisse

Das nördliche Grundstück befindet sich im Eigentum der Investorengruppe „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG“.

Altlasten

Die bisherigen überwiegend gewerblichen Nutzungen begründen einen Altlastenverdacht. Bei einer Umnutzung und Neubebauung der Flächen innerhalb des Planungsgebietes werden eine Gefährdungsabschätzung und gegebenenfalls eine Altlastensanierung durchgeführt.

Planungsrechtliche Situation

Für das Grundstück liegt kein Bebauungsplan vor. Zur Umsetzung der Planung ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes vorgesehen.

Zielvorstellungen

Planerische Leitidee Gesamtbereich

Stadtplanerisches Ziel ist es, den gesamten Bereich zwischen Falkenstraße und Klughafen von der Hubbrücke am Burgtor bis zur Huxtertorbrücke entsprechend seiner Bedeutung und seiner attraktiven Lage innerhalb der gesamten Stadt neu zu ordnen und zu entwickeln. Dabei sollen die Sichtbeziehungen auf die Silhouette der historischen Lübecker Altstadt von der Falkenstraße, den Einmündungen der Querstraßen und den Grünflächen an der Wakenitz erhalten und ausgebaut werden. Ein Wechsel zwischen größeren Freiflächen und bebauten Bereichen soll den Altstadthügel erlebbar machen und die Möglichkeit eröffnen, auf kurzen Wegen von der Falkenstraße das Ufer des Klughafens zu erreichen.

Bau-/ Nutzungsstruktur

Der Standort im Norden der Falkenstraße zwischen Falkendamm und Kanal eignet sich aufgrund seiner Lage vis à vis der Altstadt und seiner guten Erschließung hervorragend als Standort für Wohnen, Arbeiten und Kultur.

Als zukünftige Nutzung der nördlichen Baugrundstücke „Wohnen am Falkendamm“ wird eine Wohnnutzung in einer zwei- bis dreigeschossigen Baustruktur angestrebt.

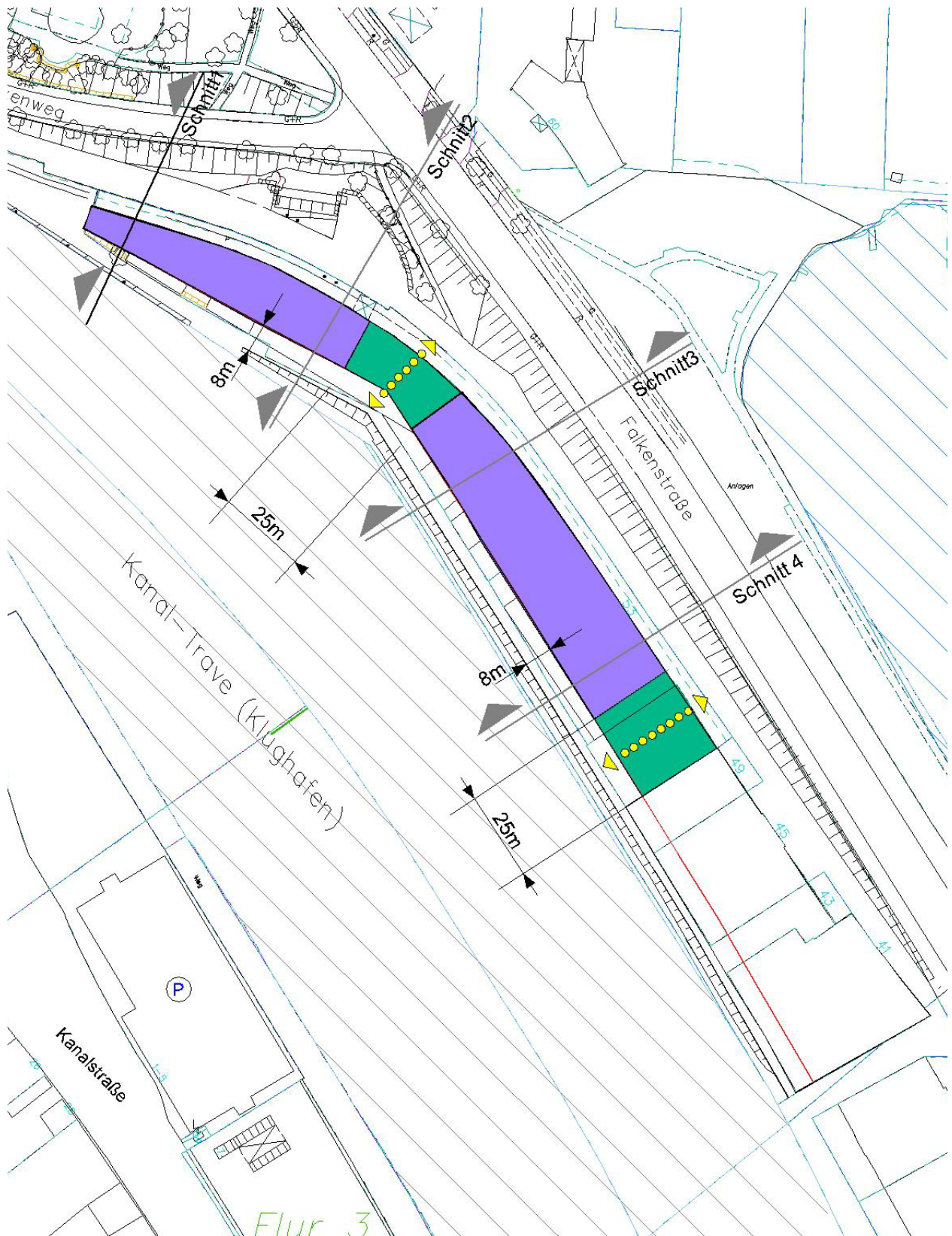
Wege

Der Wanderweg entlang des Klughafens soll bis zur Hubbrücke fortgesetzt werden. Dadurch kann in Verbindung mit der geplanten Umgestaltung des Bereiches an der Untertrave ein attraktiver Rundwanderweg um die Lübecker Altstadt geschaffen werden.

Blick auf das Plangebiet



Baufelder



Aufgabe

Wettbewerbsaufgabe ist der städtebauliche Entwurf für die Grundstücke im Norden der Falkenstraße zwischen Falkendamm und Kanaltrave vis á vis der Lübecker Altstadt und daraus abgeleitet ein Vorentwurf für die Grundstücke der Investorengruppe „Wohnen am Falkendamm GmbH & Co.KG“.

Städtebau

Die exponierte Lage des Grundstückes im „Vorfeld“ der Lübecker Altstadt erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der städtebaulichen und baulichen Struktur der näheren und weiteren Umgebung.

Es soll ein Entwurf erarbeitet werden, der Grundlage für den aufzustellenden Bebauungsplan und darüber hinaus für die Bauausführung sein soll. Gesucht wird eine Konzeption, die sich durch architektonische Eigenständigkeit, Aufnahme und Interpretation des „Genius Loci“ und durch Gestaltqualität auszeichnet.

Der planerischen Leitidee entsprechend sind die Sichtbeziehungen auf die Lübecker Altstadt zu berücksichtigen und die Baukörper entsprechend zu gliedern.

Grün- und Freiflächen

Aufgabe ist es, für die privaten und öffentlichen Freiflächen ein Freiflächenkonzept zu entwickeln. Besondere Bedeutung kommt den Übergängen Straße – Hausvorbereich - Erdgeschoss, sowie Uferweg – Hausvorbereich / Terrasse - Erdgeschoss zu.

Die Freiflächen zwischen den Gebäudezeilen sollen als Grünflächen mit einer öffentlich nutzbaren Wegeverbindung von der neuen Erschließungsstraße zum Wanderweg gestaltet werden.

Baufelder

Die Grenzen der dargestellten Baufelder sind im Grundsatz bindend.

Die Trasse des Uferwanderweges wird mit einer Breite von 8,00 m verbindlich vorgegeben. Diese Breite darf nicht unterschritten werden.

Partiell geringfügig überschritten werden darf das Baufeld Richtung Erschließungsstraße unter Berücksichtigung der verkehrlichen Vorgaben.

Eine leichte Verschiebung der zwei Grünflächen- z.B. zur Berücksichtigung der Leitungstrassen- und geringfügige Überschreitungen der überbaubaren Flächen sind zur architektonischen Gliederung und Gestaltung der Gebäudestruktur möglich.

Die vorhandenen Leitungen dürfen nicht überbaut werden.

Höhenentwicklung

Für die Höhenentwicklung der Baukörper wird im Grundsatz eine **maximale Höhe von 10,50 Metern** vorgegeben. Überschreitungen sind zur Betonung und Raumbildung in begrenztem Umfang vorstellbar.

Nutzungen

Es sind hochwertige Eigentumswohnungen vorgesehen.

Erschließung

Die Erschließung erfolgt über die heutige Privatstraße.

Die vorhandene private Straße ist auf die vorhandenen Strukturen ausgerichtet und erschließt funktional das heutige gewerbliche Areal. Bei einer Neubebauung ist eine öffentliche Erschließungsanlage zu konzipieren und neu anzulegen. Hierbei ist auch die Anbindungen an die öffentliche Erschließungsanlage der Falkenstraße mit einzubeziehen.

Aufgrund des verkehrstechnischen Gutachtens gibt es folgende Vorgaben:

- Öffentliche Erschließungsstraße parallel zur Falkenstraße mit einer zentralen Zu- und Abfahrt an der Falkenstraße
- Mischverkehrsfläche als verkehrsberuhigter Bereich (StVO Zeichen 325.1).
- Gesamtbreite: 8,00 m
- Fahrbahn und Bewegungsfläche für Fußgänger und Radfahrer (5,50m-Breite),
- Keine Durchbindung zum Brückenweg
- Wendeschleife für PKW und Müllfahrzeuge, Radius = mind. 8,00 m

Die Fuß- und Radwegverbindung zum Brückenweg bleibt als Fuß- und Radweg sowie als Notfalltrasse bestehen.

Die Ein- und Ausfahrten in die Garagen sind möglichst störungsfrei zu positionieren. Eine stirnseitige Erschließung ist möglich. Die erforderlichen Schleppkurven sind zu berücksichtigen.

Die Erschließungsstraße wird an der heutigen Einmündung an die Falkenstraße angebunden.

An dieser Stelle kann auch eine Erschließung als Einbahnstraße für die südlich angrenzenden Nutzungen angebunden werden. U.U. kann eine zukünftige Bebauung auch direkt an die Falkenstraße angeschlossen werden.

An der Einmündung zur Falkenstraße ist die Einrichtung einer Vollsignalisierung aus Leistungsfähigkeitsaspekten nicht erforderlich. Die Bestandssituation mit der Fußgänger-LSA könnte somit bestehen bleiben. Sollte aber gegenüber (Höhe Wakenitzufer) eine zusätzliche Einmündung in Verbindung mit einer dortigen Bebauung eingerichtet werden, ist ein Umbau des dann vierarmigen Knotens zu empfehlen. Aus Gründen der Verkehrssicherheit und zur Verbesserung der Querungssituation sollte die Falkenstraße dann in diesem Bereich von 4 auf 2 Fahrspuren verengt werden (ggf. mit zusätzlichen Linksabbiegespuren).

Von der Belegung her wäre sogar eine durchgehende Zweispurigkeit der Falkenstraße bis zum Brückenweg möglich.

Von den Teilnehmern Vorschläge erwartet für

- die Ausbildung des Knotenpunktes an der Falkenstraße als Adresse für das neue Quartier,
- die genaue Lage der Straße und des Wendeplatzes,

- die Ausbildung der Straße, der Randbereiche und der Übergänge zum Grundstück sowie des Wendeplatzes.

Fuß- und Radwege

Entlang des Ufers an der Kanal-Trave ist der Ausbau des Fuß- und Radweg vorgesehen, der den „Uferwanderweg“ bis zur Hubbrücke fortführt. Hierfür ist eine Trasse in einer Breite von 8,00 m vorzusehen (OK Uferböschung – Baugrundstück / Bebauung).

Eine zusätzliche Fuß- und Radwegeverbindung zum Brückenweg unmittelbar südlich der Böschung soll auch als Feuerwehrezufahrt und Rettungsweg nutzbar sein, so dass hier eine Mindestbreite von 3,50m und ein entsprechend befestigter Oberbau (Straßen-Bauklasse VI gemäß RStO 01) vorzusehen ist.

Öffentliche Parkplätze

1 Besucherstellplatz je 4 Wohneinheiten

Die öffentlichen Parkplätze sollten entlang der Erschließungsstraße und nicht im Bereich des Wendeplatzes untergebracht werden.

Der Vorbereich ist so auszubilden, dass ein „Mißbrauch“ als Parkplatz oder Anlieferzone vermieden wird.

Tiefgarage

Pro Wohneinheit ist mindestens 1 Stellplatz vorzusehen. Diese sind in einer Tief-/ bzw. Garage im Souterrain nachzuweisen. Offene Stellplatzanlagen sind ausgeschlossen.

Zusätzlich sind ausreichende Stellflächen für alternative Fahrzeuge vorzusehen (Fahrräder, Kinderwagen, Elektrofahrzeuge, Rollatoren, u.a.).

Die Tiefgarage sollte großzügig dimensioniert werden, um den Bewohnern ein komfortables Ein- und Ausparken sowie Ein- und Aussteigen zu ermöglichen.

Bei der Planung der Tiefgaragenzufahrt sollte berücksichtigt werden, dass die Wohnungen nicht durch den Kfz-Verkehr belastet werden.

Sockel

Es werden Vorschläge zur Ausbildung der Sockelzone erwartet. Der Sockel darf eine Höhe von 1,40 Meter nicht überschreiten.

Topografie

Das Grundstück liegt im Überschwemmungsbereich der Kanal-Trave unterhalb der Hochwasserschutzgrenze für Wohnnutzung, die mit einer Höhe von 3,87 m über NN festgesetzt ist. Nach Schleswig-Holsteinischer LBO sind somit abgeschlossene Wohnungen mit Fußboden OK unter 3,87 m nicht zulässig.

Lärmbelastung

Es liegt ein schalltechnisches Gutachten von Oktober 2011 vor. Danach werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für ein allgemeines Wohngebiet sowohl zur Falkenstraße als auch zur Kanal-Trave tlw. deutlich überschritten.

Die geplante Wohnbebauung liegt auf der Gebäudeseite Richtung Falkenstraße innerhalb der Lärmpegelbereiche III bzw. IV, Richtung Kanal-Trave zwischen I bzw. II.

Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse sind daher bauliche Lärmschutzmaßnahmen erforderlich.. Erhöhte Anforderungen ergeben sich insbesondere bei großflächigen Verglasungen oder Dachausbauten. Besonders schutzbedürftige Räume sollten zur lärmagbewandten Seite ausgerichtet oder mit schallgedämmten Lüftungen ausgestattet werden.

Leitungen

Auf dem Grundstück verläuft eine öffentliche Entwässerungsleitung (s. Plan Anlage). Diese darf in einer Breite von 2,00 m zu beiden Seiten der Leitungsachse nicht überbaut werden und jegliche sonstige Einwirkungen, die den Bestand der Leitungen gefährden können, u.a. Bepflanzung von Bäumen und Sträuchern, sind zu unterlassen.

Städtebauliche Daten

Größe des Baugrundstückes	ca. 6.400 m ²
Anzahl der Geschosse zuzügl: TG	III einschl. DG / SG
Art der baulichen Nutzung	WA
BGF	ca. 8.000 m ²

Die zukünftige bauliche Ausnutzung soll Bezug nehmen auf die besondere städtebauliche Situation. Eine Überschreitung der gemäß BauNVO max. zulässigen GFZ von 1,2 für WA muss städtebaulich begründet werden.

Eine BGF von 8.000 m² sollte nicht unterschritten, aber aufgrund der Überschreitung der GFZ auch nicht deutlich überschritten werden. Eine geringfügige Überschreitung ist möglich.

Vorgaben Hochbau

Grundsätzlich gilt die Landsbauordnung Schleswig-Holstein 2009.

Wohnungsmix

EG / Hochpaterre	2, 5 - bis 3-Zi- Wohnungen Ca. 65 bis 80 m ² , Eckwohnung ggfs. größer Einbruchschutz
1.OG	3 - bis 3,5-Zi-Wohnungen Ca. 80 bis 100 m ² , Eckwohnung ggfs. größer
2.OG / Staffelgesch.	Loftartige Raumgestaltung zur individuellen Wohnraumaufteilung Mögl. Grundrissvorschläge entwickeln 3 bis 5-Zi. Wohnungen Ca. 110 bis 150 m ² Große Dachterrassen Größere Geschosshöhen Kaminanschluss

Grundrisse

Bei der Planung der Wohnungsgrundrisse ist auf Folgendes zu achten:

- Kleinere Wohnungen - Mischung EG/1. OG möglich.
- Große Wohnungen mögl. 2. OG/Staffelgesch
- Großzügiger, repräsentativer Eingangsbereich und Treppenhause
- KEINE Laubengänge
- Aufzug UG bis Staffelgeschoss
- Barrierefrei, Türen in komfortabler Breite (lichte Durchgangsbreite mind. 90 cm), Flure mit lichter Breite mind. 1,20 m
- Gäste WC und Abstellräume ab 2 1/2 Zi.-Whg.
- optimal wäre HW-Raum als Kellerersatz
- Balkone mindestens ca. 8 - 12 m², je größer die Wohnung, desto größer auch der Balkon
- Stauraum auf dem Balkon z.B. für Möbelaufgaben.
- Raumhöhen in den unteren Geschossen mindestens 2,60 m
- zentrale Flure/Dielen - Garderobe einplanen
- großzügige Fensterflächen, niedrige Brüstungen
- geräumige Voll- und Dusch-Bäder, Dusche ggfls. auch im G-WC möglich
- ideal mit Tageslicht
- Zuordnung Nähe Schlafen
- KEINE innenliegenden Küchen
- möglichst alternativ mit Möglichkeit der offenen bzw. geschlossenen Gestaltung
- Möglichkeit für Essplatz
- Schrankstellflächen Schlafzimmer mindestens 3 m oder Ankleidezimmer

Gestaltung

Von den Gutachtern werden Aussagen zur Fassadengestaltung und -gestaltung, zur Ausbildung der Dachzonen sowie zu Materialien und Farben erwartet.

Anhang

Formblätter

- Verzeichnis der Unterlagen
- Verfassererklärung

Formblätter**Verzeichnis der eingereichten Unterlagen**

Kennzahl

Städtebauliche Leitidee M.1:500			
Grundrisse M 1:500			
Gesamtansichten M 1:500			
Bebauungs- und Gestaltungsvorschläge M 1:200			
4 Prinzipschnitte M 1:200			
1 Perspektive			
Arbeitsmodell M.1:500			
Rechnerischer Nachweis auf Formblatt			
Erläuterungsbericht			
Baubeschreibung			
Verzeichnis der eingereichten Unterlagen			
Verfassererklärung			
Daten CD mit Plänen im pdf- Format			

Verfassererklärung

Kennzahl _____

VERFASSELERKLÄRUNG (Seite 1 von 2)**Erklärung der Urheberschaft und Teilnahmeberechtigung**

Ich versichere / wir versichern ehrenwörtlich,

1. alleiniger geistiger Verfasser der Wettbewerbsarbeit zu sein,
2. dass bei keinem Beteiligten (Verfasser, bevollmächtigten Vertreter oder Gesellschafter) Teilnahmehindernisse im Sinne von Ziffer 3.2.3 der GRW 95 vorliegen,
3. das Recht zur Nutzung und Änderung der Wettbewerbsarbeit zum Zweck der weiteren Bearbeitung zu haben und dem Auslober die die Änderungsbefugnis einschließenden Nutzungsrechte übertragen zu können,
4. im Falle einer weiteren Beauftragung durch den Auslober mich / uns zu verpflichten, ausschließlich Planungsleistungen nach HOAI zu übernehmen (GRW 7.1), sowie in der Lage zu sein, diese Planungsleistungen gemäß der Ausschreibung in persönlicher Verantwortung zu erbringen.

Teilnehmer / Bevollmächtigter Vertreter / Verfasser

Name _____

Berufsbezeichnung _____

Adresse _____

Telefon, Fax _____

Eintragungsort _____

Kammer-Nummer _____

Ort, Datum Unterschrift _____

Bankverbindung _____

weiter nächste Seite

Verfassererklärung

Kennzahl _____

VERFASSERERKLÄRUNG (Seite 2 von 2)**Mitwirkende:**

Angestellte Mitarbeiter und Studenten
(Teilnahmeberechtigung nicht erforderlich)

Freie Mitarbeiter

(Teilnahmeberechtigung erforderlich)

Name, Adresse, Eintragungsort, Kammer-Nummer _____

Hinweis: Die Verfassererklärung darf vom Teilnehmer inhaltlich nicht abgeändert werden und ist für die unterzeichneten Verfasser, bevollmächtigten Vertreter oder Gesellschafter verbindlich.

