

Landeshauptstadt Kiel

Städtebaulicher Ideenwettbewerb Schwentinemündung

Auslobung

Ausloberin

Landeshauptstadt Kiel
Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt – Stadtplanungsamt, Fleethörn 9 – 17, 24103 Kiel

Die fachliche Betreuung und organisatorische Abwicklung des Wettbewerbsverfahrens liegt beim Dezernat für Stadtentwicklung und Umwelt. Ansprechpartner ist:

Sven Graber
Tel.: 0431/901-2486
Fax: 0431/901-62668
E-Mail: sven.graber@kiel.de

Inhaltsverzeichnis

1. Ausgangssituation in der Schwentinemündung

2. Lage des Wettbewerbsgebiets

3. Anlass und Ziel des Wettbewerbs

4. Allgemeine fachliche Wettbewerbsanforderungen

- 4.1 Städtebau
- 4.2 Landschaft und Freiraum
- 4.3 Denkmalschutz
- 4.4 Lärm- und Luftschadstoffabschätzung

5. Aufgabenstellungen für die einzelnen Wettbewerbsteilgebiete

- 5.1 Teilgebiet 1
- 5.2 Teilgebiet 2
- 5.3 Teilgebiete 3 a / b
- 5.4 Teilgebiete 4 a / b
- 5.5 Teilgebiet 5
- 5.6 Teilgebiet 6

6. Verfahren und Beteiligte

- 6.1 Wettbewerbsart
- 6.2 Übereinstimmungsvermerk
- 6.3 Geforderte Leistungen
- 6.4 Beurteilungskriterien
- 6.5 Planunterlagen
- 6.6 Eigentum und Urheberrechte
- 6.7 Haftung
- 6.8 Wettbewerbssumme
- 6.9 Weitere Bearbeitung
- 6.10 Abschluss des Wettbewerbs
- 6.11 Wettbewerbsteilnehmer/innen
- 6.12 Preisgericht
- 6.13 Vorprüfung

7. Ablauf und Termine

- 7.1 Terminübersicht
- 7.2 Rückfragen/ Kolloquium
- 7.3 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

1. Ausgangssituation in der Schwentinemündung

Die Schwentinemündung steht seit einigen Jahren im Fokus der Kieler Stadtentwicklungspolitik mit dem Ziel, das Ostufer zu attraktivieren. So wurden hier mit Hilfe europäischer Fördergelder durch das Programm Urban II sowie Städtebauförderungsmittel aus dem Programm „Soziale Stadt“ bisher zahlreiche städtebauliche Projekte umgesetzt, die insgesamt zu einer Aufwertung dieses wichtigen Stadtbereiches und zu einer Initialzündung für die weitere Entwicklung der Stadtteile Ellerbek, Wellingdorf und Neumühlen-Dietrichsdorf führen sollen. Hervorzuheben sind hierbei die Umgestaltung des Zentrums Wellingdorf entlang der *Schönberger Straße*, die Verbesserung der technischen und verkehrlichen Infrastruktur auf dem Seefischmarktgelände, die Umgestaltung des *Lunaplatzes*, die Gestaltung einer Fußgängerpromenade am Schwentinenordufer und insbes. die Umgestaltung und Restaurierung der historischen Alten Schwentinebrücken, welche den Brückenschlag zwischen den Stadtteilen Wellingdorf und Neumühlen-Dietrichsdorf vollziehen.

Mit der baulichen Weiterentwicklung der Fachhochschule in Neumühlen-Dietrichsdorf sowie dem ab 2011 geplanten zweistufigen Umzug des Instituts für Meereskunde (IFM) vom Kieler Westufer inkl. aller Forschungsschiffe zum Schwentinesüdufer westlich des Forschungszentrums für Marine Geowissenschaften (GEOMAR) folgen weitere Großinvestitionen, die diesen Bereich weiter aufwerten werden. IFM und GEOMAR bilden zusammen das Leibnizinstitut für Meereswissenschaften.

Die Stadt Kiel erhofft sich infolge dieser bereits getätigten und der noch geplanten öffentlichen Investitionsmaßnahmen einen Anstoß auch für private Vorhaben. Somit kann in absehbarer Zeit der gesamte Schwentinemündungsbereich von einem durch den industriellen Strukturwandel bisher wirtschaftlich und städtebaulich benachteiligten „Hinterhof“ Kiels zu einem für die Stadt zukunftsweisenden, attraktiven Gebiet entwickelt werden.

2. Lage des Wettbewerbsgebiets

Das Wettbewerbsgebiet erstreckt sich am Nordufer von den Alten Schwentinebrücken bis zum Fähranleger Dietrichsdorf und umfasst am Südufer eine private Bootslagerfläche, ein kleineres städtisches Grundstück eines Anglervereins sowie aus Gründen der Baufeldarrondierung einen kleineren Teil einer landeseigenen GEOMAR-Grünfläche. Die erst im Jahre 2008 umgebaute Straße *An der Holsatiamühle* inkl. der beidseitigen Fußwege soll nicht umgeplant werden.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Schwentinenordufers in diesem Flussabschnitt wurde zuletzt von den Großbaukörpern der Fachhochschulmensa, der Kompassklinik (inkl. integrierter Schmerzklinik), des „Einsteinwohnhauses“ und der Ruine der Holsatiamühle geprägt. Das Landschaftsbild zeichnet sich durch ein eher „weiches“, natürlicheres Nordufer mit dem im Hintergrund ansteigenden grünen Fördehang aus.

Das städtebauliche Erscheinungsbild des Schwentinesüdufers wird wesentlich geprägt durch die Großbaukörper GEOMARs und des Seefischmarktes. Im Unterschied zum Nordufer ist hier eine „harte“, bebaute Uferkante charakteristisch.

Auf beiden Uferseiten befinden sich mehrere Baudenkmale, die an die Schwentinemündung als historischen Wassermühlen- und Hafenindustriestandort erinnern.

3. Anlass und Ziel des Wettbewerbs

Der Anstoß für die Landeshauptstadt Kiel, eine städtebauliche Perspektive für diesen Bereich der Schwentinemündung im Zusammenhang zu entwickeln, basiert insbesondere auch auf folgenden durchgeführten Einzelmaßnahmen bzw. Investitions- oder Planungsabsichten aus der jüngeren Vergangenheit:

- Abbruch der prägnanten Ruine der Holsatiamühle im Frühjahr 2008 am Südufer mit dem Bestreben einer alternativen baulichen Nachfolgenutzung,
- Verschiebung der Straßeneinmündung *An der Holsatiamühle* in den *Heikendorfer Weg* um ca. 70 m nach Osten im Jahr 2008 zur Verbesserung der Verkehrsabwicklung und Bildung geeigneterer Grundstückszuschnitte,
- verstärkt geführte Diskussionen, auf dem Ruinenfeld der ehem. Baltischen Mühle seitens der Landeshauptstadt Kiel bauliche Optionen in Verbindung mit einer erneuten Wasserkraftnutzung prüfen zu lassen,
- medizinisch-bauliche Erweiterungs- bzw. Neubauabsichten der Kompassklinik auf deren Grünfläche östlich des bestehenden Klinikgebäudes,
- Investitionsabsichten seitens des Eigentümers auf der Stellplatz- bzw. Brachfläche östlich des „Einsteinwohnhauses“,
- neuere Überlegungen der Landeshauptstadt Kiel, auf der städtischen Grünfläche am Fähranleger Dietrichsdorf bauliche Optionen prüfen zu lassen sowie
- Investitionsabsichten seitens des Eigentümers auf der Bootslagerfläche östlich von GEOMAR.

Die Stadt hat daher beschlossen, für das im beiliegenden Lageplan abgegrenzte Wettbewerbsgebiet mit seinen 6 Teilgebieten und einer Gesamtfläche von knapp 6 ha den *städttebaulichen Ideenwettbewerb Schwentinemündung* auszuloben.

Die Wettbewerbsergebnisse sollen die konzeptionellen Grundlagen für die inzwischen eingeleiteten Bebauungsplanverfahren Nr. 964 („Schwentineufer Nord“; Wettbewerbsteilgebiete 3a, 3b, 4a, 4b und ggf. 5) und Nr. 973 („Schwentineufer Süd“; Wettbewerbsteilgebiet 6) schaffen. Die zzt. noch gültigen Bebauungspläne Nr. 752a (Nordufer) und 777b (Südufer) sollen im Parallelverfahren aufgehoben werden.

Die beiden Bebauungsplanverfahren Nr. 964 und Nr. 973 werden im Rahmen der Abwägung insbes. auch das Stadt- und Landschaftsbild, den Denkmalschutz, naturschutz- und immissionschutzrechtliche sowie wirtschaftliche und erholungsrelevante Belange sowie barrierefreie Zuwegungsmöglichkeiten zu beiden Flussufern berücksichtigen.

4. Allgemeine fachliche Wettbewerbsanforderungen

4.1 Städtebau

Die sich aktuell an beiden Schwentineufern darstellenden Baulandpotenziale sollen in enger Bezugnahme zu der landschaftlich bedeutenden Situation der Schwentinemündung, dem nördlich angrenzenden durchgrünzten Fördehang, der besonderen Situation des Bereichs der Alten Schwentinebrücken sowie der vorhandenen und der außerhalb des Wettbewerbsgebiete-

tes geplanten baulichen Strukturen (Neubau IFM) entwickelt werden. Hierbei ist auch besonderer Wert auf die Zwischenräume und Blickbeziehungen zu legen.

Hinsichtlich der zulässigen Geschossigkeiten, der Baumassenverteilung und Architektur gibt es abgesehen von den im Text aufgeführten Restriktionen des Denkmalschutzes keine gesonderten Vorgaben.

Nutzungsstrukturen und Baukörper sind unter Berücksichtigung der Verkehrsimmissionen und gewerblichen Immissionen zu entwickeln. Maßgeblich sind die Aussagen der Lärm- und Luftschadstoffabschätzung (vgl. 4.4).

Der Boden in den Teilgebieten 3a, 3b, 4a, 4b, 5 und 6 weist Kontaminationen aufgrund früherer industrieller Nutzungen auf und muss voraussichtlich entsprechend der nachfolgenden Nutzungsart saniert werden.

Auf die bisher geplante Neubaukonzeption des IFM westlich von GEOMAR (siehe Städtebauliche Untersuchung und Verkehrskonzept der GMSH) ist entsprechend zu reagieren, wobei zu berücksichtigen ist, dass bisher lediglich eine Baumassenstudie und kein endabgestimmtes Bebauungskonzept vorliegt.

Der Zugang von der Straße *An der Holsatiamühle* zum Wanderweg am Schwentinenufer ist um eine für die Öffentlichkeit begehbare, barrierefreie Zuwegung zu ergänzen (ggf. auf Privatflächen durch Wegerechte zu Gunsten der Allgemeinheit abzusichern), da das Nordufer bisher auf öffentlichen Wegen nur von Westen her über eine geeignete Rampe am Fähranleger Dietrichsdorf erreichbar ist. Die Zuwegung z.B. in Form einer Rampe ist mit einer max. 6 %igen Steigung inkl. notwendiger Ruhepodeste alle 6 m auszubilden.

4.2 Landschaft und Freiraum

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Naturraum „Östliches Hügelland“, geprägt durch tief in das Land reichende Buchten und ein bewegtes Relief. Im Norden der Schwentinemündung bildet die bewaldete, eiszeitliche Steilböschung einen Teil des „grünen Rückens“ der Stadtsilhouette an der Förde. Die natürlichen Uferbereiche und Hanglagen wurden auf dem Ostufer der Innenförde überwiegend tiefgreifend für Hafen und Industrie umgeformt.

Die Schwentine, einer der längsten Flüsse Schleswig-Holsteins, stellt eine der bedeutendsten Biotopverbundachsen im östlichen Hügelland dar und wurde östlich der alten Schwentinebrücken, also außerhalb des Wettbewerbsgebietes, als FFH-Schutzgebiet ausgewiesen.

Das Schwentineufer hat höchste Qualitäten für Freizeit und Erholung. Das Wettbewerbsgebiet liegt im Bereich des grünen Förderings, der im „Freiräumlichen Leitbild von Kiel und Umland“ dargestellt wird. Eine Einbindung in dieses übergeordnete Freiraumsystem ist darzustellen. Hinsichtlich der Erholungsfunktion des gesamten Schwentinebereiches ist die Erlebbarkeit der Ufer mit Ausblicken auf das Wasser, Aufenthaltsplätzen am Wasser und die Anbindung an das vorhandene Wanderwegesystem bei den Planungen zu berücksichtigen. Es sollen mögliche Grün- bzw. Wegeverbindungen aufgezeigt werden, die eine engere Verzahnung insbes. zum nördlich angrenzenden Fördehang mit den höher gelegenen Siedlungsbereichen darstellen. Hierbei sind auch mögliche Standorte von Aussichtspunkten aufzuzeigen.

Hinsichtlich von Gestaltung und Ausstattung des öffentlichen Freiraumes wird Wert darauf gelegt, dass die Vorschläge mit den in jüngster Zeit neu gestalteten Bereichen der Fußgängerpromenade am Schwentinenufer, der Alten Schwentinebrücken und des *Lunaplatzes* harmonisieren.

4.3 Denkmalschutz

Das Wettbewerbsgebiet unterliegt dem Einfluss eines von mehreren Denkmälern weitläufig gebildeten Denkmalschutzbereiches. Insbesondere auf die im Wettbewerbsgebiet und der näheren Umgebung existierenden Denkmäler (Kompassklinik, Restaurant „Alte Mühle“, Gewölberuinen der ehemaligen Baltischen Mühle, Alte Schwentinebrücken, ehemalige Kornwassermühle) ist daher besonders Rücksicht zu nehmen. So dürfen diese weder verdeckt noch baulich „erdrückt“ werden. Süd-östlich der Alten Schwentinebrücken schließen sich , die Denkmäler ehemaliges Gasthaus „Stadt Kiel“ und ehemalige Sparkassenfiliale Wellingdorf an; beide bilden zusammen mit der ehemaligen Kornwassermühle ein städtebauliches, denkmalgeschütztes Ensemble.

4.4 Lärm- und Luftschadstoffabschätzung

Den Wettbewerbsunterlagen liegt ein aussagekräftiger Lageplan aus der Lärm- und Luftschadstoffabschätzung des Gutachters LÄRMKONTOR mit Stand vom 05.01.2010 für das Wettbewerbsgebiet bei, aus dem Eignungsbereiche für Wohnungsbau bzw. vergleichbar sensible Nutzungen ersichtlich sind. Immissionsbelastungen werden insbesondere durch den Schwerlastverkehr zum bzw. vom Ostuferhafenverkehr sowie durch IFM-GEOMAR und den Seefischmarkt hervorgerufen. Hierauf ist bei der städtebaulichen Konzeption zwingend Rücksicht zu nehmen. Es handelt sich bei der Schwentinemündung mehr um ein Hafengebiet mit den dazugehörigen typischen Geräuschen und Gerüchen (jedoch ohne wesentlich störende Industriebetriebe) als um einen landschaftlich idyllischen Wohnbereich.

Die Luftschadstoffe sind im gesamten Gebiet unproblematisch. Die schalltechnischen Auswirkungen des Schwentinefährverkehrs sind eher von untergeordneter Bedeutung.

Den Hauptstraßenlärmverursacher stellt der durch den Ostuferhafenverkehr belastete Straßenzug *Heikendorfer Weg/ Grenzstraße* und für die anliegenden Bereiche auch die Straße *An der Holsatiamühle* dar.

Gewerblicher Hauptlärmverursacher ist IFM-GEOMAR einschließlich der künftigen, z.T. nächtlich verkehrenden Forschungsschiffe, aber auch das südlich gelegene Marinearsenal hat mit den planungsrechtlich einzustellenden sehr hohen Emissionswerten noch einen deutlichen Einfluss.

Am Tage sind die Gesamtlärmimmissionen unproblematisch. Während der lautesten Nachtstunde wird der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm jedoch bereits für Mischgebiete (rein gelbe Flächen) von 45 dB(A) nachts fast flächendeckend deutlich überschritten (orange Flächen im Anlageplan 45 - 50 dB(A)). In weiten Bereichen des Wettbewerbsgebietes (rote Flächen) liegen die Immissionen nachts sogar über 50 dB(A), an einigen Stellen wie z. B. unmittelbar östlich angrenzend an IFM-GEOMAR (braune Fläche) sogar über 55 dB(A).

Somit sind in dem gesamten Wettbewerbsgebiet keine Wohngebiete im Sinne des Bauplanungsrechts (WR, WA, WB) und damit auch keine Schwimmhäuser möglich. Nur in einigen Bereichen sind lediglich Mischgebiete (gelbe Flächen) und diese im wesentlichen auch nur mit besonderen Vorkehrungen zum Schallschutz (orange Flächen) denkbar. Auf den roten Flächen des Wettbewerbsgebietes sind jedoch nur lärmunempfindlichere Nutzungen wie z.B. Gewerbe oder Dienstleistungen möglich.

Die Ergebnisse der Schätzung stellen eine besondere Herausforderung in Bezug auf die Planung von Wohnungen in Mischgebieten und von medizinischen Einrichtungen dar. Die verschiedenen Gliederungsmöglichkeiten für Mischgebiete (MI) gemäß § 1 Abs. 4 – 9 der Baunutzungsverordnung sollen bei der Planung berücksichtigt werden.

Aufgrund der Immissionsvorbelastungen und möglichen auch lärmempfindlicheren Neunutzungen (Wohnungen) in einzelnen Bereichen sollen in dem Wettbewerbsgebiet hinsichtlich gewerblicher Nutzungen nur nicht-störende Betriebe geplant werden, um die Immissionsproblematik nicht weiter zu verschärfen.

Nach Beendigung des städtebaulichen Ideenwettbewerbs im Sommer 2010 wird im Zuge der anschließenden Bauleitplanung die vorliegende Lärm- und Luftschadstoffschätzung durch detailliertere Gutachten konkretisiert werden.

5. Aufgabenstellungen für die einzelnen Wettbewerbsteilgebiete

Für den Ideenwettbewerb bilden sich 6 Teilgebiete mit einzelnen Themenschwerpunkten heraus, die jedoch in einem städtebaulichen Kontext und im Zusammenhang mit ihrer baulichen und landschaftsbezogenen Umgebung (begrünter Fördehang und Fachhochschule im Norden, Alte Schwentinebrücken im Osten, IFM-GEOMAR und das Seefischmarktgelände im Süden) zu sehen sind:

5.1 Teilgebiet 1

Ausbildung eines stadtgestalterisch ansprechenden und landschaftlich einfügsamen baulichen Eingangsbereiches bzw. „Wegweisers“ zur nördlich gelegenen Fachhochschule (FH) auf der städtischen Grünfläche nördlich des Fähranlegers Dietrichsdorf im Teilgebiet 1.

Denkbar wären neben einer landschaftsarchitektonischen Gestaltung z.B. lärmunempfindlichere Nutzungen wie z.B. Forschung/Büros/Dienstleistungen/Kultur etc. Dieser Bereich soll gleichzeitig als Fußwegekreuz zwischen dem attraktiven Wanderweg am Schwentinenordufer, dem Schiffsanleger sowie den weiterführenden Wegebeziehungen zum FH-Campus und zum Fördewanderweg ausgebildet werden.

Auf der Grünfläche befindet sich eine kleine städtische Pumpstation, die zwar nicht verlegt, aber ggf. baulich integriert werden kann. Das notwendige I-geschossige FH-Labor in der Grenzstraße 6 könnte ebenfalls überplant (dann Ersatz auf FH-Gelände erforderlich) bzw. baulich integriert werden.

5.2 Teilgebiet 2 (soll in diesem Wettbewerb nicht überplant werden)

Das Teilgebiet 2 am Nordufer mit der FH-Mensa, zwei Einzelgebäuden der FH, dem Gelände des Segelsportvereins PTSK sowie drei Wohnhäusern ist im Rahmen dieses Wettbewerbs lediglich Betrachtungs- bzw. Verflechtungsraum zwischen den Teilgebieten 1 und 3a. Dort sind keine baulichen oder landschaftsgestalterischen Maßnahmen vorgesehen.

5.3 Teilgebiete 3a + 3b

Zur Stabilisierung und Weiterentwicklung des Klinik-Standortes auf dem Kieler Ostufer soll das Angebot an medizinischen und gesundheitlichen Einrichtungen durch bauliche Ergänzungen im Teilgebiet 3a sowie durch einen solitären Klinikneubau für die Kompassklinik im Teilgebiet 3 b erweitert werden

Im Teilgebiet 3a ist lediglich eine bauliche Aufstockung auf der heutigen Kompassklinik sowie ein Anbau denkbar (gemäß Denkmalschutzvorgabe ein max. I-geschossiges, „leichtes“

Staffelgeschoss sowie evtl. ein kleinerer, gestalterisch abgesetzter Anbau an der Ostfassade).

Im Teilgebiet 3b ist auf der zur Kompassklinik gehörenden Grünfläche ein größerer Neubau möglich, der sich gemäß Denkmalschutzvorgabe durch eine deutliche Lücke von dem Altbau klar abzusetzen hat, d.h. ein oderirdischer, auch leichter, „transparenter“ Verbindungsbau ist nicht zulässig.

Gemäß Beschluss des Bauausschusses der Landeshauptstadt Kiel sind bauliche Erweiterungen (evtl. Anbau im Teilgebiet 3a sowie Klinikneubau im Teilgebiet 3b) zusammen bis zu max. 10.000 m² Bruttogeschossfläche (BGF) zulässig (Keller- und Tiefgaragengeschosse sowie ein evtl. Staffelgeschoss auf dem Altbau nicht mitgerechnet).

Gemäß der Aussage der Denkmalschutzbehörden soll der geplante medizinische Neubau im Teilgebiet 3b die bauliche Höhe des Altgebäudes der Kompassklinik + dem o.g. einen Staffelgeschoss nicht überschreiten.

Im ehemaligen Verlauf der Einmündung der Straße *An der Holsatiamühle* in den *Heikendorfer Weg* sowie vor der Kompass befinden sich mehrere Hauptversorgungs- und -entsorgungsleitungen mit entsprechenden Leitungsrechten der Versorgungsträger (siehe auch Plan „Realisierte und geplante Projekte in der Schwentinemündung“), die nur mit einem immensen finanziellen Aufwand verlegt werden könnten. Es wird daher im Sinne einer auch wirtschaftlich tragfähigen städtebaulichen Konzeption empfohlen, eine Lösung zu wählen, die eine Verlegung der Leitungen oder Beeinträchtigung durch bauliche Fundamente oder Baumpflanzungen entbehrlich macht.

Das Baulastenkataster der Landeshauptstadt Kiel weist für die bestehende Kompassklinik folgende Stellplatzverpflichtung aus: 49 Stellplätze im Bereich der heutigen Stellplatzanlagen der Teilgebiete 3a und 3b.

5.4 Teilgebiete 4a + 4b

Mit dem erfolgten Abbruch der ehemaligen Holsatiamühle besteht nun die Möglichkeit, das brachliegende Grundstück im Teilgebiet 4a in Verbindung mit einer Neuentwicklung der unbebauten Flächen nördlich der Straße *An der Holsatiamühle* im Teilgebiet 4b einer aufeinander abgestimmten Bebauung mit einer gemischten Nutzungsstruktur (MI) bis zu insgesamt max. 10.000 m² BGF zuzuführen (Keller- und Tiefgaragengeschosse nicht mitgerechnet). Diese zusätzlichen 10.000 m² BGF entsprechen dem ausnutzbaren Maß der baulichen Nutzung des dort (noch) gültigen Bebauungsplans Nr. 752 a.

Das Baulastenkataster der Landeshauptstadt Kiel weist folgende bestehende Stellplatzverpflichtungen für das Teilgebiet 4b aus: 8 Stellplätze im östlichen Bereich des Teilgebiets für die Gaststätte „Alte Mühle“. Für das „Albert-Einstein-Wohnhaus“ gibt es eine baurechtliche Verpflichtung zu Errichtung von 99 Stellplätzen (in 2 Ebenen).

5.5 Teilgebiet 5

Die Fläche des unter Denkmalschutz stehenden Ruinenfeldes inkl. der historischen Gewölbe der 1945 zerstörten ehemaligen VIII-geschossigen Baltischen Mühle (bis 1874 Langesche Mühle) im Bereich der 2008 aufwendig restaurierten Alten Schwentinebrücken soll von den Wettbewerbsteilnehmern hinsichtlich einer grundsätzlichen Bebaubarkeit städtebaulich und landschaftsgestalterisch zunächst beurteilt und ggf. überplant werden. Es soll im Erläuterungsbericht eine kurze, verbale Abwägung für oder gegen eine grundsätzliche Bebauung des hist. Ruinenfeldes vorgenommen werden.

Das ebenfalls unter Denkmalschutz stehende Restaurant „Alte Mühle“ war seinerzeit ein untergeordneter Anbau dieser damals größten turbinenbetriebenen Mühle Deutschlands.

Gestaltungsvorschläge der Vergangenheit für eine neue Nutzung reichten von einer Nichtbebauung („Die Ruine in Würde sterben lassen“) über eine Landschaftsparkgestaltung mit oder ohne Reaktivierung der alten Wasserkraftturbinen in den Gewölben - vorwiegend zu Schauzwecken - oder auch einer gastronomischen Biergartennutzung ggf. mit kleineren Pavillons bis hin zu einem mehrgeschossigen Hotel in Anlehnung an die alte Mühle.

Die Landeshauptstadt Kiel befürwortet grundsätzlich private Planungsinitiativen, die unter Berücksichtigung des Denkmalschutzes und der Funktionsfähigkeit des jüngst eingerichteten Mäanderfischpasses Wasserkraftnutzung als umweltfreundliche, regenerative Energie in diesem Bereich wieder ermöglichen könnte.

Von dem ehemaligen VIII-geschossigen Hauptgebäude der Baltischen Mühle, das quer zum Fluss gestellt war, sind nur noch 7 Gründungsgewölbebögen am nördlichen Ende der Ruine vorhanden, die dort über den nördlichen Schwentinearm führen. Die Gewölbe sind heute bis auf einen Teildurchlass nicht mehr durchgängig sondern innerhalb der Gewölbe zugemauert. In einem Gewölbe ist der Grundablass der Schwentine installiert, der für die Spitzenabflüsse des Flusses erhalten bleiben muss. Die Standsicherheit des Bauwerkes wurde bisher nicht durch eine Tiefgründung geprüft; die Fundamente stehen voraussichtlich auf Jahrhundert alten Holzpfählen. Das Mauerwerk ist stark verwittert und weist großflächige Stein- und Fugenausbrüche auf. Die äußere Mauerwerksschale der Bögen hat z.T. keinen Verbund mit dem darunter liegenden Mauerwerk der Gewölbegänge. Die als Kämpferfundament dienenden Granitblöcke sind sämtlich gerissen, hohlklingend und bröckelig, die horizontale Fuge zwischen den Granitblöcken ist hohl. Oberirdisch sind alte eiserne Maschinenanlagenreste der Mühle vorhanden, die wie die Gesamtruine Kulturdenkmale von besonderer Bedeutung gem. § 5 (1) Denkmalschutzgesetz sind.

5.6 Teilgebiet 6

Der (noch) gültige Bebauungsplan Nr. 777b setzt im Bereich des Teilgebietes 6 ein Sondergebiet Sportboothafen fest. Zzt. befinden sich dort ein Bootslagerplatz + Bootsreparaturhalle sowie entlang der für die Öffentlichkeit nicht zugänglichen und sanierungsbedürftigen Uferkante Liegeplätze für Sportboote.

Angestrebt wird künftig eine bauliche Fortentwicklung maritim orientierter Nutzungen unter Berücksichtigung der bereits im Umfeld vorhandenen und geplanten Strukturen. Neben nicht-störendem Gewerbe, Büros und Dienstleistungen wäre nach Aussage der Lärm- und Luftschadstoffabschätzung (vgl. 4.4) innerhalb eines Mischgebietes lediglich in einem östlichen Bereich des Teilgebietes zu 50 % Wohnnutzung zulässig. Die Sportboote entlang der Uferkante können dort bei Bedarf verbleiben. Das benachbarte Anglergrundstück soll über eine neue Erschließung für das Teilgebiet 6 ebenfalls von dort verkehrstechnisch angebunden werden.

Wichtiges Element ist zudem die Schaffung eines attraktiven, durchgängigen Süduferwanderweges (Pendant zur neuen Norduferpromenade) als Wegelückenschließung zwischen dem jüngst umgestalteten *Lunaplatz* und der öffentlich zugänglichen Uferkante vor GEOMAR und dem Seefischmarkt. Die vorhandene Uferkante im Teilgebiet 6 ist sanierungsbedürftig.

Das benachbarte Anglergrundstück soll an seinem Platz verbleiben. Dessen Uferkante soll jedoch nicht für die Öffentlichkeit geöffnet werden, um die Vereinstätigkeiten nicht zu beeinträchtigen.

Das Teilgebiet 6 ist über die Straße *Am Seefischmarkt* zu erschließen, der *Lunaplatz* ist nicht befahrbar. Neue Wegeführungen sind barrierefrei zu planen.

6. Verfahren und Beteiligte

6.1 Wettbewerbsart

In Abstimmung mit der Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein wird ein beschränkter städtebaulicher Ideenwettbewerb in Form einer Mehrfachbeauftragung gemäß der Grundsätze und Richtlinien für Wettbewerbe auf den Gebieten der Raumplanung, des Städtebaus und des Bauwesens ausgelobt (GRW 1995 – novellierte Fassung vom 22.12.2003 und RPW 2008, Fassung vom 12. September 2008).

Die Wettbewerbsteam, Preisrichterinnen und Preisrichter und anderen am Wettbewerb beteiligten Personen erklären sich durch ihre Mitwirkung am Verfahren mit den genannten Wettbewerbsbedingungen dieser Auslobung einverstanden. Alle Unterlagen sind vertraulich zu behandeln.

6.2 Übereinstimmungsvermerk

Die Architekten- und Ingenieurkammer Schleswig-Holstein hat Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten und beratend mitgewirkt. Der Wettbewerb erhielt mit Datum vom 28.01.2010 den Übereinstimmungsvermerk gemäß § 19 Ziffer 7 Architekten- und Ingenieurkammergesetz Schleswig-Holstein. Der Wettbewerb ist registriert unter der Nr. 896/10.

6.3 Geforderte Leistungen

- Erläuterungsbericht (max. 4 DIN A 4 Seiten, Schriftgröße 12, zusätzlich auch auf den Plänen möglich)
- Flächenbilanzen, tabellarisch auf DIN A 4 (Nettobauland, BGF Neubau, Nutzfläche Neubau, Stellplatznachweis für bestehende Bauten gemäß Baulastenverzeichnis und für Neubauten gemäß Stellplatzerlass Schleswig-Holstein)
- Strukturkonzept mit konzeptioneller Leitidee und Einbindung in die Umgebung
M 1 : 1.000; 1 Plan DIN A 0 Querformat
- Städtebaulicher Entwurf M 1 : 500 (Erschließung, Ruhender Verkehr, Freiräume, Bebauung mit Systemschnitten und Systemgrundrissen, Nutzungskonzept für die Gebäude), 2 Pläne DIN A 0 Querformat
- 4 repräsentative Ansichten/ Silhouetten/ Perspektiven (verschiedene Standpunkte, vom Nordufer auch mit Darstellung der Fördehangsilhouette), 1 Plan DIN A 0 Querformat
- 3 Einsatz-Baumassenmodelle 1 : 500 (ohne Teilgebiet 2)
- Verfassererklärung (Anschrift des bevollmächtigten Vertreters, Fachplaner, Partnerschaften und Arbeitsgemeinschaften, Sachverständige)

- Verzeichnis der eingereichten Unterlagen

Alle eingelieferten Zeichnungen, Textseiten, Datenträger und die Verfassererklärung sind zur Wahrung der Anonymität an der rechten oberen Ecke durch eine 6-stellige arabische Zahl (1cm hoch, 6 cm breit) zu kennzeichnen. Als Kennzahl dürfen weder das Abgabedatum, noch Zahlenreihen oder Geburtsdaten der Verfasser gewählt werden. Die Verfassererklärung ist zu unterzeichnen und 2-fach in einem undurchsichtigen, verschlossenen und mit der Kennzahl versehenen Umschlag abzugeben. Der Umschlag ist mit der Bezeichnung „Verfassererklärung“ abzugeben.

Die Pläne sind in folgender Ausfertigung zu liefern:

- 1 Satz Präsentationspläne, DIN A 0, ungefaltet, gerollt
- 1 Satz Prüfpläne, DIN A 0, auf DIN A 4 gefaltet
- verkleinerter Plansatz auf DIN A 3 (Verkleinerungen, maßstabslos)
- der komplette Präsentationsplansatz in digitaler Form für eventuelle Publikationen auf CD/DVD (pdf und jpg-Format, RGB, 300 dpi in Originalgröße)

Der Prüfplansatz muss alle Angaben für die Nachvollziehbarkeit, insbesondere von Flächenberechnungen enthalten.

Der Wettbewerb wird in deutscher Sprache durchgeführt.

6.4 Beurteilungskriterien

Das Preisgericht beurteilt die Qualität der Wettbewerbsarbeiten auf der Grundlage der folgenden Kriterien:

Städtebau

- Schlüssigkeit der Leitidee
- Einbindung der Neubebauung in den städtebaulichen Kontext
- Qualität der Erlebbarkeit vom nördlichen Schwentineufer, dem südlichen Schwentineufer, von den Alten Schwentinebrücken und von der Förde kommend
- Schlüssigkeit des Nutzungskonzeptes inkl. Lösung der Immissionsproblematiken
- Schlüssigkeit der Erschließung

Landschaftsplanung

- Einbindung der Neubebauung in die topographischen und landschaftlichen Strukturen; Erlebbarkeit des Schwentineals und des grünen Fördehangs
- Freiraumqualität, insbesondere der Uferstreifen
- Anschlüsse an das weiterführende und übergeordnete Wanderwegesystem

Denkmalschutz und Wirtschaftlichkeit

- Energieeffizientes Bauen und Einsatz regenerativer Energien
- Reaktion und Umgang mit der denkmalgeschützten Umgebung (Kompassklinik, Restaurant „Alte Mühle“, Alte Schwentinebrücken, Gewölberuinen der ehem. Baltischen Mühle, ehem. Kornwassermühle)
- Berücksichtigung einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertbarkeit

6.5 Planunterlagen

Die teilnehmenden Büros erhalten für die Bearbeitung von der Ausloberin die nachfolgend aufgelisteten Unterlagen auf 1 CD/DVD in den Formaten pdf, z.T. dwg, dxf, tif (siehe Kennzeichnung) und zusätzlich zur Übersicht alle aufgelisteten Planwerke (auf DIN A 4 verkleinert) sowie das IFM-GEOMAR-Konzept in Papierform in einem Ordner. Erst zum Kolloquium erhalten die Teilnehmer 3 Einlegeplatten für die geforderten Baumassenmodelle:

- Ausschnitt Stadtplan
- Wettbewerbsgebiet mit Teilgebieten (dwg, dxf, tif)
- Schrägluftbilder 2009
- Luftbild-2009
- Luftbild-2007
- Ausschnitt Flächennutzungsplan
- Ausschnitt Landschaftsplan
- Ausschnitt Freiräumliches Leitbild
- Ausschnitt Stadtgrundkarten (dwg, dxf, tif)
- Lage- und Höhenplan (dwg, dxf)
- Digitales Geländemodell (dwg, dxf)
- Eigentümerplan
- Schwentineprojekte-Übersichtsplan
- 2 B-Pläne (752a, 777b)
- Rahmenplan 1988
- Ausführungsplan neue Schwentinepromenade
- Lageplan Lärm-Luftschätzung
- Konzept IFM-Geomar

6.6 Eigentum und Urheberrechte

Alle von den teilnehmenden Büros abgegebenen Arbeiten werden Eigentum der Landeshauptstadt Kiel und können ohne weitere Vergütung auch vor ihrer Veröffentlichung und ohne Mitwirkung der teilnehmenden Büros verwertet werden.

Die teilnehmenden Büros übertragen der Stadt Kiel das Recht zur Nutzung, insbesondere Vervielfältigung und Verbreitung gemäß §§16 und 17 des Urhebergesetzes unter Bezeichnung des Urhebers nach §13. Die Verfasser der Entwürfe und ihre Rechtsnachfolger sind verpflichtet, Abweichungen von den Entwürfen zu gestatten.

6.7 Haftung

Für Beschädigungen oder Verlust der eingereichten Entwürfe haftet die Ausloberin nur im Falle vorsätzlichen und grob fahrlässigen Verhaltens.

6.8 Wettbewerbssumme

Die Wettbewerbssumme beträgt 50.000 € brutto.

Die Summe wird mit jeweils 10.000 € brutto zu gleichen Teilen auf die teilnehmenden Büros als Bearbeitungshonorar vergeben.

Eine gesonderte finanzielle Preisvergabe wird nicht vorgenommen.

6.9 Weitere Bearbeitung

Eine Vergabe weiterer Planungsleistungen an Wettbewerbsgewinner ist städtischerseits nicht vorgesehen. Die durch das Preisgericht bevorzugte Lösung bzw. Aspekte interessanter Lösungsansätze sollen bei den Festsetzungen der zukünftigen Bebauungspläne Berücksichtigung finden. Die konkrete Einbeziehung von Wettbewerbsgewinnern bei der baulichen Realisierung auf den privaten Flächen wird von der Ausloberin als wünschenswert angesehen.

6.10 Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin teilt den Wettbewerbsteilnehmer/innen das Ergebnis des Wettbewerbs unter dem Vorbehalt der Prüfung der Teilnahmeberechtigung unverzüglich mit und macht es sobald als möglich öffentlich bekannt.

Die Wettbewerbsteilnehmer/innen können Verstöße gegen das in der Auslobung festgelegte Verfahren oder das Preisgerichtsverfahren gegenüber der Ausloberin rügen. Einsprüche gegen die vom Preisgericht beschlossene Rangfolge sind nicht möglich.

Die Rüge muss innerhalb von 10 Tagen nach Zugang des Preisgerichtsprotokolls bei der Ausloberin eingehen. Die Ausloberin trifft ihre Feststellungen im Benehmen mit dem zuständigen Wettbewerbsausschuss.

6.11 Wettbewerbsteilnehmer/innen

Zwingend vorgeschrieben sind Büros/Arbeitsgemeinschaften mit freischaffenden Stadtplanern, Landschaftsplanern und Architekten. Schwerpunkt des Wettbewerbes sind stadtplanerische Belange; die Federführung ist daher bei den jeweiligen Stadtplanern anzusiedeln.

Die Gesamtzahl der Teilnehmer/innen wird auf 5 beschränkt.

Folgende Büros nehmen Teil:

- Bock, Schulz und Partner, Kiel
- Studio 42, Neumünster
- Wieder Architekten, Kiel
- Architektur u. Stadtplanung (Baum, Ewers und Grundmann), Hamburg, Oldenburg/Holst., Schwerin
- Zastrow und Zastrow, Kiel

6.12 Preisgericht

Fachpreisrichter:

- Herr Prof. Laleik (Stadtplaner, Lübeck/Kiel)
Vertreter: Herr Prof. em. Mehlhorn (Stadtplaner, Kiel)
- Frau Julius (Landschaftsarchitektin, Lübeck) Büro Trüper, Gondesen, Partner
Vertreterin: Frau Haberkorn (Landschaftsarchitektin, Lübeck)
- Herr Prof. Ernst (Architekt, Kiel)
Vertreter: Herr Mai (Architekt und Stadtplaner, Lübeck)

Sachpreisrichter

- Herr Bürgermeister Todeskino
Vertreter: Herr Gosmann (Amtsleiter Stadtplanungsamt)
- Herr Prof. Dr. Beer (Präsident der Fachhochschule Kiel)
Vertreter: Herr Heinze (Kanzler der Fachhochschule Kiel)

Sachpreisrichter (ohne Stimmrecht)

- Baupolitische Sprecher aller Ratsfraktionen
Herr/Frau N.N. (CDU)
Herr/Frau N.N. (SPD)
Herr/Frau N.N. (Die Grünen)
Herr/Frau N.N. (Die Linke)
Herr/Frau N.N. (Direkte Demokratie)
Herr/Frau N.N. (FDP)
- Herr Prof. em. Borchard (Architekt und Grundstücksnachbar)
- Herr Putzke (Grundstückseigentümer)
- Herr Warda (Grundstückseigentümer)
- Herr Markmann (Grundstückseigentümer)

Sachverständiger für Denkmalschutz (ohne Stimmrecht)

- Herr Dr. Ing. Behrens, Kiel

6.13 Vorprüfung

Die Wettbewerbsvorprüfung mit Unterstützung des Stadtplanungsamtes (Sven Graber) erfolgt durch:

Frau
Insa Schröder-Ropeter
Dipl.-Ing. Architektin
Große Altefähre 20-22
23552 Lübeck

Tel.: 0451-7060602
EMail: schroeder@insa-schroeder.de

7. Ablauf und Termine

7.1 Terminübersicht

- **Anfang 5. KW:** Endgültige Abstimmung der Auslobung mit Bürgermeister Todeski-no
- **Ende 5. KW:** Versenden der Unterlagen, 11/12 Wochen Bearbeitungszeit
- **26.02.2010:** 10:00 – 12:00 Uhr Besichtigung des Wettbewerbsbereiches, Treffpunkt Anleger Wellingdorf (Schwentimesüdufer)
- **26.02.2010:** ab 14:00 Kolloquium im Magistratssaal im (alten Rathaus), 2. Stock
- **03.05.2010** Abgabe der Wettbewerbsarbeiten
- **Mai 2010:** Vorprüfung
- **1. Junihälfte 2010:** Preisgericht und Pressetermin

7.2 Rückfragen/ Kolloquium

Rückfragen zum Wettbewerb sind bis zu 3 Tage vor dem Kolloquium schriftlich an das Stadtplanungsamt (svn.graber@kiel.de) und in Cc an die Vorprüferin (schroeder@insaschroeder.de) per E-Mail zu richten. Die Antworten auf die Rückfragen erfolgen gesammelt während des Kolloquiums.

Das Kolloquium mit den Wettbewerbsteilnehmern, Fachpreisrichtern, dem Sachverständigen unter der Leitung der Vorprüferin findet am statt am:

26.02.2010, ab 14:00 im Magistratssaal im (alten) Rathaus der Landeshauptstadt Kiel, 2. Stock

7.3 Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Der Termin für die Abgabe der Arbeiten ist der 03. Mai 2010. Die Arbeiten müssen an diesem Tag postalisch (Poststempel) oder per Boten bis 12:00 Uhr unter Wahrung der Anonymität auf eigene Kosten bei der Landeshauptstadt Kiel eingereicht werden.

Adresse für die Abgabe bzw. Postadresse:

Landeshauptstadt Kiel
Postverteilungsstelle, Zimmer 253
Rathaus
Fleethörn 9 – 17
24103 Kiel

Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift der Ausloberin einzusetzen:

Landeshauptstadt Kiel
Stadtplanungsamt
Sven Graber
Rathaus
Fleethörn 9 – 17
24103 Kiel