

NEUES WOHNEN AM SÜDUFER ZIEGELSEE MÖLLN

Konkurrierendes städtebauliches Verfahren als
Mehrfachbeauftragung

DOKUMENTATION



Neues Wohnen am Ziegelsee, Südufer Mölln
konkurrierendes städtebauliches Verfahren als

Mehrfachbeauftragung

ausgelobt durch die
Stadtwerke Mölln GmbH

Im Einvernehmen mit der

Stadt Mölln

betreut durch

claussen-seggelke stadtplaner

Andreas Fischer, Verena Beythien, Torsten Wild

040 28 40 34 - 0

mail@claussen-seggelke.de

März 2024

Dokumentation



 **claussen-seggelke
stadtplaner**

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement

■ Anlass und Ziel

Das Hafenareal von Mölln am Südufer des Ziegelsees soll einer städtebaulichen Neuordnung unterzogen werden. Seit der Entstehung des Möllner Hafens in Zusammenhang mit dem Bau des Elbe-Lübeck-Kanals um 1900 wurde dieser für den Umschlag von Holz und Getreide und ab den 1970er Jahren alleinig für den Umschlag von Getreide genutzt. Im Jahr 2019 boten die am Hafen ansässigen Getreidehandelsbetriebe ihre Gebäude zum Verkauf an. Mangels Interesse wurde klar, dass der Getreideumschlag und somit der gesamte Hafenbetrieb an diesem Standort keine Zukunft haben wird. Mit der Einstellung des Hafenbetriebs haben die Gebäude ihre ehemalige Funktion verloren und stehen heute größtenteils leer. Eine gewerbliche Nachnutzung konnte nicht gefunden werden. Auf der rund 3,2 ha großen Fläche, unmittelbar am Ziegelsee gelegen, eröffnet sich für die Stadt Mölln das Potenzial einer Umgestaltung und Wiedernutzbarmachung. Die Bestandsbebauung soll zu diesem Zweck nahezu vollständig zurückgebaut werden. Hiervon ausgenommen ist die ansässige Tankstelle. Für den ansässigen Fachgroßhändler im Bereich der Hafenstraße/Alt-Möllner-Straße bestehen derzeit keine konkreten Entwicklungsabsichten, jedoch soll diese Fläche im Zusammenhang betrachtet werden. Da eine fachlich erstellte Machbarkeitsstudie zum Ergebnis hatte, dass eine Nach- bzw. Umnutzung wirtschaftlich nicht realisierbar ist, muss der im Jahr 2015 unter Denkmalschutz gestellte Reichstypen-Silospeicher in der Hafenstraße 5 zurückgebaut werden.

Da im aktuellen Wohnungsmarktkonzept ein erhöhter Neubaubedarf für Mölln prognostiziert wird und es in der Stadt an Entwicklungsflächen für den Wohnungsbau fehlt, sollen auf den frei werdenden Flächen überwiegend Wohnungen für unterschiedliche Zielgruppen entstehen. Es sollen vorwiegend Eigentumswohnungen in verschiedenen Wohntypologien geschaffen werden, die eine große Bandbreite unterschiedlicher Nutzungsgruppen ansprechen und zu einer sozialen Durchmischung im Quartier beitragen können. Die vorgesehenen Wohntypologien sollen in ein ansprechendes städtebauliches Konzept überführt werden.

Gemeinsam mit den in Planung befindlichen Wohnbauprojekten, die in der direkten Nachbarschaft entstehen sollen, soll das Bauvorhaben den Westen der Stadt Mölln als Wohnstandort stärken und zu einer nachhaltigen Entwicklung des Hafenareals sowie der Stadt Mölln beitragen.

Entsprechend der zentralen und attraktiven Lage direkt am Ufer des Ziegelsees sowie der angestrebten Wohnungsbautätigkeit im nahegelegenen Umfeld ist es notwendig, ein ganzheitliches Konzept zu entwickeln. Neben dem geplanten gemischten Wohnungsangebot soll in Teilen der Gebäude daher auch die Nutzung als Ferienwohnen vorgesehen werden. Die spätere Schaffung von zeitgemäßen Hotelkonzepten soll in-

nerhalb des Quartiers ebenfalls im Konzept Berücksichtigung finden. Darüber hinaus sollen ergänzend kleinere Gewerbebetriebe sowie soziale und kulturelle Einrichtungen für das Quartier und die Stadt vorgesehen werden, um ein lebendiges Stadtviertel zu erzeugen. Für die qualitative Aufteilung und Verknüpfung der verschiedenen Nutzungen in einem baulichen Konzept sowie die Entwicklung von privaten und gemeinschaftlich nutzbaren Quartiersräumen im Sinne einer Freiraumzonierung sind im Rahmen des Verfahrens sinnvolle Vorschläge zu unterbreiten.

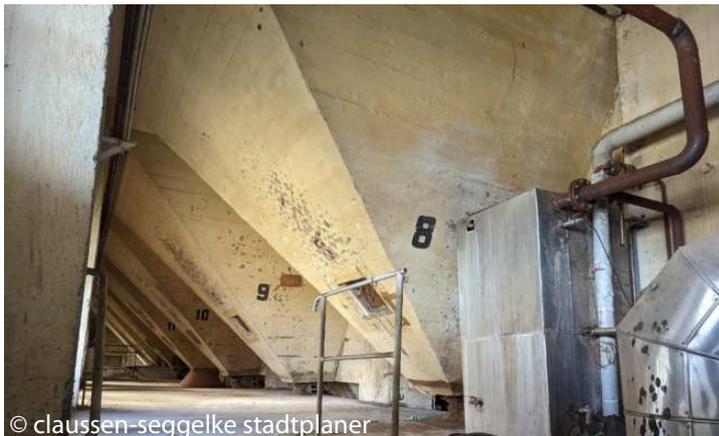
Große Teile der Grundstücke am Möllner Seeufer befinden sich derzeit im Privatbesitz. Um den Uferbereich wieder anteilig für die breite Öffentlichkeit zugänglich zu machen, soll die Lage an der Kaikante und am Elbe-Lübeck-Kanal genutzt und mit qualitativen Freiraumangeboten sowie gastronomischen und touristischen Nutzungen bespielt werden.

Die Ausloberin strebt überzeugende, funktional ausgereifte, wirtschaftlich optimierte und tragfähige Konzepte an. Von den Teilnehmenden werden Entwürfe erwartet, die sich angemessen in das bestehende, heterogene Umfeld integrieren und dabei die wesentlichen Rahmenbedingungen des Umfelds (u. a. Lärmimmissionen durch das umliegende und verbleibende Gewerbe sowie die Bahntrasse) adäquat berücksichtigen. Ziel ist es, einen nachhaltigen Städtebau mit qualitätsvollen Außenräumen zu entwickeln, der die Attraktivität der Stadt Mölln als Standort für Wohnen und Tourismus weiter stärkt.

Das zu entwickelnde städtebauliche Konzept soll in Form eines Funktionsplans als Grundlage für die neu aufzustellende 3. Änderung des für den Bereich derzeit gültigen Bebauungsplanes Nr. 108 dienen.

Informationen zum Plangebiet





© clausen-seggelke stadtplaner



© clausen-seggelke stadtplaner



© DigitalerAtlasNord

■ Verfahrensbeteiligte

Ausloberin

Stadtwerke Mölln GmbH

Bei den Stadtwerken 1
23909 Ratzeburg

Im Einvernehmen mit der
Stadt Mölln

vertreten durch
den Fachbereich Bauen und Stadtentwicklung

Verfahrensbetreuung

Die inhaltliche und fachliche Betreuung und organisatorische Abwicklung des Verfahrens erfolgte durch

claussen-seggelke stadtplaner
Lippeltstr. 1
20097 Hamburg
Tel.: 0049 (0)40 28 40 34 - 0
Fax: 0049 (0)40 28 05 43 43

Ansprechpartner: Torsten Wild, Andreas Fischer,
Verena Beythien

mail@claussen-seggelke.de

Teilnehmende Büros

Folgende fünf Büros nahmen am Verfahren teil:

- efs architekten + stadtplaner, Lübeck
- coido architects, Hamburg
- Steinwender Architekten, Heide
- Kunst + Herbert, Hamburg
- Q2 Zastrow + Zastrow Stadtplanungen, Heikendorf

Jurymitglieder

Stimmberechtigte Fachjury

- Kerstin Mett-Sprengel, Fachbereich 4, Bauen und Stadtentwicklung
- Joschka Eisele, Vereinigte Stadtwerke GmbH
- Klaus Petersen, freier Architekt
- Elke Werner, freie Architektin
- Klaus Mai, freier Architekt

Stimmberechtigte Sachjury

- Ingo Schäper, Bürgermeister Stadt Mölln
- Marius Lembicz, Geschäftsführer Vereinigte Stadtwerke GmbH
- Katharina Hess, Bürgervorsteherin
- Matthias Esche, Vorsitz Bauausschuss

Sachverständige

Zu den einzelnen Prüfkriterien gaben folgende Sachverständige eine Stellungnahme ab:

- Maja Wätke, Vereinigte Stadtwerke GmbH
- Sarah Greßmann, FB 4, Bauen und Stadtentwicklung, Stadt Mölln
- Ralf Petersen, FB 4, Bauen und Stadtentwicklung, Stadt Mölln
- Beate Skambath, FB 4, Bauen und Stadtentwicklung, Stadt Mölln
- NN, Vertretung Verwaltung Mölln
- Mirco Bachmeier, Lärmkontor



■ Konkurrerendes städtebauliches Verfahren als Mehrfachbeauftragung

Das Verfahren wurde als zweiphasiges konkurrierendes städtebauliches Verfahren in Form einer Mehrfachbeauftragung mit fünf eingeladenen Büros durchgeführt mit Zwischenpräsentation durchgeführt.

Die Durchführung des Verfahrens orientierte sich an der „Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW) SH von 2013“.

Die Grundlage und die Aufgabenstellung für das konkurrierende Verfahren wurden mit den verschiedenen Fachdienststellen abgestimmt und in einer umfangreichen Auslobungsbroschüre veröffentlicht. Das Verfahren wurde am 14. Juni 2023 ausgelobt.

Nach dem Rückfragenkolloquium am 4. Juli 2023 erfolgte die Zwischenpräsentation am 4. Oktober und die Abgabe der Arbeiten bis zum 7. November 2023. Alle fünf eingeladenen Büros haben einen Entwurf zur Bewertung eingereicht.

Im Anschluss wurden die eingereichten Arbeiten durch ein zweistufiges Vorprüfverfahren des betreuenden Büros clausen-seggelke stadtplaner sowie durch die Sachverständigen auf die Übereinstimmung mit den Vorgaben der Auslobung überprüft.

Die Ergebnisse der Vorprüfung wurden in einem Vorprüfbericht zusammengefasst und den Teilnehmenden der Jury und den Sachverständigen zur Jurysitzung vorgelegt.

Die Jurysitzung fand am 13. Dezember statt. Die Arbeiten wurden von der Jury intensiv diskutiert. In einer an den zweiten Wertungsrundgang anschließenden Entscheidungsfindung konnte eine Rangfolge der Arbeiten durch die Jury bestimmt werden.

Im Anschluss wurde von den beiden ausgewählten Büros eine Überarbeitung der Beiträge angefordert. Beide Überarbeitungen wurden zum 21. Februar 2024 fristgerecht eingereicht. Auf eine erneute Vorprüfung mit den Sachverständigen in Präsenz wurde verzichtet.

1. Rang

coido architects, Hamburg

2. Rang

Q2 Zastrow + Zastrow Stadtplanungen,
Heikendorf

Engere Wahl

efs architekten + stadtplaner, Lübeck

2. Rundgang

Steinwender Architekten, Heide

Kunst + Herbert, Hamburg

■ Vergleichende Darstellung - Perspektiven

1. Rang

coido architects



2. Rang

Q2 Zastrow+Zastrow Stadtplanungen



Engere Wahl

efs architekten + stadtplaner



2. Rundgang

Steinwender Architekten



2. Rundgang

Kunst + Herbert



■ Vergleichende Darstellung - Ansichten

1. Rang

coido architects



Ansicht Ziegelsee

2. Rang

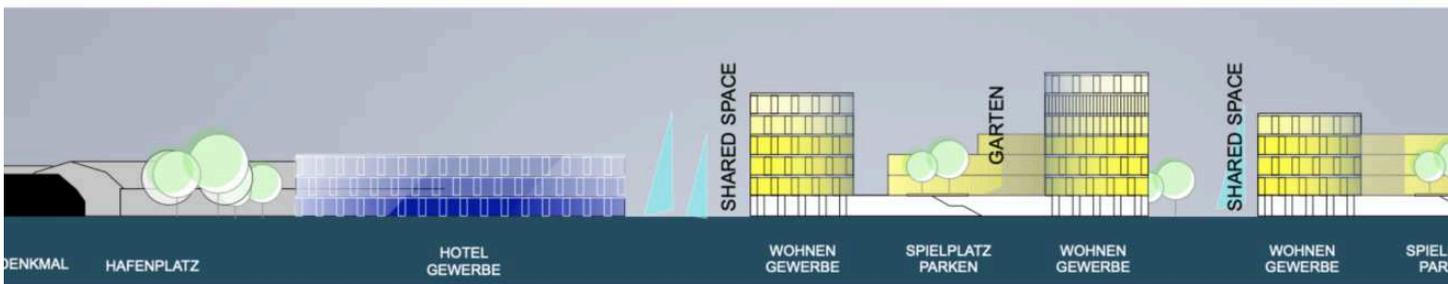
Q2 Zastrow+Zastrow Stadtplanungen



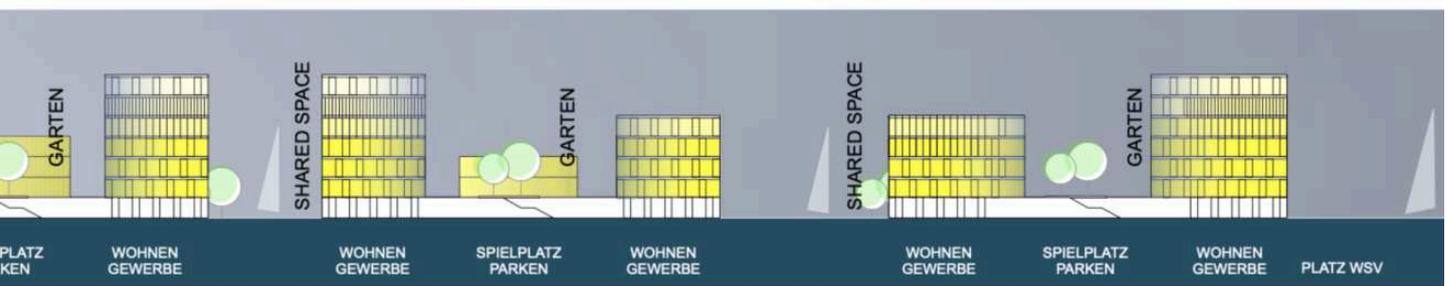
Ansicht Ziegelsee

Engere Wahl

efs architekten + stadtplaner



Ansicht Ziegelsee





■ Vergleichende Darstellung - Lagepläne

1. Rang

coido architects



2. Rang

Q2 Zastrow+Zastrow Stadtplanungen



Engere Wahl

efs architekten + stadtplaner



2. Rundgang

Steinwender Architekten



2. Rundgang

Kunst + Herbert



■ Vergleichende Darstellung - Modellfotos

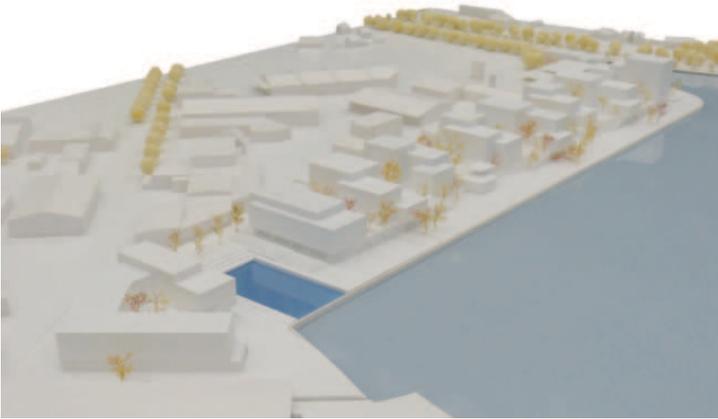
1. Rang

coido architects



2. Rang

Q2 Zastrow+Zastrow Stadtplanungen



Engere Auswahl

efs architekten + stadtplaner



2.Rundgang

Steinwender Hermosilla Architekten

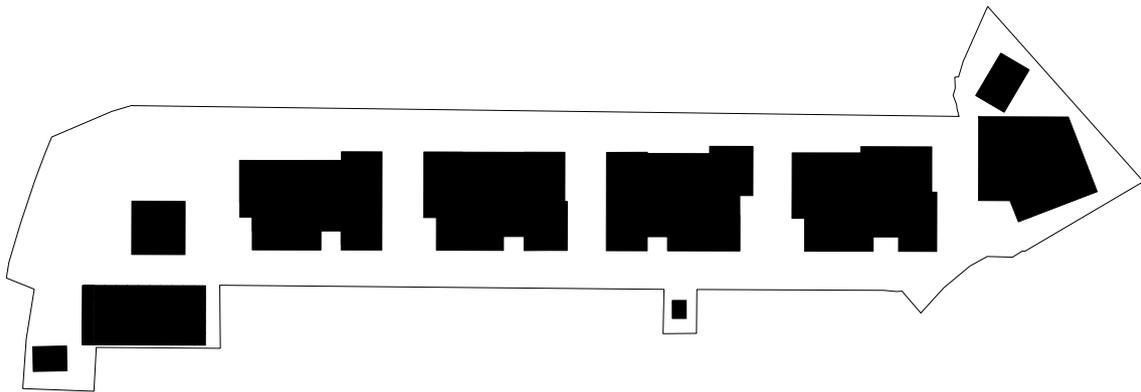


2.Rundgang

Kunst + Herbert



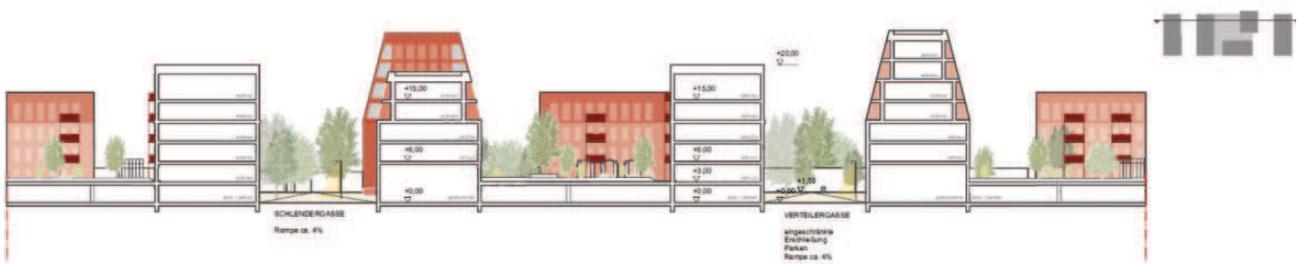




Schwarzplan

Kennzahlen

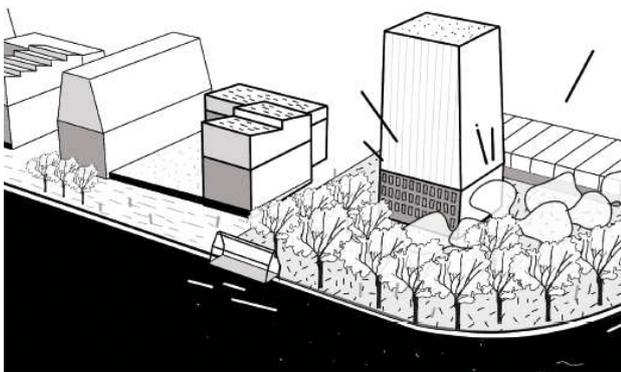
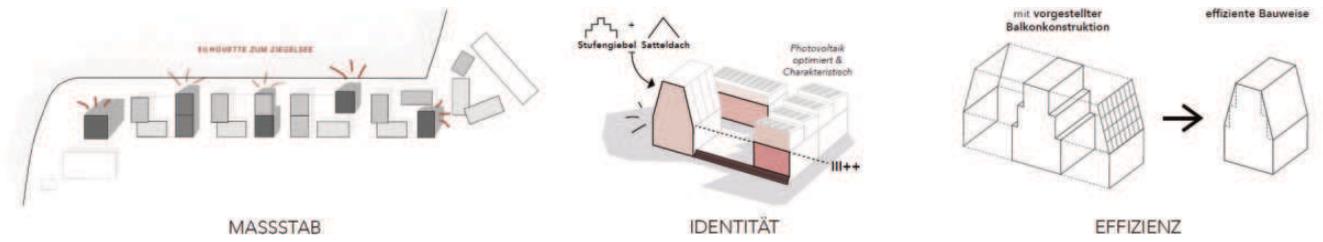
Wohneinheiten	304
Stellplätze	507
GRZ	0,37
GFZ	1,41
BGF	45.700 m ²
Wohnen	30.400 m ²
Gewerbe	5.200 m ²
Freiflächen	9.300 m ²



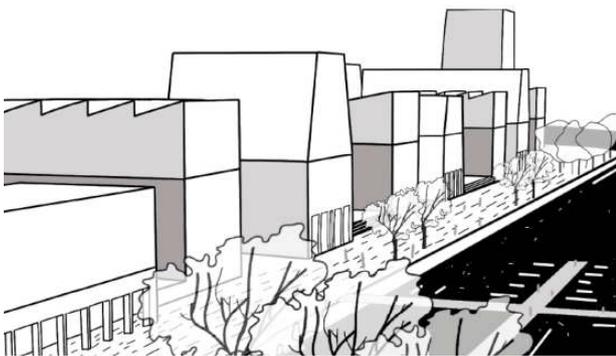
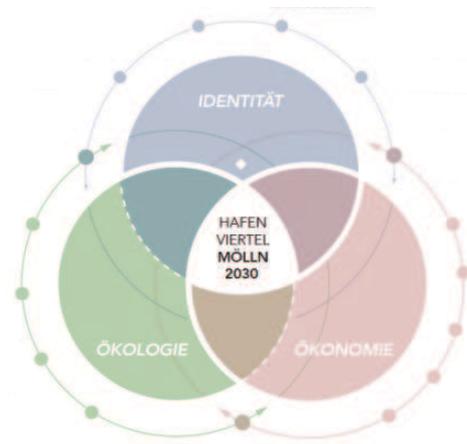
Querschnitt



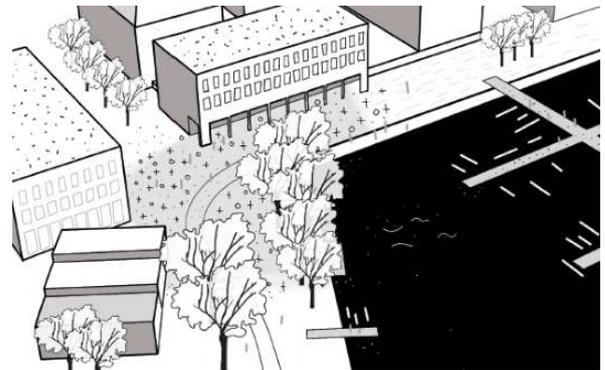
Ansicht Ziegelsee



Skizze Hafenpark



Skizze Promenade



Skizze Hafenplatz



■ 2. Rang

Q2 ZASTROW+ZASTROW STADTPLANUNGEN

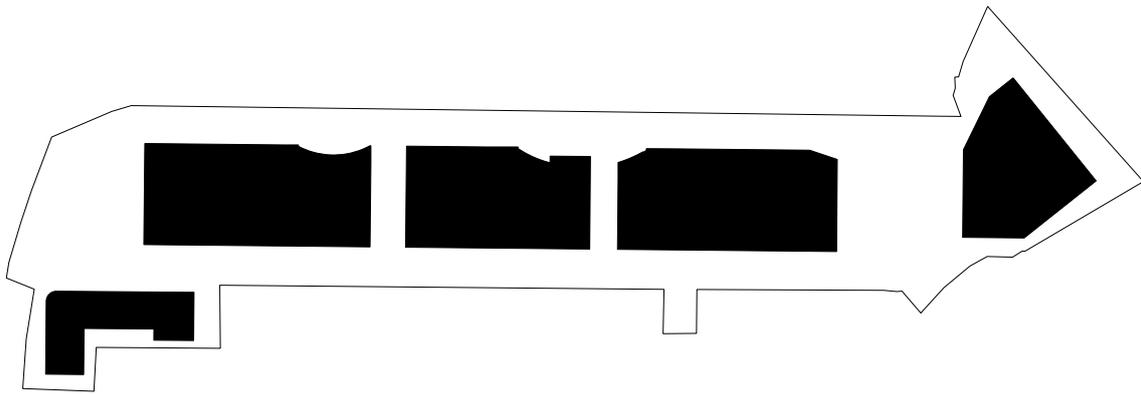
Der von den Verfasser:innen konzipierte Beitrag wurde insbesondere hinsichtlich der Höhenentwicklung sowie der geschaffenen Baumasse mit Fokus auf der Wohnfläche noch einmal deutlich überarbeitet. Als prägendes Motiv des Entwurfs verbleibt das Sockelgeschoss, welches über eine Höhe von etwa 4 m verfügt und auf dem sich die übrigen Gebäudeteile anordnen. Diese Konstruktion verleiht dem Entwurf eine monumentale Anmutung und das Quartier kann insbesondere entlang der Promenade keine ausreichenden Aufenthaltsqualitäten nachweisen, da nur wenige Bezüge zum öffentlichen Raum hergestellt werden. Grundsätzlich erschließt sich die Funktion des Sockels der Jury nicht vollständig. Auch der Durchbruch des Sockels zwischen dem zweiten und dritten Bauabschnitt kann in seiner Gestaltung und Ausarbeitungstiefe nicht überzeugen und erzeugt neue Einschränkungen.

Des Weiteren wird die im Zuge der Überarbeitung angepasste Stellplatzlösung mit einem Split-Level kritisch gesehen. Insbesondere wird bemängelt, dass die spezifischen lokalen Gegebenheiten wie etwa ein hoher Grundwasserstand aufgrund der Lage am See sowie Altlasten im Boden aufgrund der Vergangenheit als Hafengebiet hierbei nicht ausreichend Berücksichtigung gefunden haben. Diese Voraussetzungen erschweren die Realisierung von Tiefgaragen, die dementsprechend mit sehr hohen Kosten verbunden wären. Daher wurde bereits in der Auslobung darauf hingewiesen, dass auf die Planung von Tiefgaragen möglichst verzichtet werden sollte. Die Schaffung zusätzlicher Baumasse im Quartier und insbesondere in Bezug auf die Wohnfläche wird grundsätzlich positiv bewertet. Mit der Überarbeitung des Entwurfs wurde jedoch auch der Anteil von Gewerbeflächen

im Quartier noch einmal deutlich erhöht. Deren Vermarktung und Entwicklungsperspektive wird kritisch gesehen, da bereits im Status Quo einige Gewerbeflächen in Mölln leer stehen und voraussichtlich kein derartiger Bedarf an Gewerbeflächen besteht. Die Umwandlung des Hafenbeckens in einen Hafenplatz wird von der Jury begrüßt. Dies geht jedoch neben einigen anderen Maßnahmen der Überarbeitung mit einer Steigerung des bereits hohen Versiegelungsgrades im Quartier einher. Es mangelt hier an einem Vorschlag zur Durchgrünung des Quartiers. Von Seiten der Stadt Mölln besteht der ausdrückliche Wunsch nach der Gestaltung einer grünen Promenade und einem Quartier mit einem hohen Anteil qualitativer Freiflächen. Grundsätzlich wird das Quartier als zu unruhig wahrgenommen und ein Anknüpfen an den lokalen Bestand sowie die Stadtstruktur von Mölln werden hinterfragt. Somit kann der Entwurf die Jury auch nach der Überarbeitung nicht abschließend überzeugen.







Schwarzplan



Außenperspektive Hafenplatz und Marina

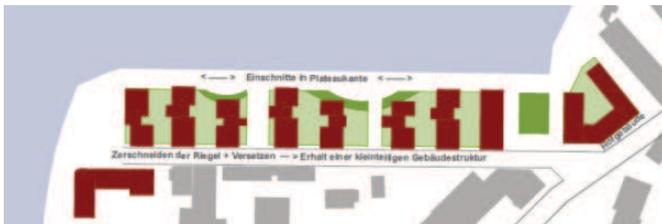
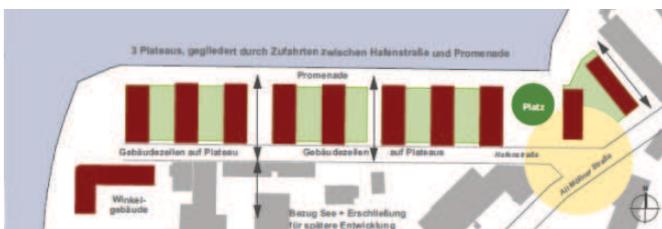


Querschnitte



Ansicht Ziegelsee

Q2 Zastrow + Zastrow Stadtplanungen



Herleitung und Leitidee

Kennzahlen

Wohneinheiten	315
Stellplätze	535
GRZ	0,37
GFZ	1,41
BGF	50.300 m ²
Wohnen	31.500 m ²
Gewerbe	7.600 m ²
Freiflächen	4.200 m ²



■ Engere Wahl

EFS ARCHITEKTEN + STADTPLANER

In dieser Arbeit wurde der Fokus insbesondere auf eine Verzahnung der Bebauung des Bearbeitungsgebiets mit dem angrenzenden städtebaulichen Umfeld gesetzt. Als Auftakt zum Quartier wird ein dreigeschossiges Gebäude in Form eines Dreiecks mit abgerundeten Ecken und einem Innenhof gewählt, welches die angrenzenden Räume fassen soll. Der Vorschlag eines Gebäudes mit geringerer Geschossigkeit wird an dieser Stelle im Quartier grundsätzlich begrüßt, die konkrete Ausformung des Gebäudes wird jedoch kontrovers diskutiert und es wird konstatiert, dass eine Funktionalität des Gebäudes nur mit verlässlicher Nutzungsperspektive gegeben ist. Ob sich an dem Standort eine Vermarktungsperspektive für ein Hotel ergibt, wird von Teilen der Jury in Frage gestellt.

Besonders positiv wird die kleinteilige Strukturierung der Bebauung bewertet, die eine Realisierung des Entwurfs in mehreren Bauabschnitten ermöglicht. Den einzelnen Baufeldern sind jeweils die notwendigen Stellplätze in Form von Garagen im Erdgeschoss sowie zwischen den Gebäuden angesiedelten offenen Stellplatzanlagen direkt zugeordnet. Es wird jedoch bemängelt, dass aufgrund dieses Konzepts die Erdgeschosszone insbesondere zur Hafensstraße überwiegend durch Garagen, deren Zu- und Ausfahrten sowie offene Stellplatzanlagen geprägt wird. Es fehlt an Anziehungspunkten für die Bewohner:innen sowie Besucher:innen des Quartiers.

Das Planungsteam schlägt Gebäudekubatoren vor, die spielerisch zur Hafensstraße abgestaffelt werden. In diesem Aspekt setzt sich der Entwurf von den anderen Arbeiten ab, da großzügige Freisitze geschaffen werden, die zur Hafensstraße ausgerichtet sind. Durch die Ausrichtung der Freisitze kann eine attraktive Besonnung gewährleistet werden. Städtebaulich erscheint diese Entscheidung aber wenig nachvollziehbar, da weite Teile des angrenzenden Gewerbegebiets noch lange Zeit Bestand haben werden und damit keine attraktive Orientierung bieten. Weil die Baumasse am Ziegelsee am größten ist, kann allerdings die Anzahl der Wohnungen mit Wasserbezug gesteigert werden.

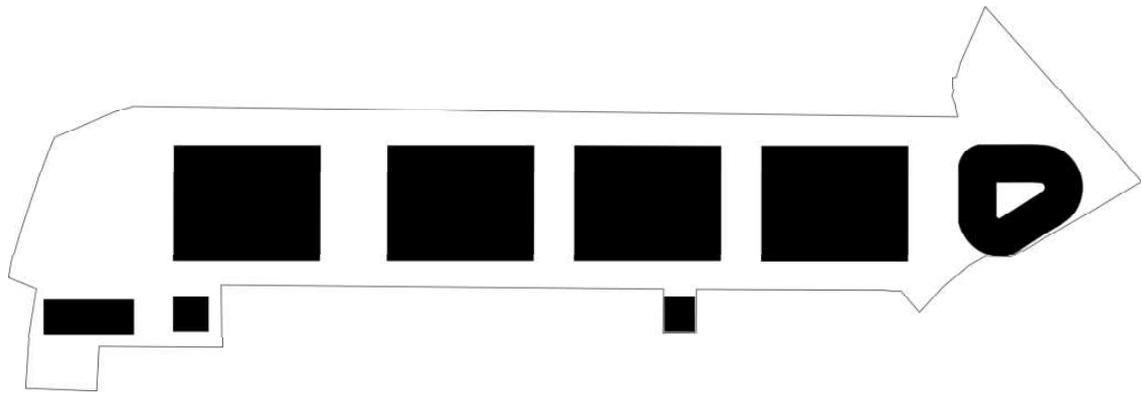
Ein wichtiger Bestandteil der Planungsaufgabe war es, Bezüge zur Historie des Areals herzustellen und eine abwechslungsreiche Höhenentwicklung zu schaffen. Der vorliegende Entwurf verzichtet auf Hochpunkte in dem Gebiet und verfolgt eine einheitliche Höhenentwicklung, die insbesondere in der Fernwirkung nicht überzeugen kann. Darüber hinaus vermag es der Entwurf nicht, die Historie des Ortes weiterzuschreiben und in eine erkennbare Quartiersidentität zu übertragen.

Die Wohnhöfe der einzelnen Baufelder sind großzügig geschnitten und zum Wasser ausgerichtet und sollen durch verschiedene Baumpflanzungen und Kinderspielflächen bespielt werden. Die Geometrie und Ausrichtung der Höfe wird positiv bewertet, allerdings werden die üppigen Baumpflanzungen auf der Sockelzone der Garagen in Frage gestellt. Grundsätzlich fällt der Entwurf durch einen hohen Versiegelungsgrad und wenig Durchgrünung auf.

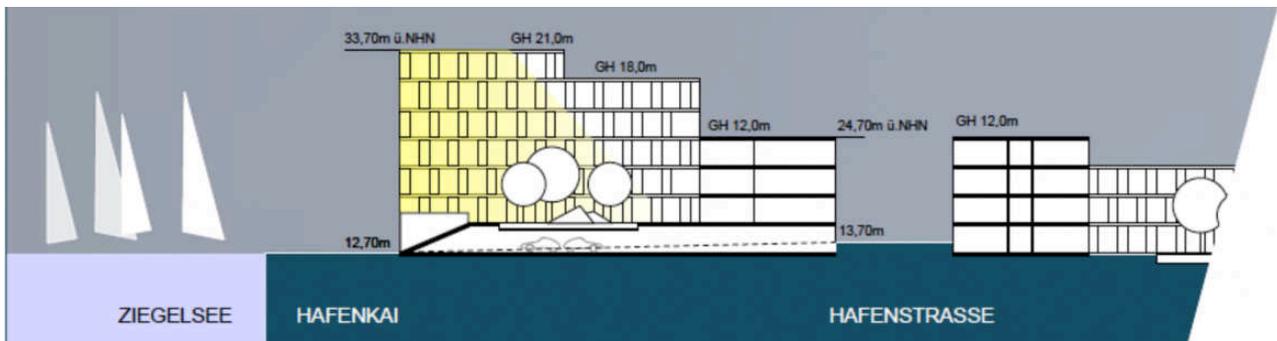
Insgesamt handelt es sich bei dem Entwurf um einen spannenden Vorschlag für den Umgang mit der städtebaulichen Aufgabe, der jedoch durch seine Zurückhaltung in der Höhenentwicklung und die fehlende Quartiersidentität nicht abschließend überzeugen kann.



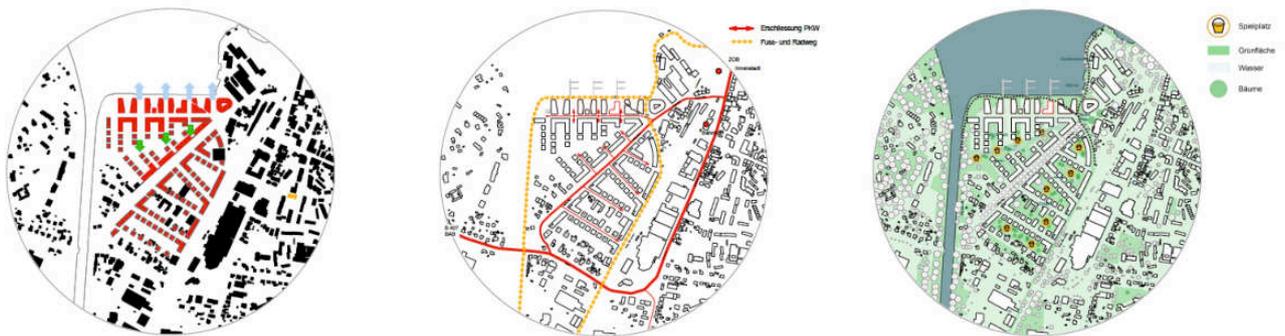




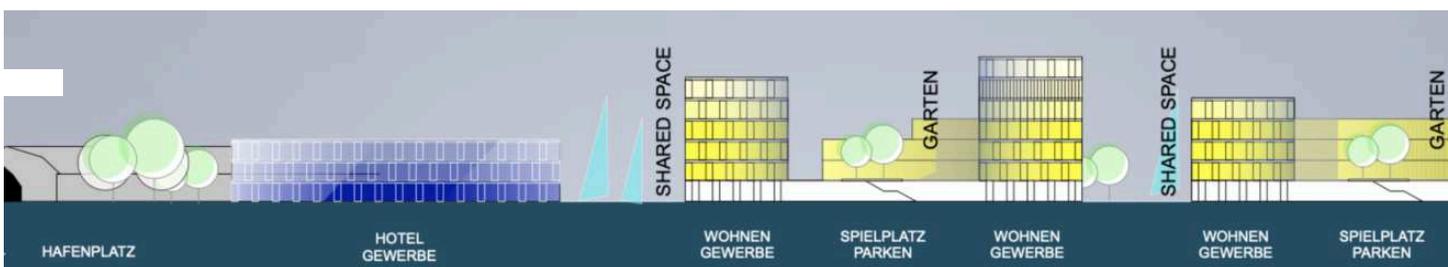
Schwarzplan



Querschnitt



Konzept



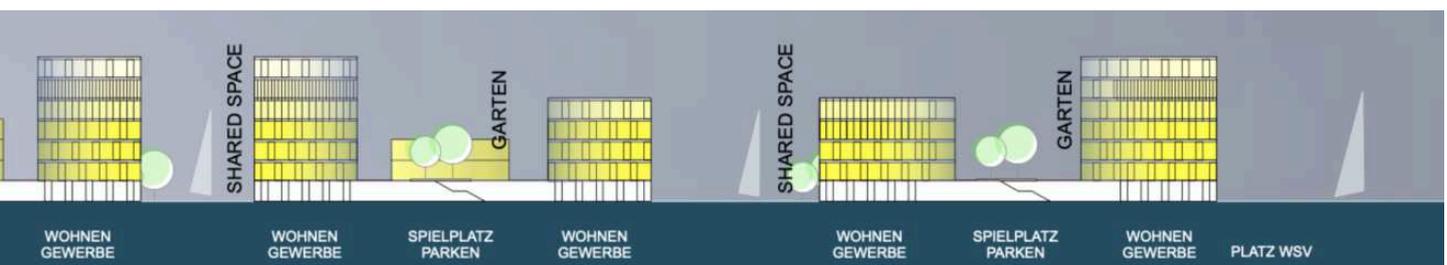
Ansicht Ziegelsee



Axonometrie

Kennzahlen

Wohneinheiten	310	
Stellplätze	300	
GRZ	0,41	
GFZ	1,42	
BGF	46.000 m ²	
Wohnen	31.000 m ²	
Gewerbefläche	7.300 m ²	
		min. max.



■ 2. RUNDGANG

STEINWENDER ARCHITEKTEN

Die Entwurfsverfasser:innen haben ihren Vorschlag auf Basis der Überarbeitungshinweise aus der Zwischenpräsentation in einigen Punkten überarbeitet und weiterentwickelt. Sie haben einen begrünten Eingang in das Quartier geschaffen und die geforderten Stellplätze geschickt in dem Gebiet verortet, sodass kurze Distanzen zwischen den Wohneinheiten und den Stellplätzen eingehalten werden können. Es wird jedoch kritisch angemerkt, dass der Auftakt zum Quartier durch Stellplätze geprägt wird, die keinen attraktiven Eingang erzeugen und wenig Aufenthaltsqualität an einer so bedeutsamen Stelle bieten. Für den notwendigen Stellplatznachweis werden anteilig Tiefgaragen vorgesehen, die bereits in der Auslobung und erneut in der Zwischenpräsentation als kostenintensiv und schwer umsetzbar eingestuft wurden.

Diese werden anteilig in Form von Warftgeschossen ausgeführt, an die nördlich Gewerbeflächen anschließen, die sich über zwei Etagen erstrecken. Auf diese Weise wird mehr Gewerbefläche geschaffen, als dies gefordert war und es entstehen recht spezielle Gewerbeflächen mit eingeschränktem Vermarktungspotenzial.

Eine Reduktion der Flächenanteile ist aufgrund der Anordnung nur begrenzt möglich.

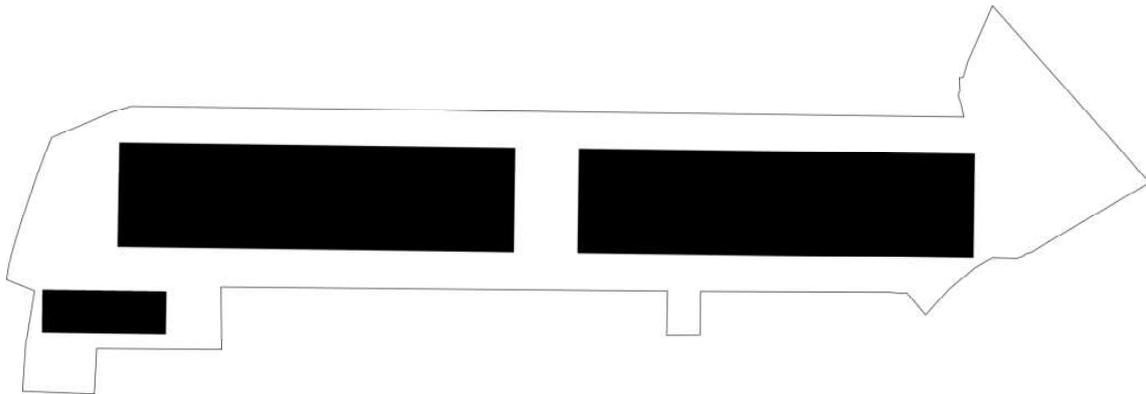
Die Planer:innen schlagen zwei Hochpunkte vor, die eine gewisse Höhenstaffelung erzeugen und an sinnvoller Stelle im Quartier positioniert sind. Kritisch wird jedoch angemerkt, dass in dem Konzept weiterhin ein Bezug zum Standort und zur ehemaligen Nutzung des Gebiets als Hafenanlage fehle. Der Städtebau überzeugt durch seine Klarheit, vermag es aber nicht, eine spezifische Quartiersidentität zu schaffen. Die Geste der Steganlage wird grundsätzlich begrüßt, die Gestaltung erscheint jedoch überzogen formal und ist mit sehr hohen Kosten verbunden ohne echte Mehrwerte zu erzeugen. Die Anordnung der geforderten Bootslagerflächen auf der Steganlage wird in Frage gestellt. Der am östlichen Ufer geplante Strand wurde bereits in der Zwischenpräsentation in Frage gestellt, da ausdrücklich keine neue Badestelle am Ziegelsee benötigt wird. Darüber hinaus wird hierdurch die Erschließung des Sportfischervereins erschwert und die geforderte Erhaltung der Slipanlage für das Fahrgastschiff „MS Till“ ist nicht möglich.

Das Wohnungsbaukonzept erscheint generell schlüssig und bietet gut ausgerichtete Wohnungen. Weiterhin kritisch gesehen werden jedoch die parallel zur Kaikante verlaufenden Durchgänge zwischen den Baukörpern, weil diese die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Freiräumen verschwimmen lassen und damit im Betrieb ungewollte Probleme auslösen können. Auf diese Weise wird die Privatsphäre der potenziellen Bewohner:innen des Quartiers stark eingeschränkt.

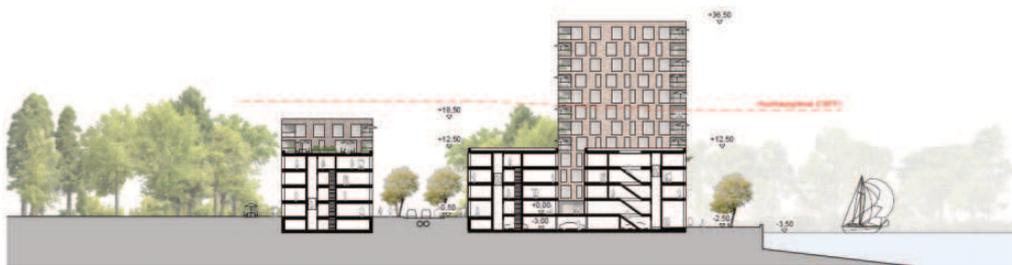
Insgesamt bietet die Arbeit viele gute Ansätze und erreicht eine sehr gute Flächenausnutzung, sie zeigt aber auch deutliche Schwächen die gegen eine höhere Bewertung sprechen.



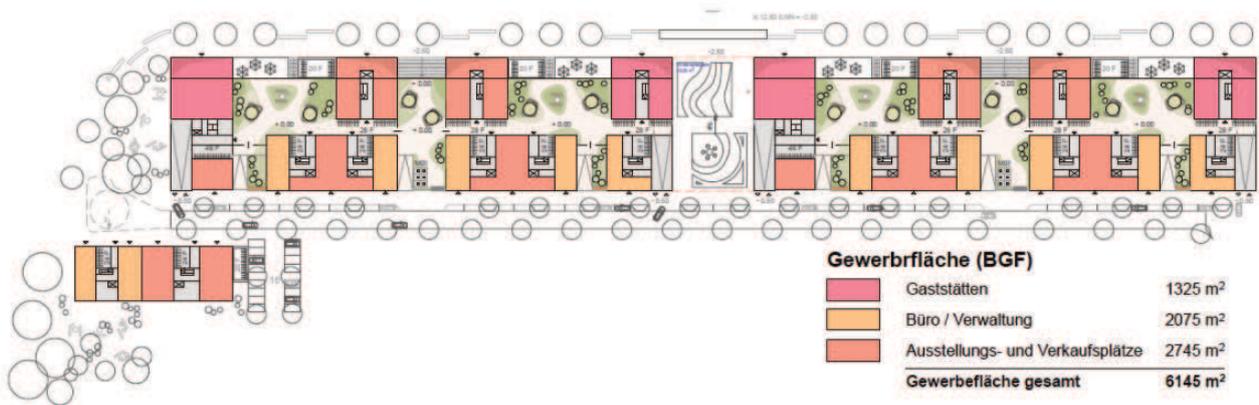




Schwarzplan



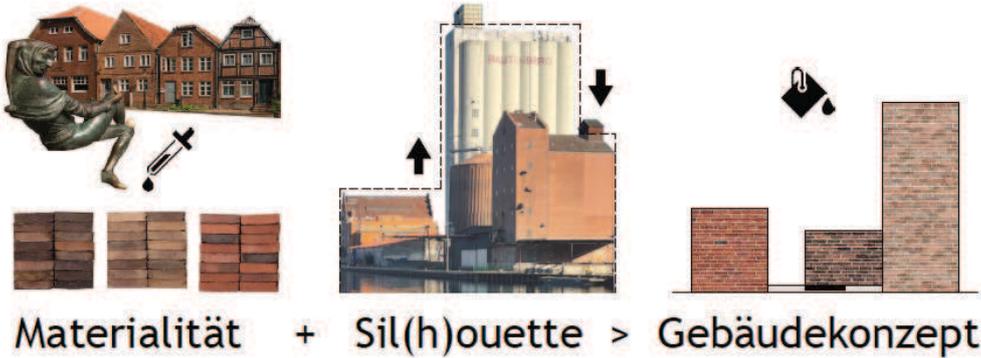
Querschnitt



Nutzungskonzept



Ansicht Ziegelsee



Konzept



Kennzahlen

Wohneinheiten	318	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ccc; position: relative;"><div style="width: 50%; height: 10px; background-color: #000; position: absolute; left: 0;"></div></div>
Stellplätze	534	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ccc; position: relative;"><div style="width: 90%; height: 10px; background-color: #000; position: absolute; left: 0;"></div></div>
GRZ	0,39	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ccc; position: relative;"><div style="width: 40%; height: 10px; background-color: #000; position: absolute; left: 0;"></div></div>
GFZ	1,59	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ccc; position: relative;"><div style="width: 15%; height: 10px; background-color: #000; position: absolute; left: 0;"></div></div>
BGF	51.600 m ²	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ccc; position: relative;"><div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #000; position: absolute; left: 0;"></div></div>
Wohnen	31.800 m ²	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ccc; position: relative;"><div style="width: 60%; height: 10px; background-color: #000; position: absolute; left: 0;"></div></div>
Gewerbefläche	8.100 m ²	<div style="width: 100%; height: 10px; background-color: #ccc; position: relative;"><div style="width: 15%; height: 10px; background-color: #000; position: absolute; left: 0;"></div></div>

min. max.



■ 2. Rundgang

KUNST + HERBERT

Dieser Beitrag ist seinem grundlegenden Ansatz treu geblieben und hat von Beginn der Bearbeitung an die Idee verfolgt, möglichst detailgetreu die bauliche Struktur des Bestandes in ein neues Konzept zu überführen. Entsprechend orientiert sich der Entwurf insbesondere in Bezug auf die Höhenentwicklung und die Stadtsilhouette stark an der Bestandsbebauung. Dies wurde von der Jury grundsätzlich positiv bewertet, der Entwurf vermag es aber nicht, über ein Nachempfinden der Stadtsilhouette hinaus historische Bezüge herzustellen und die bisherige Identität des Hafens in eine neue Quartiersidentität zu transformieren. Darüber hinaus wird von der Jury kritisch angemerkt, dass das Konzept der Nachbildung der vorhandenen Stadtsilhouette nicht konsequent verfolgt wird. Positiv bewertet wird der Versuch, die hohen baulichen Dichten durch Freiflächen auszugleichen. Die hiermit entstehende Motivik und Dimension erscheint jedoch für Mölln deutlich überzogen. Größtes Problem ist aus Sicht der Jury aber der Ansatz, die vorhandenen Baumassen durch Sonderbaukörper nachzuempfinden, für die in Mölln die Vermarktungsperspektive bezweifelt wird.

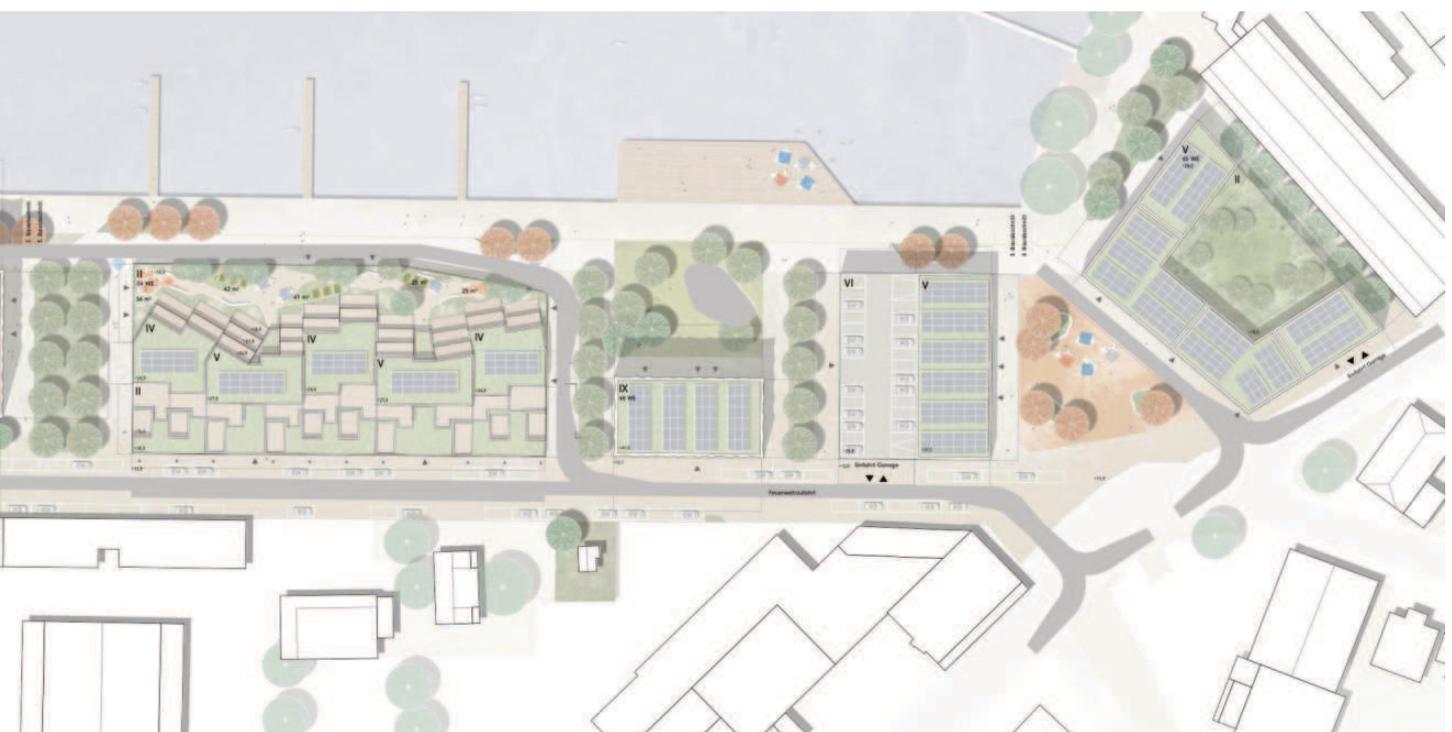
Am Standort des weithin sichtbaren Getreidesilos im Westen des Bearbeitungsgebiet planen die Entwurfsverfasser:innen einen Ersatzbau, in dem überwiegend Wohnungen untergebracht werden. Diese Standortwahl für das Hochhaus wird im neugeplanten Quartier jedoch eine starke Verschattung erzeugen und kann die Qualitäten des Terrassenhauses sowie des westlich angrenzenden Gebäudes beeinträchtigen. Hier sieht die Jury eine grundsätzliche Schwäche, die in dem Entwurfsprozess nicht überzeugend bewältigt werden konnte.

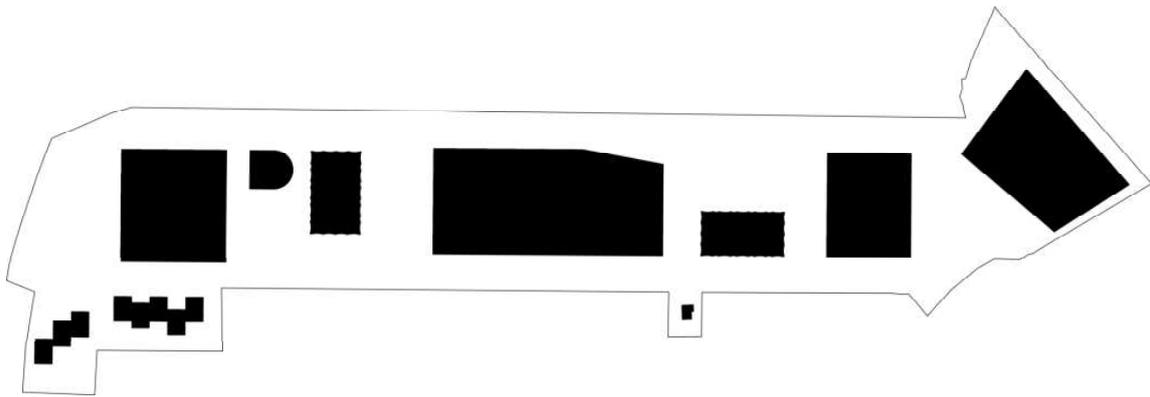
Im zentralen Bereich wird ein gestapelter Sonderbaukörper als Terrassenhaus vorgeschlagen. Das hierfür konzipierte komplexe Gebäude kann die Jury nicht überzeugen. Insbesondere die Ausrichtung vieler Wohneinheiten und Freisitze nach Norden und die Erschließung durch das lange, innenliegende Flursystem werden kritisch beurteilt. Grundsätzlich wird ein verbindendes Leitkonzept im Entwurf vermisst, das dem Städtebau eine gewisse Struktur verleiht und ein übergreifendes Muster erkennen lässt. Dies wird insbesondere mit Blick auf die Funktions- und Ausführungsplanung kritisch gesehen.

Positiv werden insgesamt die Freiräume und baumbestandenen Grünflächen kommentiert, die eine hohe Aufenthaltsqualität bieten. Als Auftakt zum Quartier wird eine dreieckige Platzfläche angeboten, die im Osten durch einen Geschosswohnungsbau begrenzt wird und an die im Westen eine begrünte Quartiersgarage anschließt. Während die Konstruktion und Eingrünung der Quartiersgarage von der Jury begrüßt wird, kann die Gestaltung des Quartiersauftakts nicht überzeugen, da der Platz nicht mit konkreten Nutzungen bespielt und die Begrenzung durch die Gebäudefronten als zu hart wahrgenommen wird. Ebenso wird hinterfragt, warum sich diese Gebäude nicht zu der Wasserseite hin öffnen.

Zusammenfassend bietet der Beitrag viele gute Ideen und hat sich intensiv mit der Historie des Ortes und der Stadtsilhouette auseinandergesetzt, es ist in diesem Prozess aber nicht abschließend gelungen, ein lebendiges neues Quartier mit eigener Identität zu begründen.







Schwarzplan

Kennzahlen

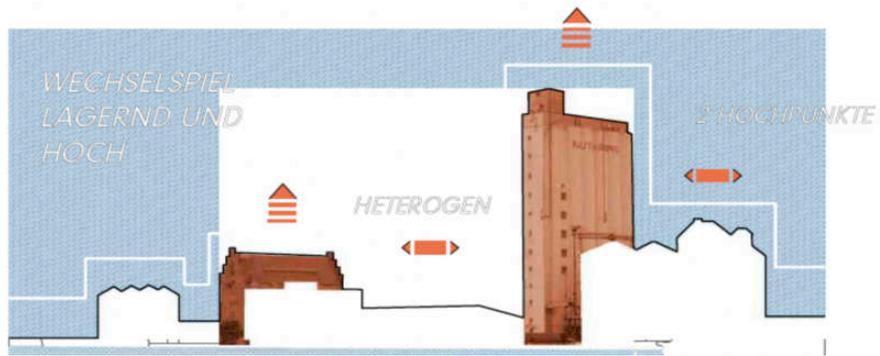
Wohneinheiten	338	
Stellplätze	482	
GRZ	0,34	
GFZ	1,54	
BGF	49.700 m ²	
Wohnen	33.900 m ²	
Gewerbefläche	6.300 m ²	



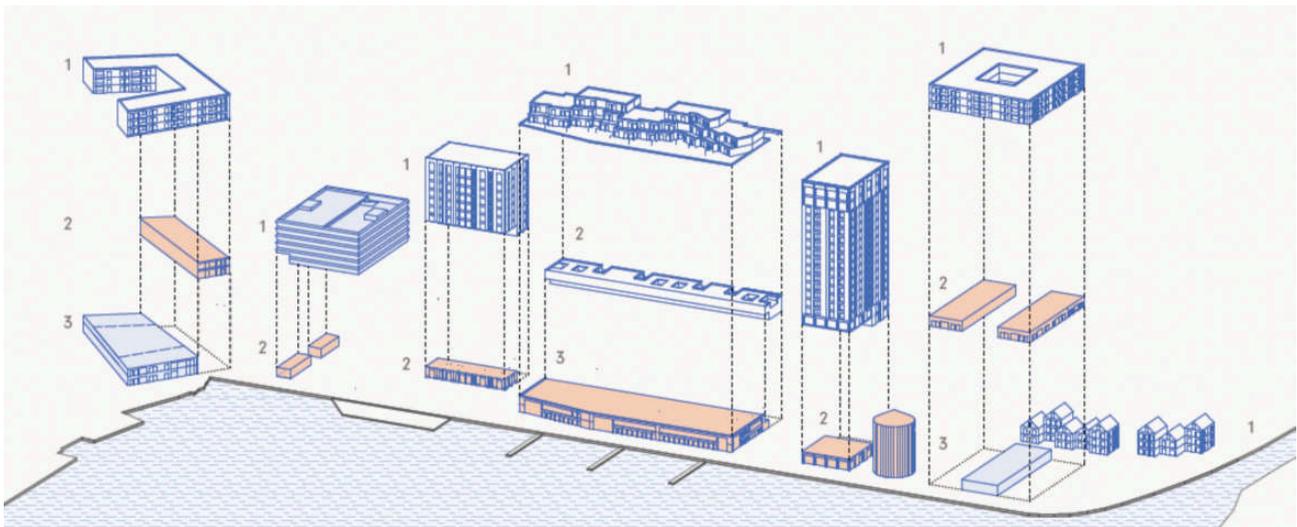
Silhouette



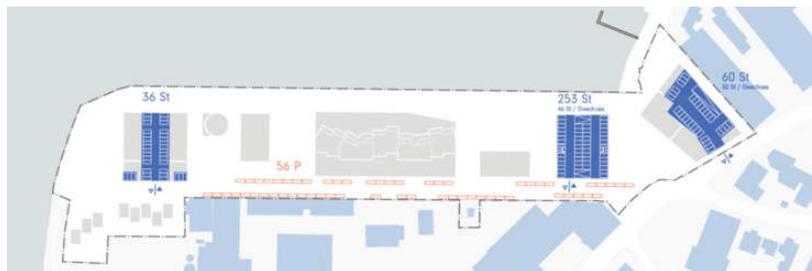
Ansicht Ziegelsee



Identitätsbildung



Nutzungskonzept



Ruhender Verkehr





**claussen-seggelke
stadtplaner**

Bauleitplanung
Stadtentwicklung
Verfahrensmanagement