



► Nr. VO/2014/01562
öffentlich

Lübeck, 25.04.2014

Bericht

Verantwortliche Bereiche:
5.610 - Stadtplanung

Bearbeitung: Annette Bartels-Fließ (E-Mail: annette.bartels-fluess@luebeck.de Telefon: 122-6133)

Realisierungswettbewerb zur Fassaden- und Freiraumgestaltung | Hotelneubau im Herzen der Lübecker Altstadt auf dem ehemaligen Stadthausgrundstück

Beratungsfolge:

| Datum | Gremium | Status | Zuständigkeit |
|------------|--------------|-----------------|--------------------|
| 07.05.2014 | Senat | Nichtöffentlich | zur Senatsberatung |
| 19.05.2014 | Bauausschuss | Öffentlich | zur Kenntnisnahme |

Anlass:

Der Bauausschuss hat im Zuge der Beratung zum Bebauungsplanentwurf um Kenntnissgabe der Wettbewerbsauslobung gebeten.

Auslobung des Realisierungswettbewerbs zur Fassaden- und Freiraumgestaltung auf Grundlage der Anlage 1 zur Kenntnisnahme

Verfahren:

Beteiligte Bereiche/Projektgruppen: 4.491 Archäologie und Denkmalpflege
5.660 Stadtgrün und Verkehr

Ergebnis: Zustimmung; es wurden keine grundlegenden Bedenken vorgebracht.

Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gem. § 47 f GO ist erfolgt:
Begründung:

Ja
 Nein
Eine Beteiligung von Kindern und Jugendlichen gemäß § 47 f GO ist hier nicht erforderlich.

Die Maßnahme ist:

neu
 freiwillig
 vorgeschrieben durch:

Finanzielle Auswirkungen:

Nein
 Ja (Anlage 1)

Bericht:

Das brach liegende ehemalige Stadthaus-Grundstück soll nach Jahren der Parkplatznutzung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Es soll ein Hotel realisiert werden, das die städtebauliche Situation entscheidend verbessert und zur Belebung des Lübecker Marktes beitragen wird.

Die zentrale Lage in der historischen Altstadt fordert hohe qualitative Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Um eine optimale Lösung zwischen Funktionalität und Ökonomie einerseits und eine angemessene architektonische Antwort in dem historischen Kontext andererseits zu finden, haben sich der Vorhabenträger und die Hansestadt Lübeck darauf verständigt, für die äußere Gestaltung des Motel One sowie das Umfeld einen Wettbewerb mit acht beteiligten Architekturbüros durchzuführen. Auslober des Wettbewerbs ist der Vorhabenträger, die Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung, übernimmt die Koordination des Verfahrens. Der Vorhabenträger trägt die Kosten des Verfahrens.

Grundlage für den Wettbewerb bildet der Entwurf des Bebauungsplans 01.07.00 - Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück), dessen öffentliche Auslegung der Bauausschuss der Hansestadt Lübeck Anfang 2014 beschlossen hat. Der vom Vorhabenträger eingereichte Vorentwurf für die innere Struktur des Hotels bildet den funktionalen Rahmen für den Wettbewerb.

Der vom Preisgericht prämierte Entwurf soll Grundlage für die nachfolgende Realisierungsplanung sein.

Die öffentlichen Toiletten sollen den Neubau integriert werden, Motel One hat sein Einverständnis für diese Lösung signalisiert. Für die Bauphase wird es ein Provisorium geben.

Anlagen :

1 Wettbewerbsauslobung

Senator/in F. - P. Boden

MOTEL ONE

Hotelneubau
im Herzen der Lübecker Altstadt
auf dem ehemaligen Stadthausgrundstück

Wettbewerb
zur Fassaden- und Freiraumgestaltung

Ausschreibung



Motel One
Hansestadt Lübeck, Bereich Stadtplanung

Stand 24.04.2014

Inhaltsverzeichnis

| | |
|-----------------------------------|----|
| Anlass | |
| Verfahren | |
| Auslober | 3 |
| Koordination / Organisation | 3 |
| Art und Gegenstand des Verfahrens | 3 |
| Teilnehmer | 3 |
| Honorar und Preise | 3 |
| Weitere Bearbeitung | 3 |
| Preisgericht | 4 |
| Stellvertreter | 4 |
| Sachverständige | 4 |
| Vorprüfung Rückfragen | 4 |
| Beurteilungskriterien | 4 |
| Ablauf und Termine | 4 |
| Unterlagen | 5 |
| Leistungen | 5 |
| Eigentum und Urheberrecht | 6 |
| Bekanntmachung | 6 |
| Situationsbeschreibung..... | |
| Standort Lübeck | 7 |
| Lage und Bedeutung im Stadtraum | 7 |
| UNESCO | 7 |
| Rathaushof | 8 |
| Wettbewerbsbereich | 8 |
| Historische Entwicklung..... | |
| Aufgabe..... | |
| Vorgaben..... | |
| Planungsrecht | 10 |
| Gestaltungssatzung | 10 |
| Erschließung | 10 |
| Bebauungsstruktur | 11 |
| Architektur | 12 |
| Vorgaben Hochbau | 12 |
| Aufgabe..... | |
| Städtebau | 13 |
| Stadtstruktur | 13 |
| Höhenentwicklung | 13 |
| Fassaden | 13 |
| Dachlandschaft | 14 |
| Materialien | 14 |
| Werbeanlagen | 15 |
| Wirtschaftlichkeit | 15 |
| Freiraum | 15 |

Anlass

Das brach liegende ehemalige Stadthaus-Grundstück liegt im Herzen der Lübecker Altstadt und soll nach Jahren der Parkplatznutzung einer neuen Nutzung zugeführt werden. Durch ein konkretes Hotelprojekt kann nun dieser städtebaulich unzulängliche Bereich der Lübecker Altstadt neu bebaut werden. Es soll ein Hotel realisiert werden, das die städtebauliche Situation entscheidend verbessert und zur Belebung des Lübecker Marktes beitragen wird.

Die zentrale Lage in der historischen Altstadt, die in ihrer Gesamtheit seit 1987 aufgrund ihres exemplarischen Charakters für die hansische Städtefamilie im Ostseeraum als UNESCO-Weltkulturerbe anerkannt wurde und damit unter besonderem Schutz steht, fordert hohe qualitative Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Um eine optimale Lösung zwischen Funktionalität und Ökonomie einerseits und eine angemessene architektonische Antwort in dem historischen Kontext andererseits zu finden, haben sich der Vorhabenträger und die Hansestadt Lübeck darauf verständigt, für die äußere Gestaltung des Motel One sowie das Umfeld einen Wettbewerb mit acht beteiligten Architekturbüros durchzuführen.

Grundlage für den Wettbewerb bildet der Entwurf zum Bebauungsplan 01.07.00 Rathaushof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück), der vom Bauausschuss der Hansestadt Lübeck zur Auslegung beschlossen wurde. Der Vorentwurf für die innere Struktur des Hotels bildet den funktionalen Rahmen für den Wettbewerb.

Der prämierte Entwurf soll entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts Grundlage für die nachfolgende Realisierungsplanung sein.

Verfahren

| | | | | | | | |
|-----------------------------------|---|----------|------------|----------|------------|----------|------------|
| Auslober | Motel One | | | | | | |
| Koordination / Organisation | Hansestadt Lübeck Fachbereich Planen und Bauen Bereich Stadtplanung Mühlendamm 12 23552 Lübeck Annette Bartels-Fließ | | | | | | |
| Art und Gegenstand des Verfahrens | <p>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.</p> <p>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 xxx registriert.</p> <p>Die Bearbeitung der Aufgabe erfolgt in Form eines anonymen Realisierungswettbewerbs. Es werden 8 Architekturbüros vom Vorhabenträger eingeladen.</p> <p>Gegenstand der Planung ist der Entwurf für Fassaden, Dach und Freiflächen auf der Grundlage der Bebauungsplanung und des funktionalen Konzeptes.</p> | | | | | | |
| Teilnehmer | <p>Folgende 8 Architekturbüros werden beauftragt:</p> <ul style="list-style-type: none">- NN.- NN.- NN.- NN.- NN.- NN.- NN.- NN. | | | | | | |
| Honorar und Preise | <p>Die Bearbeitungs-/ Preissumme wurde auf der Basis der HOAI und RPW 2008 ermittelt. Es stehen insgesamt 50.000 Euro (vorbehaltlich Abstimmung Architektenkammer) <u>zuzüglich</u> MWSt. zur Verfügung.</p> <p>Die Gesamtsumme setzt sich folgendermaßen zusammen:</p> <p>Jeder Teilnehmer erhält ein Bearbeitungshonorar in Höhe von 5.000 Euro.</p> <p>Für Preise stehen insgesamt 10.000 Euro zur Verfügung. Vorgesehen ist folgende Preisverteilung:</p> <table><tr><td>1. Preis</td><td>5.000 Euro</td></tr><tr><td>2. Preis</td><td>3.000 Euro</td></tr><tr><td>3. Preis</td><td>2.000 Euro</td></tr></table> <p>Dem Preisgericht bleibt bei einstimmigem Beschluss eine andere Verteilung der Preissumme vorbehalten.</p> | 1. Preis | 5.000 Euro | 2. Preis | 3.000 Euro | 3. Preis | 2.000 Euro |
| 1. Preis | 5.000 Euro | | | | | | |
| 2. Preis | 3.000 Euro | | | | | | |
| 3. Preis | 2.000 Euro | | | | | | |
| Weitere Bearbeitung | Unter Würdigung der Empfehlungen des Preisgerichts beabsichtigt der Auslober, dem ersten Preisträger entsprechend der Empfehlung des Preisgerichts die für die Umsetzung des Entwurfes notwendigen Planungsleistungen der Phasen 2 bis | | | | | | |

5 HOAI der Fassaden- und Dachplanung entsprechend der RPW 2008 zu übertragen.

Der Auslober beabsichtigt, durch entsprechende Beauftragung des 1. Preisträgers mit der künstlerischen Oberleitung für Fassade und Dach sicherzustellen, dass die Qualität des Entwurfes realisiert wird (z.B. Regeldetails, Planfreigabe, Leistungsbeschreibung, Angebotsbewertung, Qualitätskontrolle).

Im Falle einer weiteren Bearbeitung werden die durch den Wettbewerb bereits erbrachten Leistungen nicht erneut vergütet, wenn der Entwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

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

| | |
|--------------------------|---|
| Preisgericht | <ul style="list-style-type: none"> - Franz-Peter Boden, Bausenator Hansestadt Lübeck - Prof. Thomas Will, Architekt, Mitglied des Gestaltungs- u. Welterbebeirates - Jorunn Ragnarsdóttir, Architektin, Mitglied des Gestaltungs- u. Welterbebeirates - Klaus Petersen, Architekt und Stadtplaner, Lübeck - Prof. Berthold Burkhardt, Sprecher der Monitoring-Gruppe des DNK von ICOS - NN, Investor - Christopher Lötsch, Vorsitzender Bauausschuss |
| Stellvertreter | <ul style="list-style-type: none"> - Karsten Schröder, Bereichsleiter Stadtplanung, Hansestadt Lübeck - NN, Architekt, Lübeck, ständig anwesend - NN, Investor, ständig anwesend |
| Sachverständige | <p>In der Vorprüfung:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Dr. Hunecke, Denkmalpflege Hansestadt Lübeck - Christine Koretzky, Welterbebeauftragte Hansestadt Lübeck - Helmut Schünemann, Verkehrsplanung Hansestadt Lübeck - NN. Investor |
| Vorprüfung Rückfragen | <ul style="list-style-type: none"> - Annette Bartels-Fließ, Stadtplanung annette.bartels-flieess@luebeck.de - Ingrid Ley, Stadtplanung ingrid.ley@luebeck.de - NN., Investor |
| Beurteilungskriterien | <p>Die Kriterien zur Beurteilung der Arbeiten werden durch das Auswahlgremium formuliert. Sie werden in jedem Fall folgende Punkte betreffen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Auseinandersetzung mit der städtebaulichen und baulichen Struktur der Umgebung - Gestalterische Qualität der Fassaden - Verträglichkeit der Fassaden und des Daches zu umgebenden Straßenräumen und Bebauungen, insbesondere Maßstäblichkeit und Höhenentwicklung - Gliederung und Differenzierung der Fassade und des Daches - Transparenz und Geschlossenheit der Fassade - Funktion und Wirtschaftlichkeit der Fassaden |
| Ablauf und Termine | <p>Ausgabe der Unterlagen</p> <p>Schriftliche Rückfragen bis</p> <p>Kolloquium</p> <p>Abgabe</p> <p>Preisgericht</p> |

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 die Vorprüfung zu senden.

Das Kolloquium findet im I-Punkt (Foyer Bauverwaltung), Mühlendamm 12, 23539 Lübeck, statt.

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

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 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 6-zifferigen 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 als pdf-Datei
- Bebauungsplanentwurf
- Planung Motel One
- Katasterplan als dwg/dxf-Datei
- DGK5 als tif-Datei
- Luftfotos, Fotos, historische Fotos
- Auszüge aus dem Stadtbildatlas
- Daten zur benachbarten Bebauung, soweit vorhanden
- Gestaltungssatzung für die Lübecker Altstadt, Teil B
- Formblätter
- Grundplattenausschnitt als Einsatzplatte (wird beim Kolloquium übergeben).

Leistungen

| | | |
|-----------------------------------|---------|---|
| Lageplan | M.1:500 | EG mit angrenzenden Freiflächen |
| Grundrisse | | soweit geändert |
| Ansichten der Fassaden | M.1:100 | Alle 4 Ansichten mit folgenden Informationen: |
| | | - Fassadengliederung, Fensteröffnungen, verglaste und geschlossene Bereiche |
| | | - Höhengliederung, mit Darstellung der Nachbarbebauung |
| | | - Dachausbildung |
| | | - Darstellung der Werbeanlagen |
| Dachaufsicht | M.1:100 | |
| 2 Schnitte | M.1:100 | einschließlich der benachbarten Bebauung |
| Charakteristische Fassadendetails | M.1: 20 | Ansichten in Verbindung mit den Grundrissen |
| | | Angaben zu Konstruktion, Materialien und Farbgebung |
| Charakteristische | M.1: 20 | Angabe zu Konstruktion, Materialien und |

Dachdetails

Farbgebung

2 Perspektiven

Standorte:

- vom Markt
- vom Schlüsselbuden nach Norden

Einsatzmodell

M.1:500

Erläuterungsbericht

Max 2 S.
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)

Verzeichnis der eingereichten Unterlagen (Formblatt im Anhang)

Verfassererklärung (Formblatt im Anhang)

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

Für die Lagepläne sind die von der Hansestadt Lübeck gelieferten Kartengrundlagen zu verwenden. Als Blattformat wird mit 90 x max. 140 cm vorgegeben. Die Anzahl der Pläne wird auf xxx begrenzt.

Abgabepläne ein Satz Präsentationspläne (gerollt)
ein Satz Prüfpläne (s/w gefaltete)
zwei Sätze Verkleinerungen, DIN A3 (geheftet)

Abgabe CD sämtliche Abgabedokumente als pdf-Datei
pro Abgabeplan eine pdf-Datei, max. 300 dpi
Erläuterungstexte als Word-Dateien

Auf Tafeln aufgezogene Pläne werden nicht zugelassen.

Eigentum und Urheberrecht

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

Bekanntmachung

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.

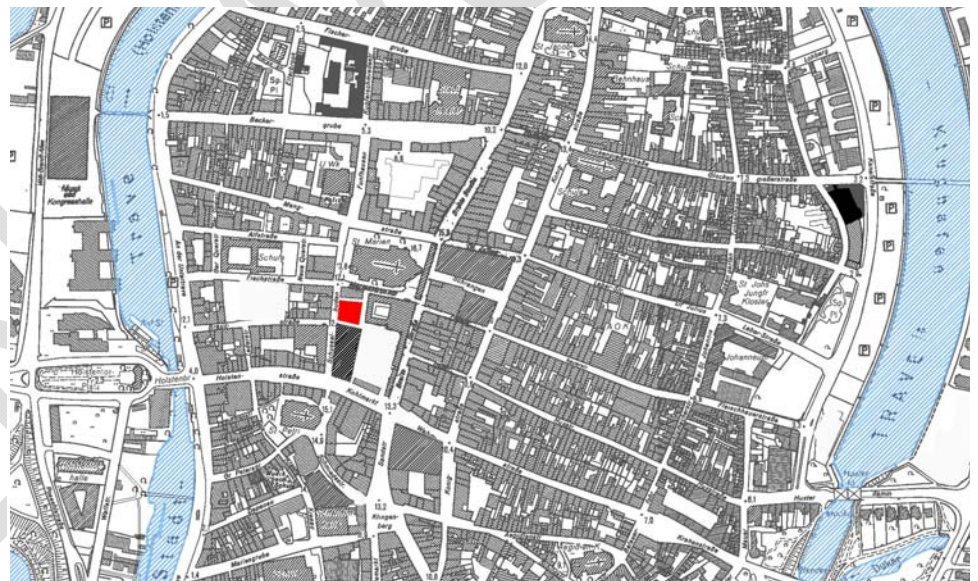
Situationsbeschreibung

Standort Lübeck

Die Hansestadt Lübeck befindet sich am nordöstlichen Rand der Metropolregion Hamburg an der schleswig-holsteinischen Ostseeküste. Mit ihren rund 214.000 Einwohnern hat das Oberzentrum Lübeck zentralörtliche Bedeutung als Einkaufsstadt, Arbeitsstätte und kultureller Mittelpunkt für mehr als 550.000 Menschen. Die mittelalterlich geprägte Altstadt wurde 1143 gegründet und war in ihrer Blütezeit als „Königin der Hanse“ politisches und wirtschaftliches Zentrum über die Grenzen des Ostseeraumes hinaus. Mehr als 700 Jahre war Lübeck bis zum Jahre 1937 eine Freie Reichstadt mit eigener Rechtssprechung. Mit dem Namen Lübeck verbinden sich Heinrich der Löwe, das Holstentor, die Marienkirche, Marzipan von Weltruf und die Lübeck eigene Variante des Rotweins, der „Rotspon“ sowie Thomas und Heinrich Mann, die Buddenbrooks, Willy Brandt und Günther Grass. Die Lübecker Altstadt zählt seit 1987 zum Weltkulturerbe der UNESCO. Der mittelalterliche Stadtkern ist heute Wohnort für ca. 13.000 Menschen, zählt mehr als 20.000 Arbeitsplätze und ca. 800 Einzelhandelsbetriebe sowie mehr als 200 öffentliche und private Einrichtungen. Lübecks berühmte Stadtsilhouette mit den sieben Türmen ihrer Kirchen, dem Rathaus, dem Heiligen-Geist-Hospital, dem Burg- und Holstentor als städtebauliche Dominanten ist auf Fernwirkung bedacht und symbolisiert das „Gesamtkunstwerk“ der mittelalterlichen Stadt.

Lage und Bedeutung im Stadtraum

Das Grundstück des ehemaligen „Stadthauses“ liegt im Zentrum der Altstadt in direkter Nachbarschaft zu mittelalterlichem Rathaus, Marienkirche und Markt, dem Zentrum des UNESCO - Welterbes Lübecker Altstadt.



UNESCO

Die markante Stadtsilhouette, der bis heute ablesbare historische Stadtgrundriss und die geschlossen erhaltene vorindustrielle Bausubstanz bestimmen den außergewöhnlichen, universellen Wert des Lübecker Welterbes. Entsprechend der Welterbekonvention verpflichtet sich die Hansestadt Lübeck dieses Erbe zu schützen und für kommende Generationen zu erhalten.

Die Bürgerschaft der Hansestadt Lübeck hat am 30.09.2010 den Managementplan UNESCO-Welterbe „Lübecker Altstadt“ mit Bindungen für das Welterbe und seine Pufferzone beschlossen. Als verbindliches Planungsinstrument der Stadt gewährleistet er den dauerhaften Erhalt und die Wahrung der Authentizität und Integrität des Welterbes bei der zukünftigen Stadtentwicklung.

Der Welterbebereich umfasst 3 Zonen in der Lübecker Altstadt, die für die Geschichte und Entwicklung der Hansestadt Lübeck von großer Bedeutung sind. Nach dem Kriterium der UNESCO-Konvention „versinnbildlichen die erhaltenen (authentischsten) Gebiete der Hansestadt Lübeck mit hervorragenden Beispielen eines Typus von Gebäuden einen bedeutsamen Abschnitt in der Geschichte der Menschheit“. Das Grundstück liegt innerhalb der Zone 3 des Welterbes. Der Bereich um den Markt mit den markanten städtebaulichen Dominanten der Marienkirche und des Rathauses im Zentrum der Stadt lassen nicht nur erkennen, welche Macht und geschichtliche Bedeutung die Hanse und Lübeck als Haupt der Hanse besaßen, sondern halten auch die Erinnerung an das westlich angrenzende Gründungsquartier aufrecht, das dem Luftangriff von 1942 zum Opfer fiel.

Aufgrund der unmittelbaren Nachbarschaft zu St. Marien und dem Rathaus in der Kernzone des Welterbes resultieren hohe Ansprüche an die städtebauliche und architektonische Gestaltung. Zur Absicherung der in diesem Bereich erforderlichen Qualität des Gebäudes ist ein konkurrierendes Entwurfsverfahren unter Einbindung des Lübecker Welterbe- und Gestaltungsbeirates sowie Vertretern von ICOMOS als von der UNESCO beauftragte Monitoringgruppe zwingend erforderlich.

Rathaushof

Der benachbarte Rathaushof der fünfziger Jahre als eingetragenes Baudenkmal ist nicht nur wegen seiner für die Wiederaufbauzeit qualitätvollen Architektur erhaltenswert, sondern vor allem auch wegen seiner städtebaulichen Funktion am Marktplatz. In fast jeder Stadt Deutschlands zeichnen sich die zentralen Marktplätze durch ihre bauliche und stilgeschichtliche Vielfalt aus, zu der der Rathaushof in Lübeck anerkanntermaßen beiträgt. Insofern wäre sein Verlust zugunsten eines weiteren Neubaus am Marktplatz gegenüber dem Welterbeanspruch Lübecks nicht begründbar. Aus der Welterbebetrachtung müssen die Veräußerung und die danach vorgesehene Beplanung des westlich gelegenen Stadthausgrundstücks, das noch im Welterbe-Kerngebiet liegt, von einer Erhaltung des Fünfziger-Jahre-Baus ausgehen. (ICOMOS Monitoring-Bericht Lübeck 2010/11)

Wettbewerbsbereich

Der Wettbewerb umfasst das Baugrundstück sowie die angrenzenden Straßen- und Freiflächen.

Historische Entwicklung

Der Markt, inmitten in der Lübecker Altstadt und am Rathaus gelegen, ist der erste Platz in der Hansestadt. Bei der Neugründung Lübecks 1158/ 59 wurde der Markt auf dem heute noch bestehenden Platz angelegt. Auf dem Marktplatz hatten die Händler und Handwerker ihre Stände und Buden. Mit dem Neubau des steinernen Gewandhauses an der Nordostecke des Marktes setzten im zweiten Viertel des 13. Jahrhunderts umfangreiche Baumaßnahmen am und um den Markt ein. Ständige An- und Umbauten lassen bis um die Mitte des 15. Jahrhunderts große Teile des heute noch vorhandenen Rathauskomplexes entstehen. In der Mitte des 13. Jahrhunderts beginnen die Bautätigkeiten für die Neubauten der Marien- und der Petrikerkirche, Mitte des 14. Jahrhunderts ist die gotische Kathedrale St. Marien fertig gestellt. Die Nachbarschaft von Marienkirche und Rat führt zu einem gemeinsamen Wachstum von Ratskirche und Rathaus, es entsteht eines der eindrucksvollsten Ensembles Deutschlands. Etwa in der zweiten Hälfte des 13. Jahrhunderts entstanden um den Markt ortsfeste Bauten, aus dem Markt wurde ein Marktviertel. Die Architektur der Kleinhäuser unterliegt in den folgenden Jahrhunderten stetigen Veränderungen, so dass das ursprüngliche, durch mehrgeschossige Fachwerkbauten geprägte Bild im 18. und 19. Jahrhundert durch steinerne Bürgerhäuser verändert wird. Bis in die siebziger Jahre des

19. Jahrhunderts bewahrte das Marktviertel den einheitlichen Ausdruck des geschlossenen Platzraumes. Mit dem Bau der Hauptpost 1882 / 84 änderte sich das alte Bild des Marktes gänzlich wie auch die Nutzungen. Neben Handel bot der Markt nun auch den Rahmen für kulturelle Nutzungen wie Musikaufführungen.

Zahlreiche Bürgerhäuser am Markt veränderten Ende des 19. Jahrhunderts durch umfangreiche Um- und Neugestaltungsmaßnahmen ihr Gesicht. An der Marktnordseite entstehen vor der Jahrhundertwende vier- bis fünfgeschossige, aufwendig geschmückte Neubauten. Im 2. Weltkrieg fallen sämtliche Bürgerhäuser der Randbebauung dem Bombenangriff bzw. deren Reste den Wiederaufbauarbeiten zum Opfer.

Im Zuge des Wiederaufbaus in den 1950er Jahren wurden die historischen Abmessungen und die städtebaulichen Proportionen des mittelalterlichen Marktplatzes gravierend verändert. Geplant werden eine halboffene Platzanlage mit Schwerpunktbildung in der nordwestlichen Ecke, eine klare Absetzung der Neubauten vom Rathaus sowie der Verzicht auf Nachahmung alter Formen. An der Ostseite des Marktes entstanden drei schlichte, viergeschossige Geschäftshäuser mit ungewöhnlich flach geneigten Traufendächern.

Bis 1955 wurden zwischen dem Weiten Krambuden und dem Engen Krambuden ein langgezogenes, dreigeschossiges Traufenhaus mit offenen Arkaden im Erdgeschoss als Zugang zu einem Rathauhof, der von zwei zweigeschossigen Trakten begrenzt wird, gebaut. Mit einem gläsernen Treppenhaus schließt das Verwaltungsgebäude direkt an das Rathaus an.

Mit dem Bau des zweiten Verwaltungsgebäudes, dem Stadthaus, wurde die letzte Baulücke am Markt geschlossen. Der sechsgeschossige Stahlskelettbau bildete mit seiner Natursteinverkleidung die einzige Ausnahme im ziegelgeprägten Ensemble der Marktneubauten. Damit war 1957 die bauliche Wiederherstellung des Lübecker Marktes beendet.

Das weitgehend kriegszerstörte neugotische Postamt wurde in den 1950er Jahren zunächst mit einer schlichteren Fassade und verringertem Volumen unter Erhaltung von Teilen des Altbaus wieder aufgebaut und nach dem Auszug der Post 2003 abgebrochen und 2005 durch einen modernen Kaufhausneubau ersetzt.

Die Räumung des Gebäudes auf dem Stadthaus-Grundstück erfolgte ab 1992, es wurde sieben Jahre später abgebrochen. Verschiedene Konzeptentwicklungen von 1995 bis etwa 2005, auch mit einem Verkauf, der rückabgewickelt wurde, führten nicht zu einer Neubebauung, da kein Nutzer für eine der exponierten Lage angemessene Nachfolgenutzung gefunden wurde. 2005 wurde die Fläche schließlich als Parkplatz hergerichtet.



Aufgabe

Dem ehemaligen Stadthausgrundstück kommt aufgrund seiner Lage eine besondere Bedeutung zu. Architektur und zukünftige Nutzung müssen der Lage im Gefüge der Altstadt gerecht werden.

Auf der Grundlage der Vorplanung von Motel One ist ein Entwurf für die äußere Hülle des Gebäudes (Fassaden und Dach), sowie die angrenzenden Freiflächen zu erarbeiten, der Grundlage für die Bauausführung sein soll.

Gesucht wird eine Konzeption, die sich durch architektonische Eigenständigkeit, Aufnahme und Interpretation des „Genius Loci“ und durch Gestaltqualität auszeichnet.

Vorgaben

Planungsrecht

Auf dem ehemaligen Stadthausgrundstück soll der Bau eines Hotels innerhalb eines Kerngebietes ermöglicht werden.

Planungsrechtliche Voraussetzung für die Realisierung des Hotels ist die Aufstellung des qualifizierten Bebauungsplans 01.07.00 Rathaus Hof / Schlüsselbuden (ehem. Stadthausgrundstück). Der Aufstellungsbeschluss wurde am 18.03.2013 gefasst, der Satzungsbeschluss soll erst nach dem Wettbewerbsergebnis gefasst werden, so dass mögliche Änderungen, die sich aus dem Wettbewerb ergeben, noch in den Bebauungsplan aufgenommen werden können.

Die Festsetzungen des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplanes (siehe Anlagen)) sind Vorgaben für den Wettbewerb. Auf die für die Aufgabenbearbeitung relevanten Festsetzungen wird bei der Beschreibung der Aufgabenstellung näher eingegangen.

Gestaltungssatzung

Grundlage für die Gestaltung von Hochbauten in der Lübecker Altstadt ist die Gestaltungssatzung, die 1982 erlassen wurde. Ziel der gestalterischen Festsetzungen in der Gestaltungssatzung ist es, das Kulturerbe Lübecks, insbesondere die charakteristischen Gestaltungsmerkmale zu bewahren oder wieder aufzunehmen und damit die Eigenart des Stadtbildes auch zukünftig zu sichern und zu fördern. Diese Zielvorstellungen sind zu berücksichtigen beziehungsweise Abweichungen von der Gestaltsatzung zu begründen.

Der Geltungsbereich der Gestaltungssatzung ist nach Wertigkeit in die Bereiche A (stärker reglementiert) und B unterteilt. Das Stadthaus-Grundstück ist dem Bereich B zugeordnet.

Erschließung

Das Grundstück ist für den Fahrverkehr durch die Straße Schlüsselbuden erschlossen. Fußläufig ist es zusätzlich über die Marktwiese an den Markt und über Weiter Krambuden an den Marienkirchhof und die Marienkirche angebunden. Bushaltestellen in der Straße Schlüsselbuden und auf dem südlich des Markplatzes gelegenen Kohlmarkt stellen eine optimale Anbindung des Grundstückes an den ÖPV sicher.

Das Plangebiet ist über die Haltestelle Schlüsselbuden und die Haltestelle am Kohlmarkt optimal an den öffentlichen Personennahverkehr (ÖPNV) angebunden. Anlieferung

Die Anlieferung soll über die Twiete erfolgen, die über die Straße Schlüsselbuden angefahren werden kann. Marktwiese und Krambuden stehen für die Anlieferung des Hotels nicht zur Verfügung (weder für die Anordnung einer Anlieferungszone, noch für die Zu- und Abfahrt zur Twiete).

Stellplätze

Ein Stellplatznachweis ist nicht zu führen, da die bauordnungsrechtlich erforderlichen Stellplätze aufgrund der guten ÖPNV-Anbindung und der im näheren Umfeld vorhandenen öffentlichen Parkhäuser gemäß 50 Abs. 6 LBO SH abgelöst werden sollen.

Bebauungsstruktur

Die neue Bebauung muss sich an der Struktur der unter Denkmalschutz stehenden Altstadt orientieren. Die vorhandenen Strukturen und ihre Gesetzmäßigkeiten sind zu beachten. Dabei soll sich der Neubau in das Straßenbild der Schlüsselbuden einfügen und zwischen der angrenzenden Bebauung vermitteln.

Um dem Status des UNESCO-Welterbes Lübecker Altstadt angemessen Rechnung zu tragen und die unmittelbare Nähe zu den bedeutsamen Baudenkmalern Marienkirche mit dem Marienwerkhaus und Rathaus ausreichend zu berücksichtigen werden im Bebauungsplan die maximalen Gebäudehöhen mittels Vorgabe für die Trauf- und Firsthöhe als Höchstmaße festgesetzt.

Die maximale Traufhöhe von 13,0 m (= 26,0 m über NHN) orientiert sich an der Traufkante des Marienwerkhauses und an den Höhen der bis zum 2. Weltkrieg vorhandenen Bebauung. Der Baukörper des geplanten Neubaus muss sich in das Ensemble der Bebauung um den historischen Rathausmarkt einfügen.

Die Firsthöhe von 19,0 m (= 32,0 m über NHN) darf dabei auch durch untergeordnete Dachaufbauten nicht überschritten werden. Da die Geschossigkeit der umgebenden Bebauung von zwei bis max. vier Geschossen reicht, ist auch beim Neubau eine 4-geschossige Wirkung in der Fassade gewünscht.

Die gemäß LBO notwendigen Grenzabstände zur Nachbarbebauung werden tlw. unterschritten. Im Bereich der Twiete war ursprünglich zwischen dem Marienwerkhaus und der gegenüberliegenden Bebauung nur ein Gang von etwa 2,7 bis 2,9 m Breite vorhanden. Dieser historische geringe Abstand soll nicht aufgenommen werden, die Breite wird aber deutlich reduziert auf 5,0 m. Es sind dann keine brandschutztechnischen Vorkehrungen am Marienwerkhaus erforderlich, die heranrückende Bebauung muss jedoch technische Vorkehrungen zum Brandschutz treffen wie z.B. eine Brandschutzverglasung oder eine Sprinkleranlage. Im Marienwerkhaus befinden sich an der betreffenden Südfassade Nebenräume, Küchen und die Treppenhäuser, so dass keine Einschränkung von Wohnräumen hinsichtlich der Belichtung zu erwarten ist.

Die historische Bebauung von 1285-1325 mit der „weichen“ Raumkante zur Marktwiete und der zurückweichenden Ecke kann beispielgebend für die Eckausbildung des Gebäudes an der Ecke Marktwiete / Schlüsselbuden sein.

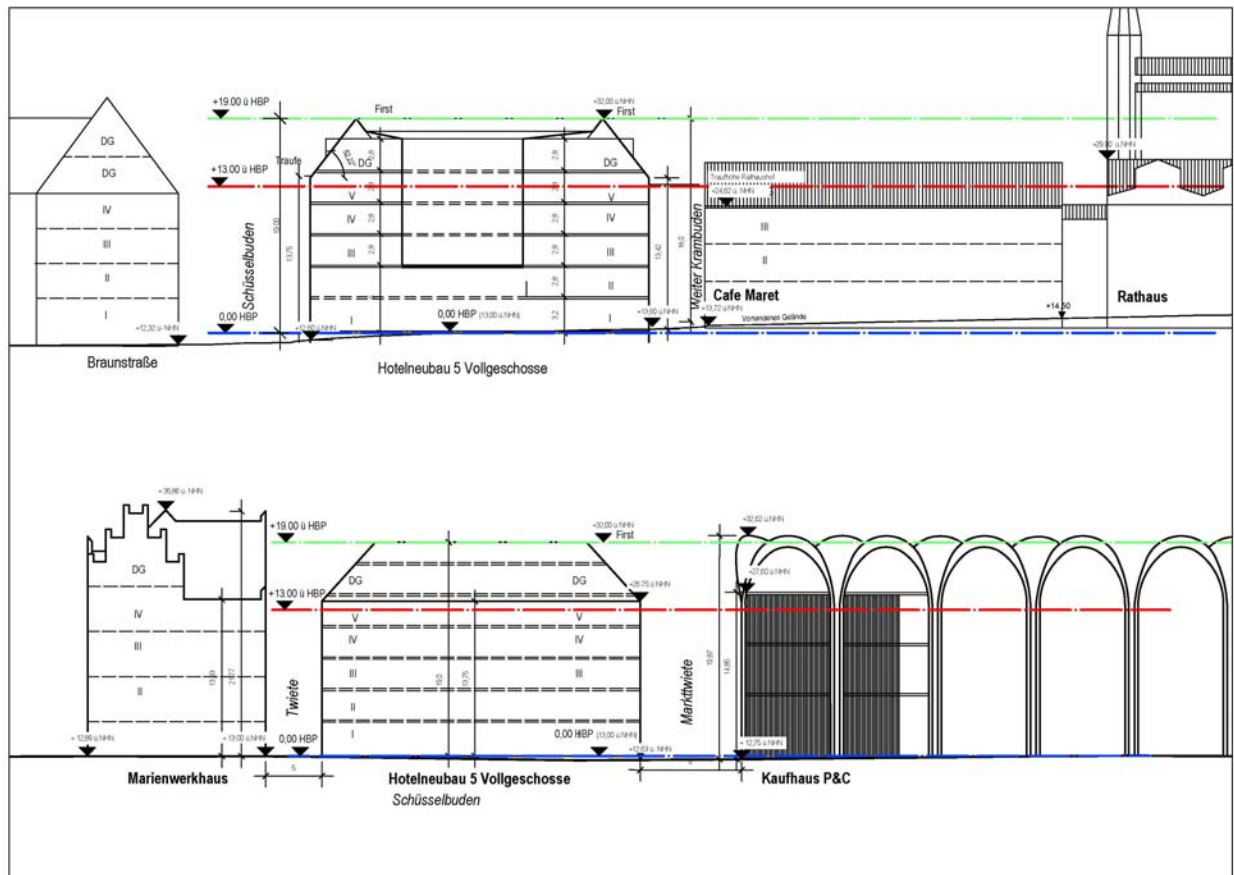


| | |
|------------------|---|
| Architektur | <p>Die Architektur soll die typologischen Eigenschaften historischer Vorbilder aufnehmen und zeitgemäß hinsichtlich der vertikalen und horizontalen Gliederung interpretieren.</p> <p>Durch die Lage innerhalb des UNESCO-Welterbes Lübecker Altstadt und angrenzend an die Marienkirche kommt der Dachlandschaft aufgrund der Einsichtsmöglichkeiten von den Kirchtürmen besondere Bedeutung als „fünfte“ Fassade zu. Technische Aufbauten wie Lüftungen und Klimaanlage sind zwingend gestalterisch in das Dach zu integrieren. Solaranlagen auf den Dachflächen sind nicht zulässig.</p> |
| Vorgaben Hochbau | <p>Die funktionale Vorplanung des Büros Architektur Loft aus Birkenau ist Grundlage für die Bearbeitung.</p> |

ENTWURF

Aufgabe

- Städtebau**
- Aufgabenschwerpunkt ist die Fassaden- und Dachgestaltung des Hotelneubaus auf der Grundlage der Vorplanung. Eingriffe in das Grundrisskonzept sind begrenzt im Erdgeschoss und im Dachgeschoss möglich, sofern die grundsätzlichen funktionalen Absichten des vorliegenden Vorentwurfs berücksichtigt werden.
- Die exponierte Lage des Grundstückes in der Lübecker Altstadt erfordert eine intensive Auseinandersetzung mit der städtebaulichen und baulichen Struktur der näheren und weiteren Umgebung.
- Für das Vorhaben ist eine städtebauliche und architektonisch angemessene Lösung zu finden.
- Stadtstruktur**
- Ziel des Entwurfes ist es, nicht die historische Altstadt zu rekonstruieren, sondern vielmehr eine adäquate Antwort für das Bauvorhaben unter Berücksichtigung der vorhandenen Strukturen und ihrer Gesetzmäßigkeiten zu finden. Erwartet wird eine Fassadenarchitektur und Dachlandschaft, die das Hotel in einer angemessenen, ausdrucksstarken Architektursprache darstellt, so dass die Identität des Gebäudes als Hotel deutlich wird und gleichzeitig die große Baumasse städtebaulich und gestalterisch in die bestehende Stadtstruktur der Lübecker Altstadt und des näheren Umfeldes eingepasst wird.
- Höhenentwicklung**
- Die Kubatur und Höhenentwicklung sind im Grundsatz vorgegeben. Überschreitungen der Höhenvorgaben z. B. durch Technikaufbauten oder Treppenhäuser sind nicht zulässig.
- Fassaden**
- Wesentliches Kriterium für die Gestaltung der Fassaden ist die Auseinandersetzung mit der umgebenden Bebauung hinsichtlich Gestaltung und Höhenentwicklung. Auf die typologischen Eigenschaften der Lübecker Stadtstruktur soll eine adäquate Antwort gefunden werden. Insbesondere die vertikale und horizontale Gliederung sowie die Dachlandschaft sind in einer angemessenen Architektur- und städtebaulichen Sprache zu interpretieren. Dabei sind Grundzüge und Ziele der Gestaltungssatzung zu berücksichtigen.
- Die Fassade muss in eine untere Abschlusszone (Sockelzone mit hohem Erdgeschoss), in eine obere Abschlusszone und in die zwischen den beiden Zonen liegende Normalzone gegliedert werden.
- Die Sockelzone soll deutlich höher als die Normalgeschosse ausgebildet werden, sie soll sich zum öffentlichen Straßenraum öffnen und Blickbeziehungen in das Hotel ermöglichen. Dem Eingangsbereich kommt eine besondere Bedeutung zu, er ist zur Straße Schlüsselbuden zu orientieren. Im Bereich der Marktwiete muss das Erdgeschoss zurückspringen, da sich in diesem Bereich nichtüberbaubare Leitungen befinden.
- Die Fassade ist plastisch zu gliedern.
- Für die Fassaden zu den Twieten, zu den Krambuden und zum Innenhof sind Vorschläge unter Berücksichtigung der Brandschutzfunktion zu entwickeln. Es dürfen keine architektonischen Rückseiten entstehen.



Dachlandschaft

Der Ausbildung und Gestaltung des Daches als fünfte Fassade wird eine besondere Bedeutung beigemessen. Die in der Gestaltungssatzung für die Hansestadt Lübeck geforderte steile Dachneigung mit roter Eindeckung ist dem Gebäude und der Zeit entsprechend zu interpretieren. Verlangt wird eine ruhige Dachgestaltung. Gauben und Dachflächenfenster müssen sich in ihrer jeweiligen Größe sowie bzgl. der von ihnen in Anspruch genommenen Fläche der jeweiligen Dachfläche unterordnen und sind harmonisch in diese einzufügen. Dachaufbauten dürfen höchstens 1/3 der zwischen der durch First und Traufe begrenzten Dachfläche beanspruchen. Gauben und Dachflächenfenster müssen einen hinreichenden Abstand zur Traufe einhalten. Der Eindruck eines zusätzlichen Vollgeschosses darf nicht entstehen. Dachaufbauten dürfen ausschließlich in der untersten Dachgeschossebene angeordnet werden. Dacheinschnitte sind nur zum Innenhof möglich.

Eine bauliche Integration der technisch erforderlichen Dachaufbauten und Lüftungselemente ist zwingend erforderlich. Lage und Ausbildung der technisch erforderlichen Zu- und Abluftöffnungen sind darzustellen.

Materialien

Erwartet wird eine Materialwahl, die sowohl dem Standort und seiner Umgebung, der Funktion und Größe des Gebäudes als auch dem Bauen in Zusammenhang mit dem UNESCO-Weltkulturerbe Lübeck gerecht wird.

Wandflächen sollen aus Ziegelmauerwerk, verputztem Mauerwerk oder geschlammtem Mauerwerk bestehen. Gemusterte und grob strukturierte Putze, wie z.B. raue Spritzputze, Wurf- und Scheibenputze sind unzulässig. Ausnahmsweise ist auch Naturstein möglich.

Glänzende oder reflektierende Materialien sind nicht zulässig.

Das Material Kupfer wird für die Dachgestaltung ausgeschlossen, da es den Kirchen in der Lübecker Altstadt vorbehalten ist.

Werbeanlagen

Es sind Vorschläge für Werbeanlagen/-flächen zu entwickeln. Diese sind als integraler Bestandteil der Fassaden entsprechend auszubilden. Werbeanlagen sind nur in der unteren Abschlusszone auf die Eingänge punktuell konzentriert zulässig. Die Satzung über die Gestaltung von Werbeanlagen der Hansestadt Lübeck ist bindend (Anlage 2).

Wirtschaftlichkeit

Der Bauherr geht grundsätzlich von einer flächensparenden, wirtschaftlichen Konzeption für das Gebäude aus. Die Konstruktion und die Wahl der Materialien müssen bei angemessener Bauunterhaltung dem Anspruch eines langlebigen Bauwerkes entsprechen. Bei der Gestaltung der Gebäude ist der spätere Pflegeaufwand zu berücksichtigen.

Freiraum

Es soll ein Freiraumkonzept für die angrenzenden Flächen unter Beachtung der Übergänge entwickelt werden. Hierbei sind insbesondere die fußläufige Erschließung und die Erfordernisse der Marktbesucher zu berücksichtigen. Taxenplätze und Haltemöglichkeiten für die Gäste sind ausschließlich in der Straße Schlüsselbuden vorzusehen (siehe Begründung zum Bebauungsplan).

ENTWURF