



Konzeptstudie für den Klänhammer Speicher und Hafenbereich der Hansestadt Demmin

Klänhammer Speicher,
Baujahr bis 1940

Klänhammer Speicher,
Baujahr ab 1935

Berliner Speicher ,
Baujahr 1900

Lübecker Speicher,
Baujahr 1815

Speicherensemble

Inhaltsverzeichnis

- **Aufgabenstellung**

- Geschichte
- Städtebauliche Situation
- Recherche Speicherumnutzungen
- Planerisches Konzept – Städtebau
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940
- Planerisches Konzept – Klänhammerspeicher 1935
- Kostenrahmen



- Bau-, Planungs- und Nutzungsgeschichte
- Standortanalyse Städtebau und Freiraum
- Bestandsbewertung
- Immobilienwirtschaftliche Kurzbedarfsanalyse
- Tragwerk (Prüfung und Bewertung der Standsicherheit)
- Bauphysik
- Bewertung des Nutzungszustandes im Freiraum und in den drei Speichern
- Umnutzungsvorschläge für den Klänhammer Speicher
- Hinweise zur Entwicklung Lübecker Speicher und Berliner Speicher
- Freiraumkartierung
- Nutzungs- und Gestaltungsvarianten Freiraum
- Umsetzungsstrategie
- Kostenprognose
 - Umnutzung Klänhammer Speicher (in Modulen)
 - Freiraum (in Modulen)
- Vorzugsvariante

Kennzeichnung des Betrachtungsraum

Aufgabenstellung

Inhaltsverzeichnis

- Aufgabenstellung
- **Geschichte**
- Städtebauliche Situation
- Recherche Speicherumnutzungen
- Planerisches Konzept – Städtebau
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1935
- Kostenrahmen



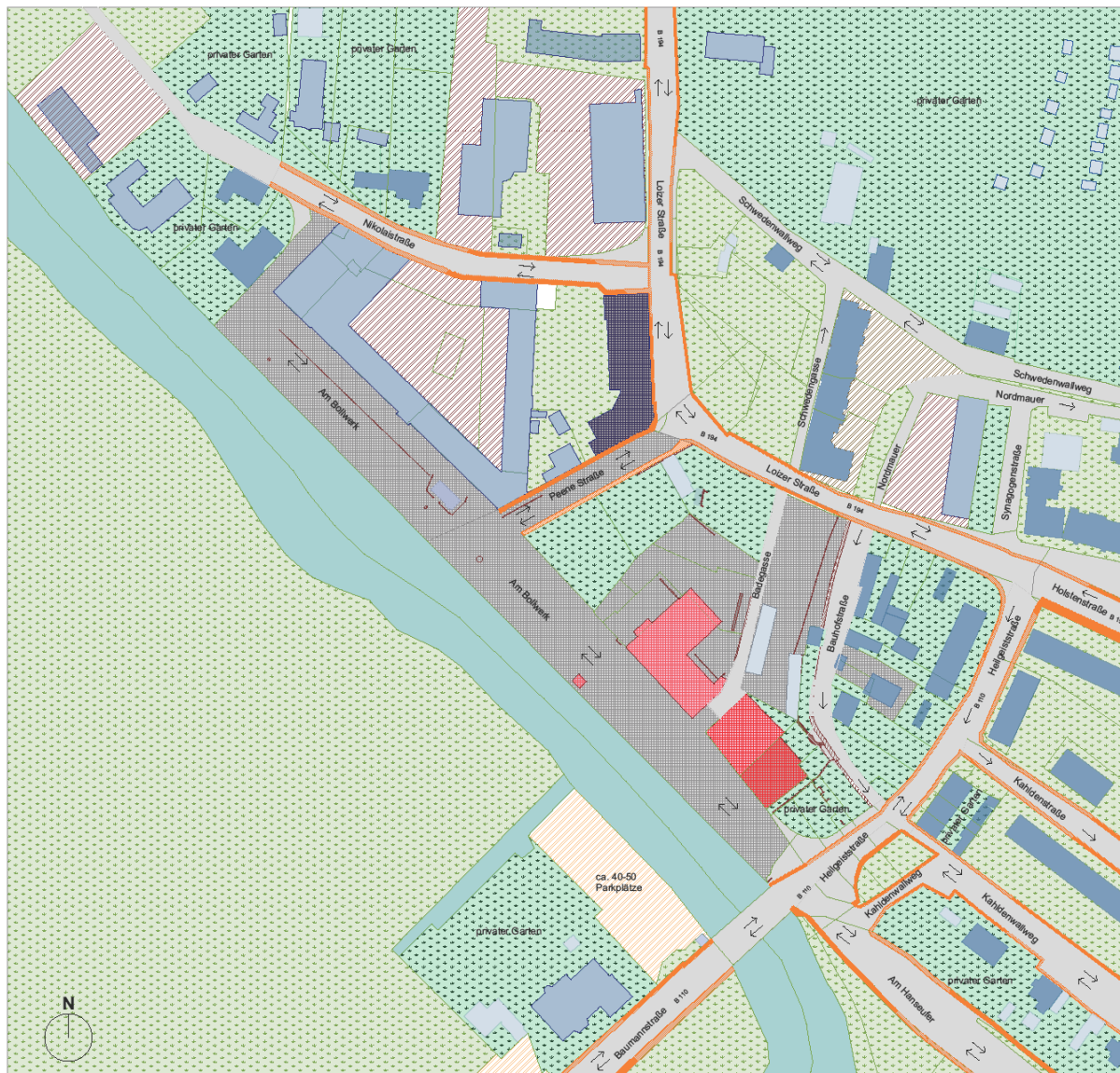
- Die Geschichte Demmins geht bis ins Mittelalter zurück
- Seit 1233 gehört Demmin zur Hanse
- Der Hafen Demmin war ein wichtiger Umschlagpunkt für Getreide aus dem Demminer Umland
- Mit dem Lübecker Speicher wurde Anfang des 18. Jh. der erste der drei Speicher gebaut
- 1935 wurde dann das erste Gebäude des Klänhammer Speichers gebaut
- Seit 2023 gehört der Klänhammer Speicher der Stadt Demmin
- Der Lübecker Speicher wird seit 2011 durch den Verein Lübecker Speicher e.V. betrieben
- Der Berliner Speicher ist im Privatbesitz und steht derzeit leer
- Demmin ist heute ein beliebtes Ziel für Rad- und Kanutouristen

Demminer-Heimatgeschichten.de; „Fotografie des Speicherensemble, Silo vor der Erweiterung – Hafen 12“; 1935; zugriffen am 01.07.2024; URL: Demminer Hafen - Demminer Heimatgeschichte (demminer-heimatgeschichte.de)

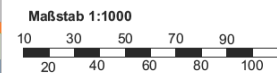
Geschichte

Inhaltsverzeichnis

- Aufgabenstellung
- Geschichte
- **Städtebauliche Situation**
- Recherche Speicherumnutzungen
- Planerisches Konzept – Städtebau
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1935
- Kostenrahmen



- ↔ Richtungspfeil beidseitig befahrbare S
- Richtungspfeil Einbandstraße
- Betrachtungsraum
- Bestandsbäume
- Speicher (Leerstand)
- Speicher (genutzt)
- Speicher (baufällig)
- Gewerbegebäude
- Wohngebäude
- Gartenlauben
- Garagen
- Leerstand
- Baufällig
- Straßen
- Fußweg
- Hafenfläche
- Parkplätze Gewerbe
- Parkplätze öffentlich
- Parkplätze privat
- Grünflächen Nutzung bekannt
- Grünflächen Nutzung unbekannt
- Gewässer

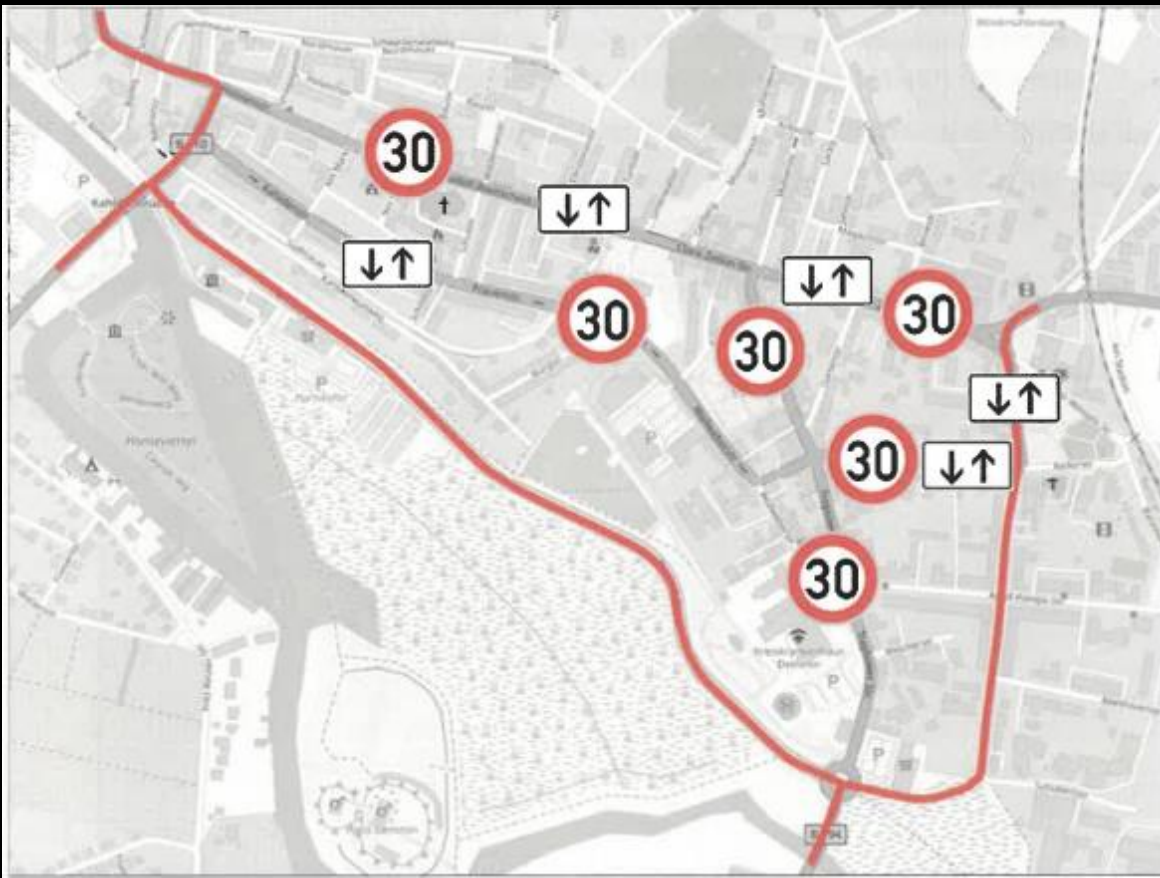


PLANUNG

STADT HAUS

www.stadt-haus.de info@stadt-haus.de
Tel.: 03841 / 26 28 0 | Fax: 03841 / 26 28 33

Städtebauliche Situation



Im Zuge der Studie wurde sich mit dem Verkehr in Demmin befasst

- 2014 wurde ein Verkehrsabwicklungsplan zum entlasten der Innenstadt aufgestellt
- 2023 wurde sich dann für den dort ausgeführten 2. Planfall entschieden
- Durch eine Verlegung des Verkehrs aus dem Kerngebiet der Stadt kommt es zu einer erhöhten Belastung der Kreuzung Baumannstraße - Hanseufer - Heiligeiststraße - Am Bollwerk
 - Hier wird ein „Turbokreisel“ geplant, der diese Mehrbelastung auffangen soll
- **Im Bereich des Hafens Am Bollwerk ist eine Verkehrsberuhigung möglich und geplant.**

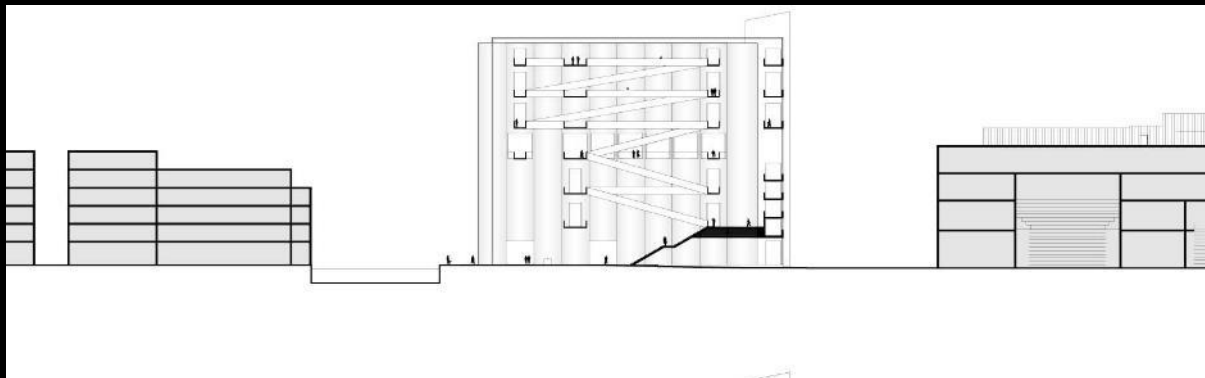
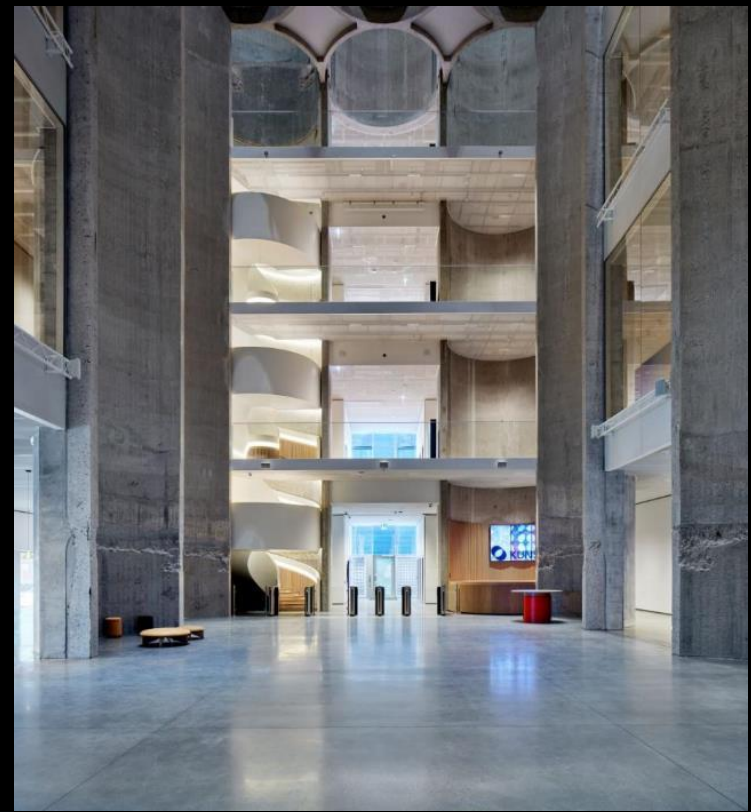
Verkehr



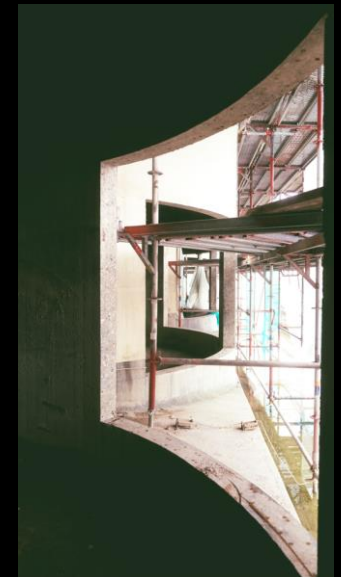
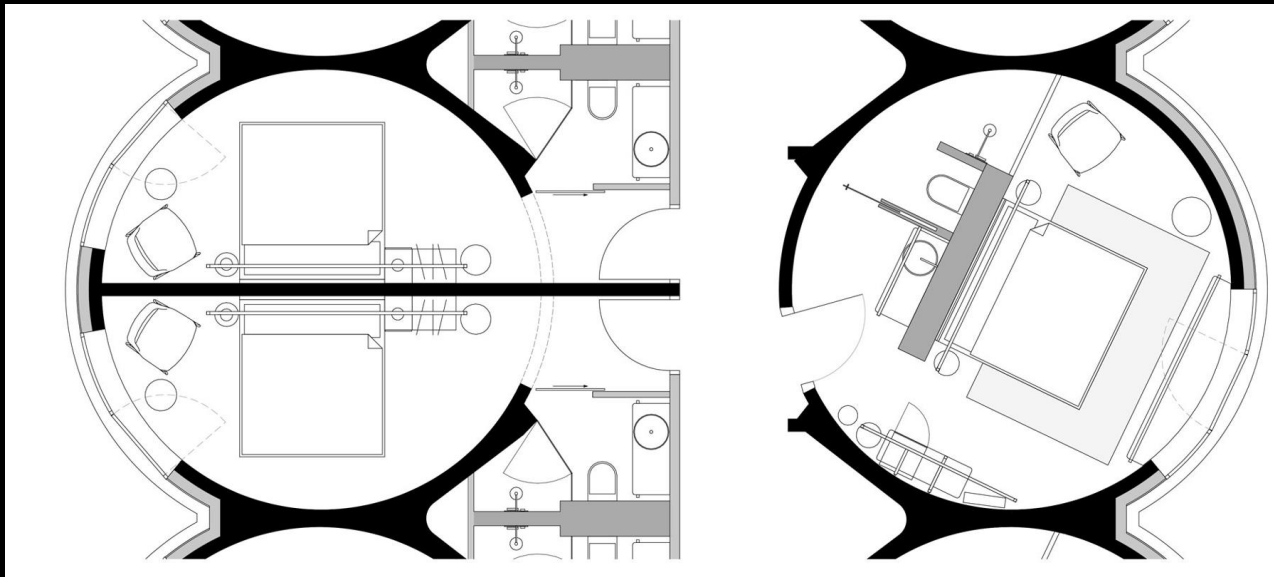
Ruhender Verkehr

Inhaltsverzeichnis

- Aufgabenstellung
- Geschichte
- Städtebauliche Situation
- Recherche Speicherumnutzungen
- Planerisches Konzept – Städtebau
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1935
- Kostenrahmen



Referenzobjekt Kristiansand – Norwegen



Referenzobjekt Kelloggs Speicher – Bremen



Referenzobjekt Kelloggs Speicher – Duisburg

Inhaltsverzeichnis

- Aufgabenstellung
- Geschichte
- Städtebauliche Situation
- Recherche Speicherumnutzungen
- **Planerisches Konzept – Städtebau**
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1935
- Kostenrahmen



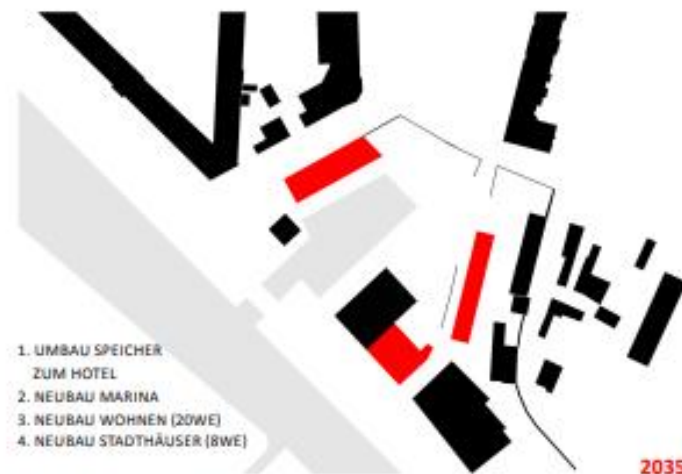
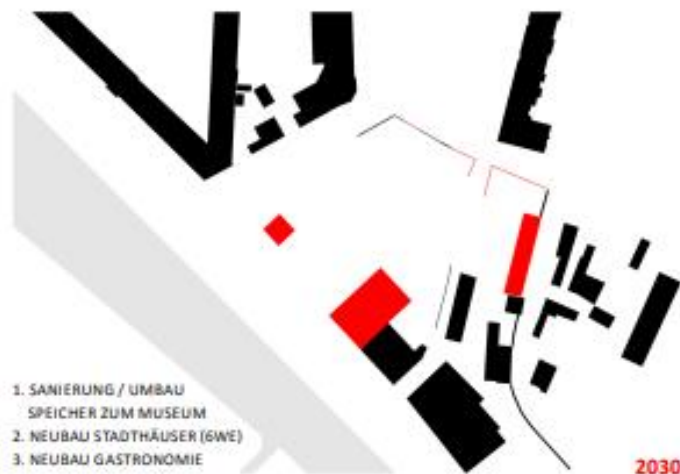
STÄDTEBAU

Planerisches Konzept - Städtebau



LUFTBILD BESTAND M 1:1000

Planerisches Konzept - Städtebau



SCHWARZPLÄNE ENTWICKLUNGSSTUFEN M 1:2000

Entwicklungsstufen



LAGEPLAN STUFE 1 - 2030 M 1:1000

Lageplan – Stufe 1



LAGEPLAN STUFE 2 - 2035 M 1:1000

Lageplan – Stufe 2



LAGEPLAN STUFE 3 - 2040 M 1:2000

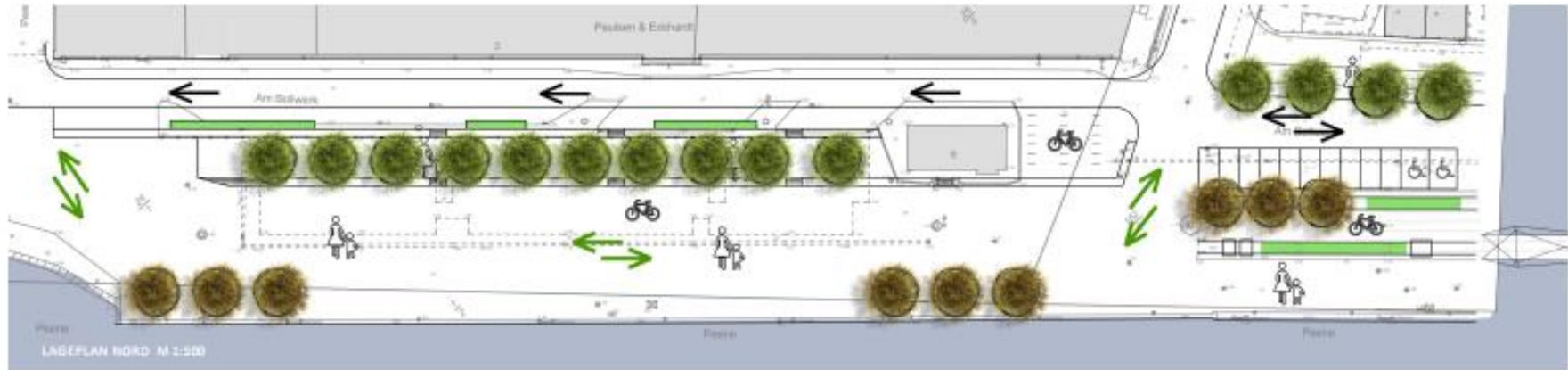
Lageplan – Stufe 3

-  Flächen für den Fußgänger Verkehr
-  Flächen für den Fahrradverkehr
-  Straße (beide Richtungen)
-  Straße (nur Anliefer-, Veranstaltungsverkehr und Rettungsweg)
-  Einbahnstraße
-  Stellplatz
-  Stellplatz barrierefrei
-  Baumplanung
-  Baumplanung (Kübel)



VERKEHRSFÜHRUNG UND AUSSCHNITT GESTALTUNG AM BOLLWERK/ KAIKANTE M 1:1000

Verkehrsführung



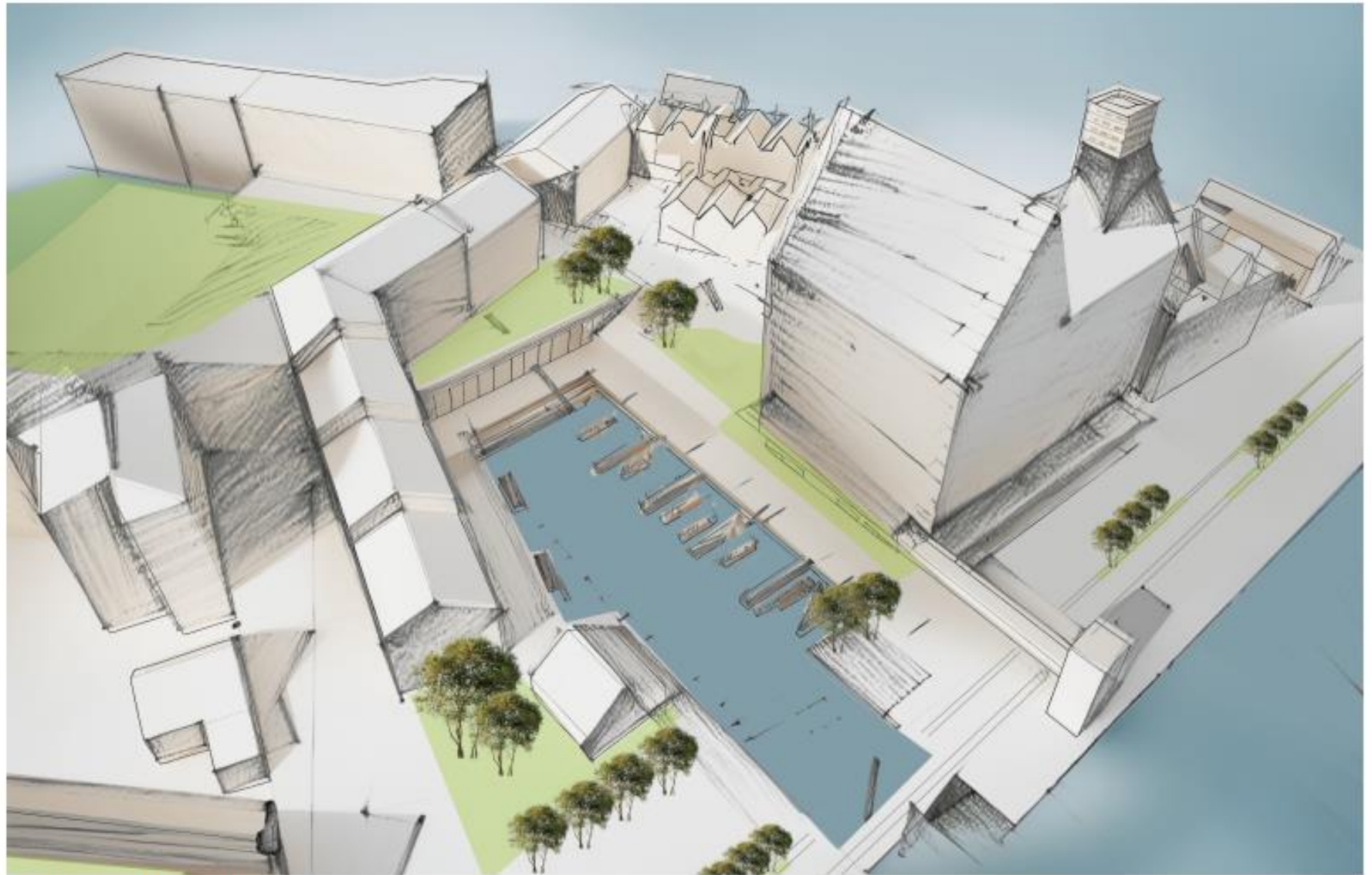
VERKEHRSFÜHRUNG UND AUSSCHNITT GESTALTUNG AM BOLLWERK/ KAIKANTE M 1:500

Verkehrsführung



VERKEHRSFÜHRUNG UND AUSSCHNITT GESTALTUNG AM BOLLWERK/ KAIKANTE - MATERIALSAMMLUNG

Materialsammlung



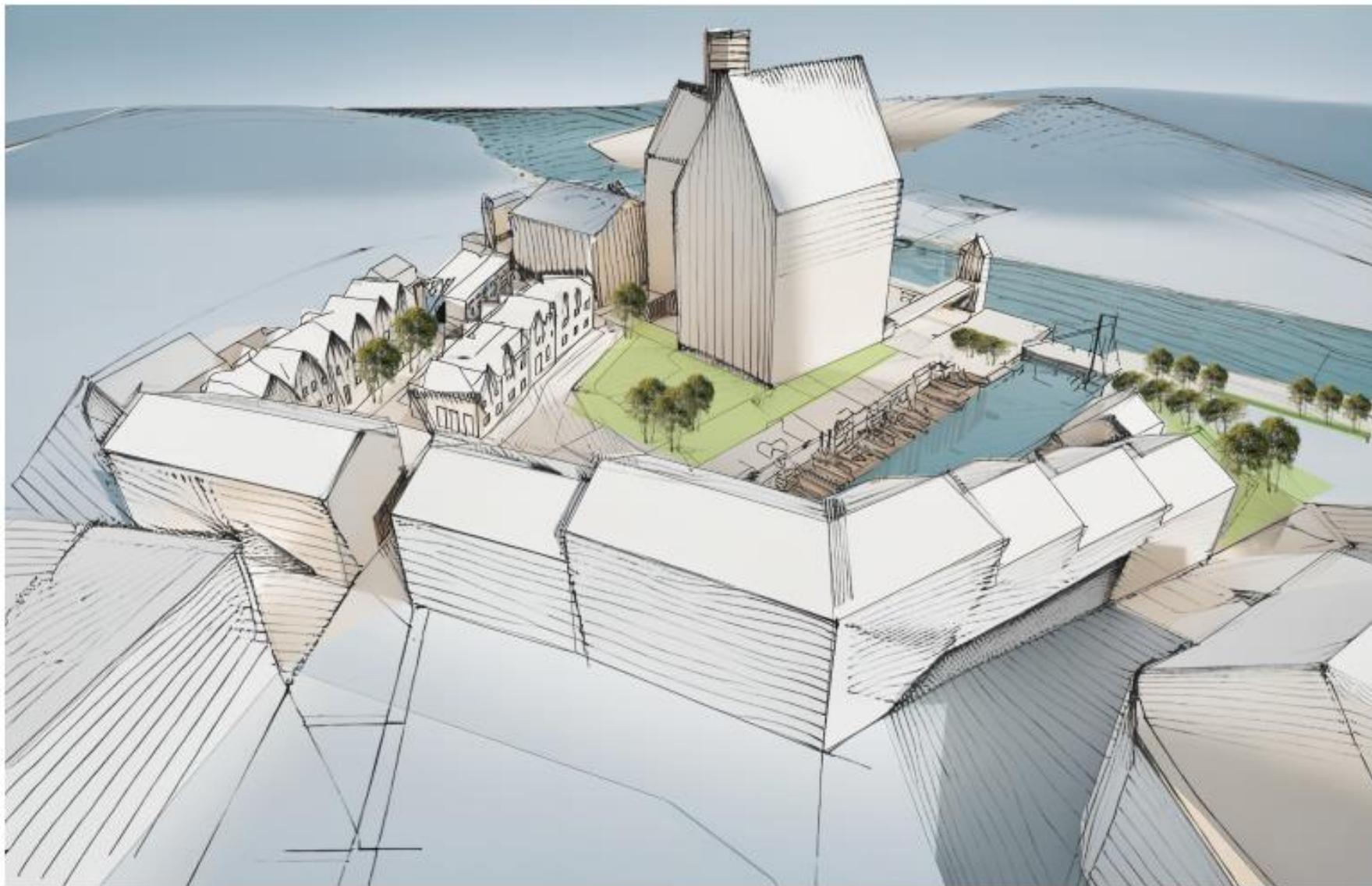
MODELLFOTO - ÜBERBLICK VON WESTEN

Modellfoto



MODELLFOTO - BLICK VON DER PEENE IN RICHTUNG MARINA

Modellfoto



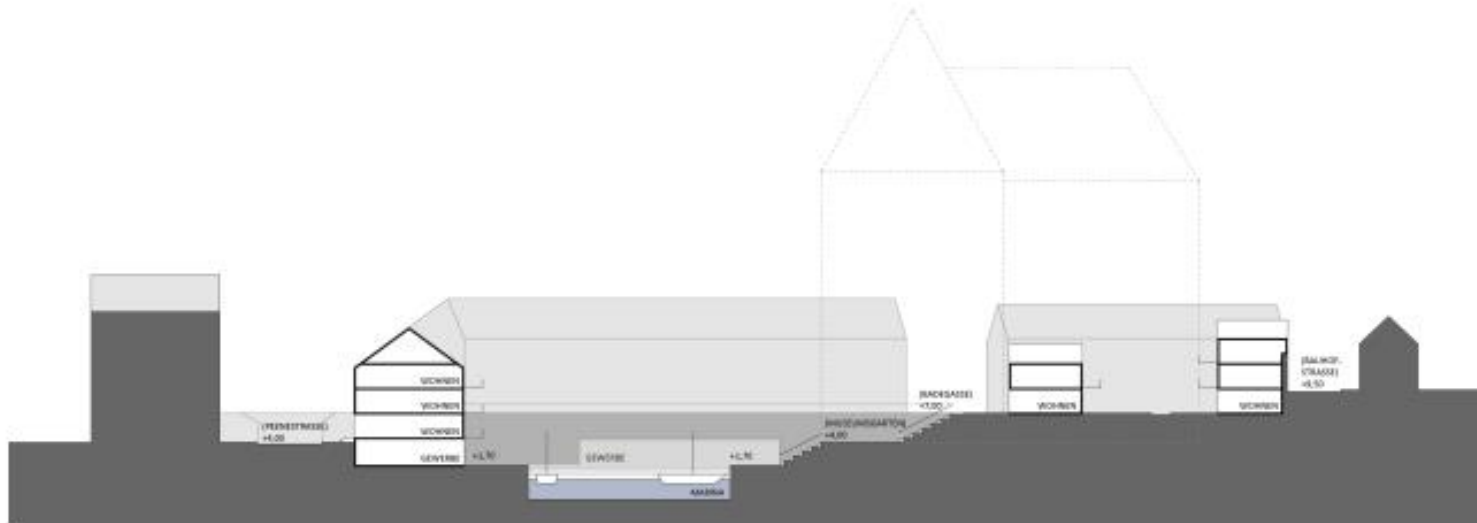
MODELLFOTO - BLICK VON DER LOITZER STRASSE IN RICHTUNG PEENE

Modellfoto



MODELLFOTO - BLICK VON DER BAUHOFFSTRASSE IN RICHTUNG MARINA

Modellfoto



SNITT BEBBAUNG BAUHOFFSTRASSE M 1:500

Schnitt

NEUBAU 6 STADTHÄUSER
2-GESCHOSSIG (BAUHOFFSTRASSE)
ERSCHLIESSUNG VON DER BADEGASSE AUS

ERSCHLIESSUNGSWEG
STADTHÄUSER BAUHOFFSTRASSE

NEUBAU 8 STADTHÄUSER
2-GESCHOSSIG (BADEGASSE)
ERSCHLIESSUNG VON DER BADEGASSE AUS

PRIVATGÄRTEN STADTHÄUSER

DENKMAL FELDSTEINMAUER
IN NEUBAUTEN INTEGRIERT
(KEINE ÖFFNUNGEN!)

BESTAND BAUHOFFSTRASSE 6



AUSSCHNITT BEBBAUUNG BAUHOFFSTRASSE M 1:200

Wohnbebauung



BEISPIELBEBAUUNG BAUHOFSSTRASSE (STUFE 1)

Wohnbebauung - Beispiel



MODELLFOTO - BLICK VON DER MARINA IN RICHTUNG BADEGASSE

Modellfoto



MODELLFOTO - BLICK VON DER MARINA IN RICHTUNG SPEICHER UND PEENE

Modellfoto

Inhaltsverzeichnis

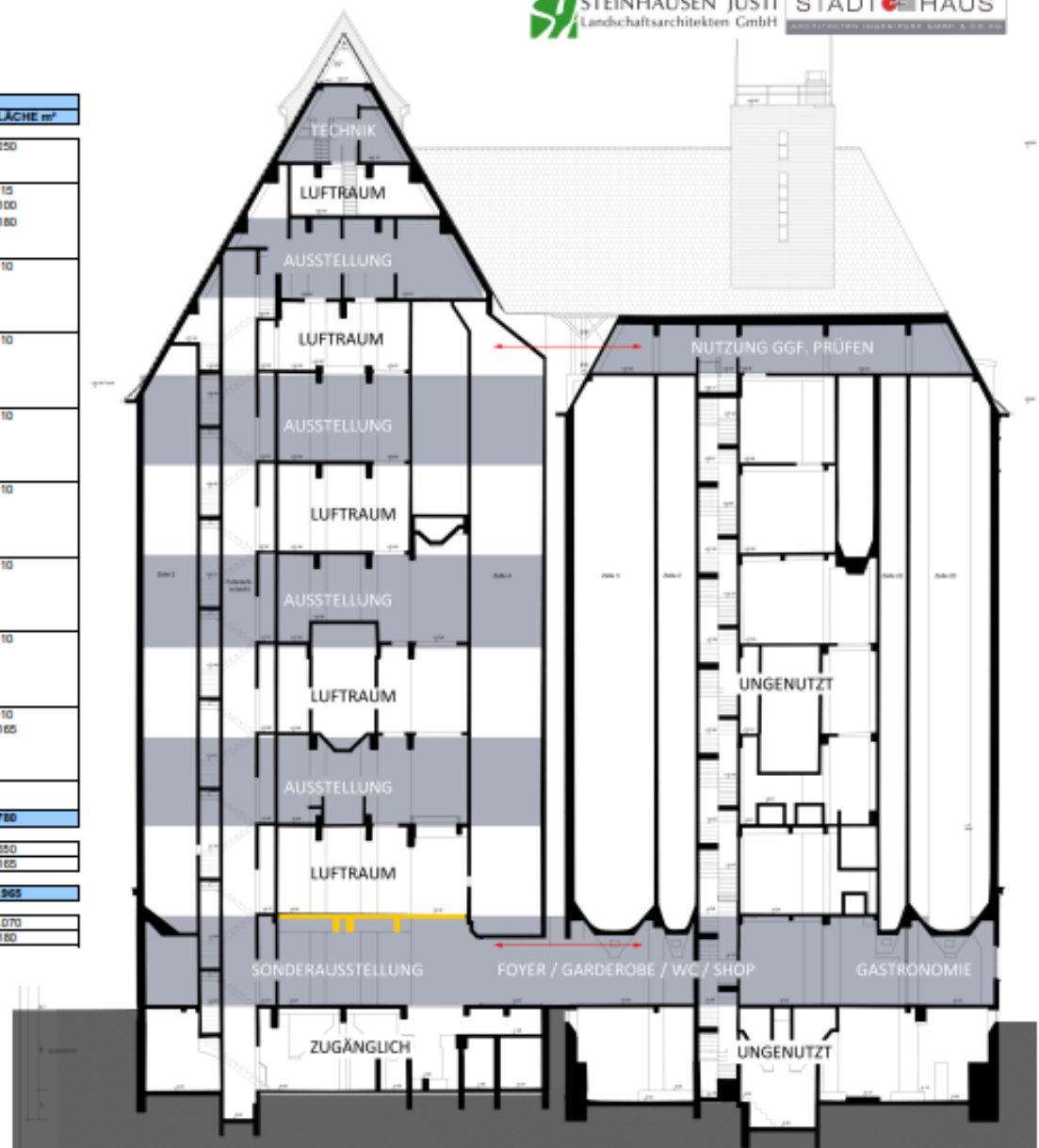
- Aufgabenstellung
- Geschichte
- Städtebauliche Situation
- Recherche Speicherumnutzungen
- Planerisches Konzept – Städtebau
- **Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940**
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1935
- Kostenrahmen



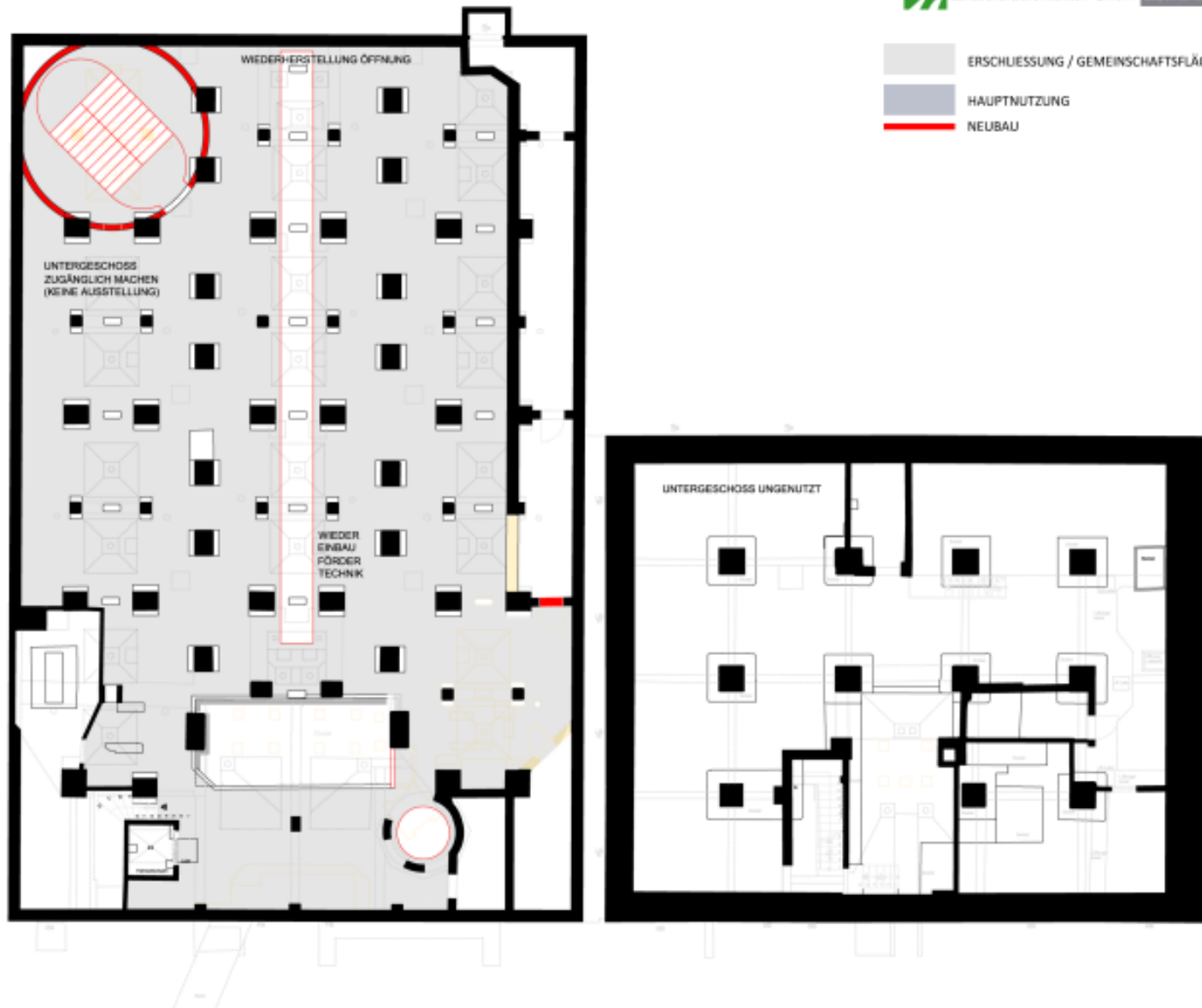
Planerisches Konzept – Speicherabschnitt 1940

RUNDLOSGEISCHER (1940)			ECKIGSGEISCHER (1935)		
NUTZUNG		NUTZFLÄCHE m²	NUTZUNG		NUTZFLÄCHE m²
UG	ungenutzt aber zugänglich Erreichung	300 60	ungenutzt		250
EG	Erreichung Foyer Sonderausstellung Lager / Archiv / Technik	85 90 180 90	Erreichung Shop / Garderobe / WC Gastronomie		15 100 180
1.OG	Erreichung Foyer Lager / Nebenräume ungenutzt / Luftraum	60 60 30	Erreichung ungenutzt		10
2.OG	Erreichung Foyer Lager / Nebenräume Ausstellung	85 60 30 240	Erreichung ungenutzt		10
3.OG	Erreichung Foyer Lager / Nebenräume ungenutzt / Luftraum	60 60 30	Erreichung ungenutzt		10
4.OG	Erreichung Foyer Lager / Nebenräume Ausstellung	85 60 30 240	Erreichung ungenutzt		10
5.OG	Erreichung Foyer Lager / Nebenräume ungenutzt / Luftraum	60 60 30	Erreichung ungenutzt		10
6.OG	Erreichung Foyer Lager / Nebenräume Ausstellung	85 60 30 240	Erreichung ungenutzt		10
1.DG	Erreichung Foyer Lager / Nebenräume ungenutzt / Luftraum	80 70 25	Erreichung Nutzung ggf. prüfen		10 165
2.DG	Erreichung Ausstellung / Saal	70 320	ungenutzt / Luftraum		
3.DG	Erreichung ungenutzt / Luftraum	20			
4.DG	Erreichung Technik	20 80			
SUMME		3.185	SUMME		780
			Flächen ungenutzt im UG		850
			Flächen ungenutzt im DG		165
			GESAMTGEBAUDE		3.965
			Devon Museum		3.070
			Devon Gastronomie		180

NUTZUNGSVERTEILUNG SCHNITT M 1:200

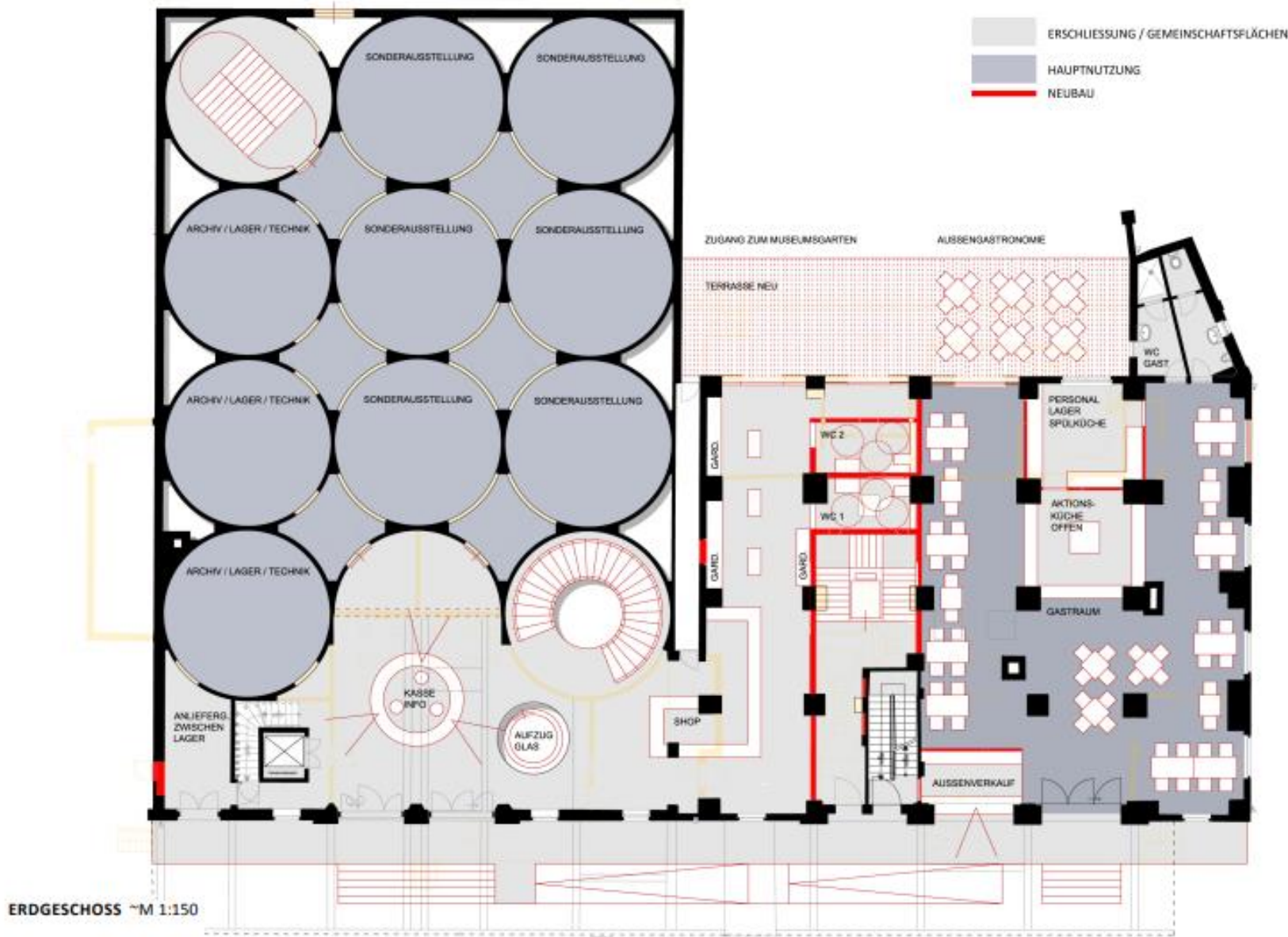


Schnitt



UNTERGESCHOSS ~M 1:150

Grundriss – Kellergeschoss

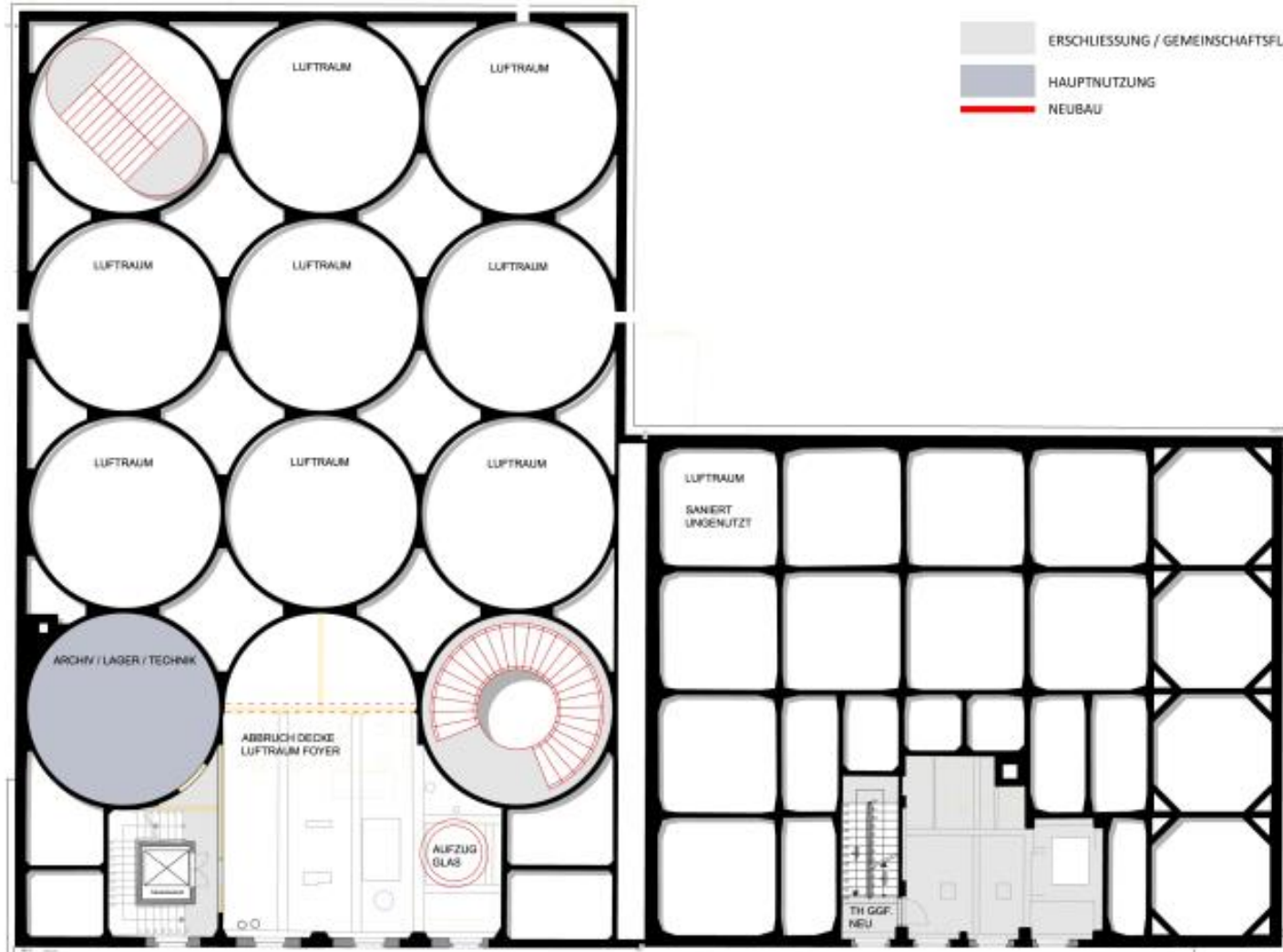


Grundriss – Erdgeschoss



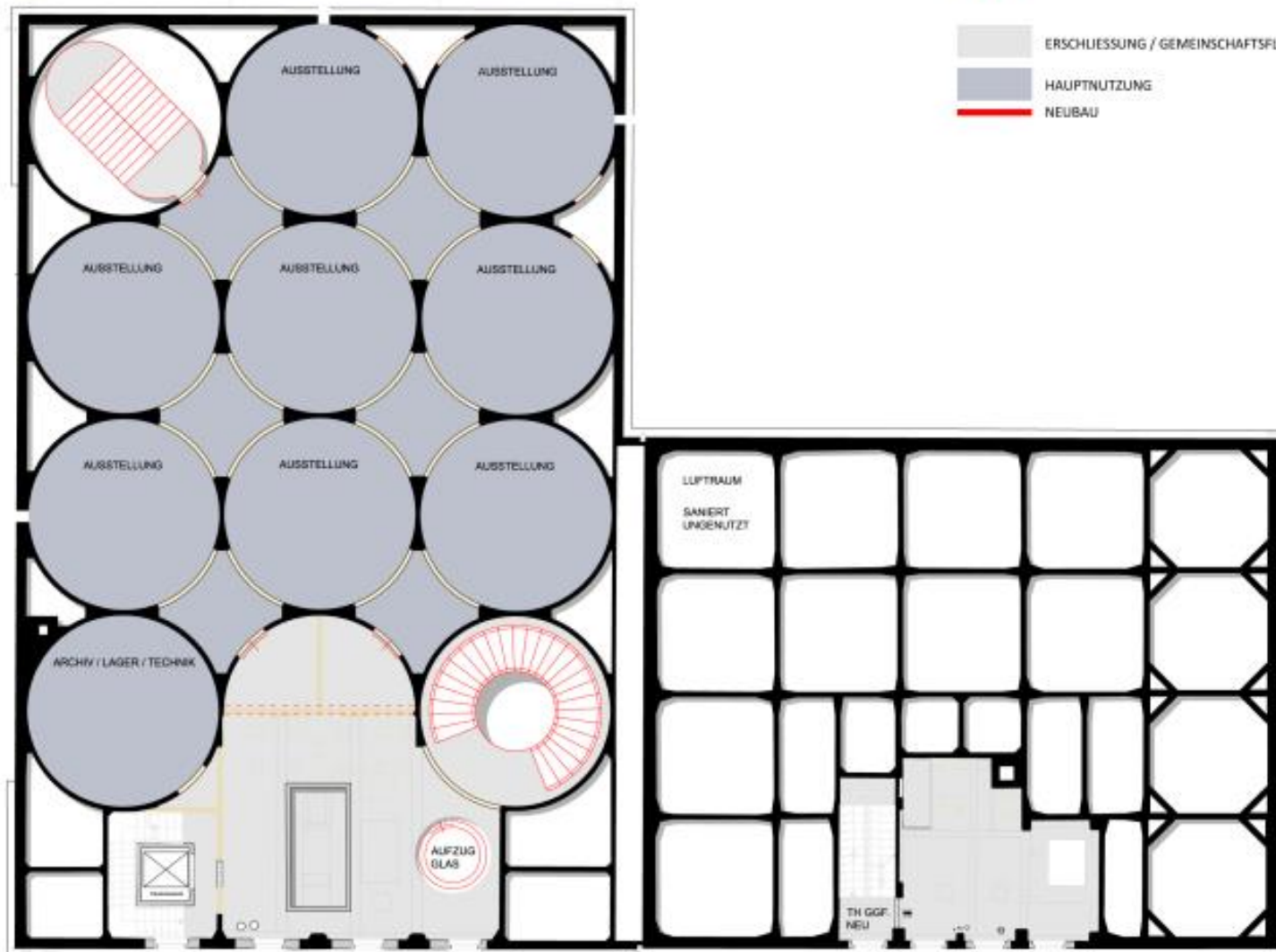
MUSEUMSFOYER ERDGESCHOSS

Museumsfoyer



1./3./5. OBERGESCHOSS ~M 1:150

Grundriss – 1./3./5. Obergeschoss

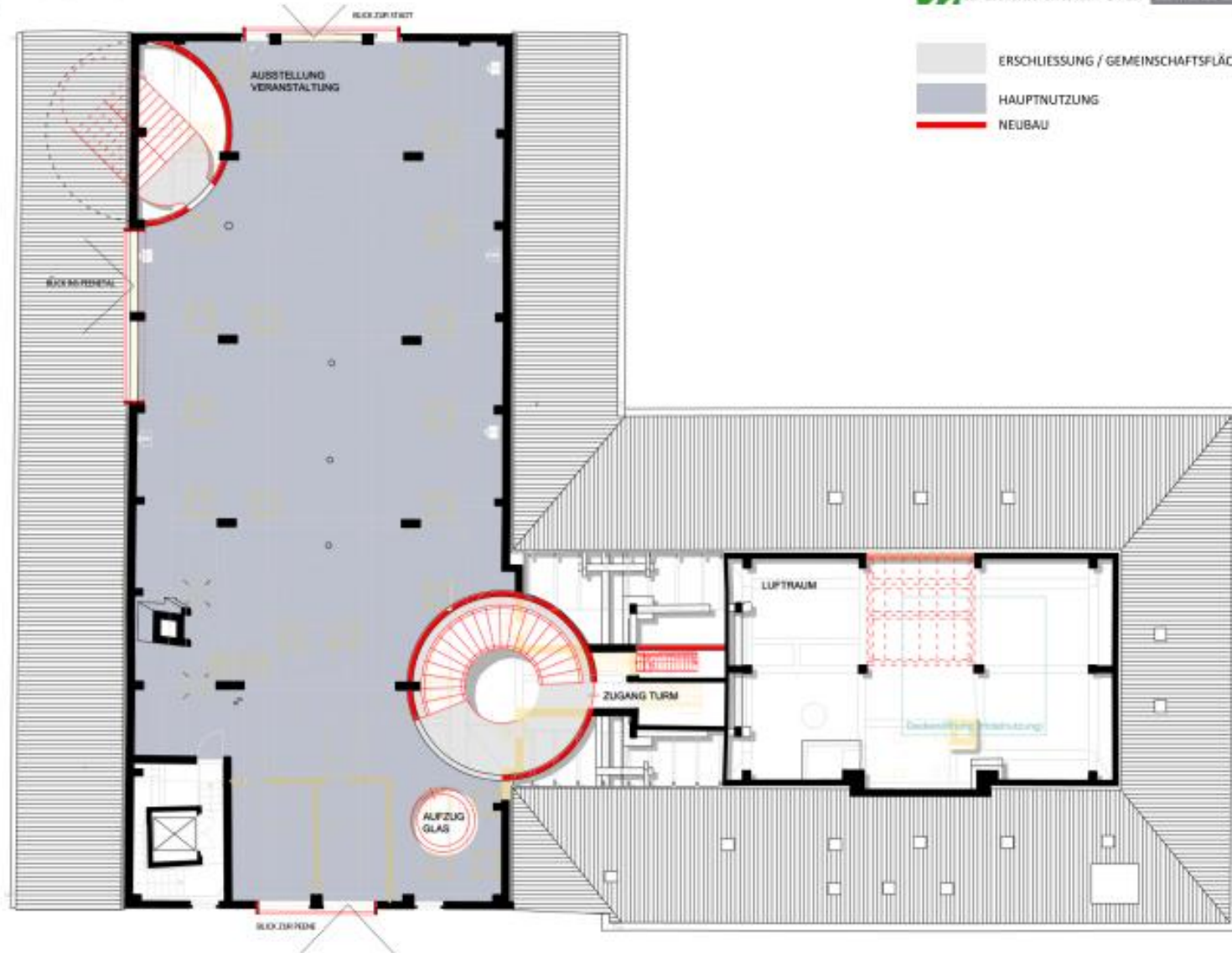


2./4./6. OBERGESCHOSS ~M 1:150

Grundriss – 2./4./6. Obergeschoss



STADT  HAUS



2. DACHGESCHOSS ~M 1:150

Grundriss – 2. Dachgeschoss

NEUBAU



ANSICHT VON SÜDWESTEN M 1:200

Ansicht

NEUBAU



ANSICHT VON SÜDOSTEN M 1:200

Ansicht



Ansicht

NEUBAU



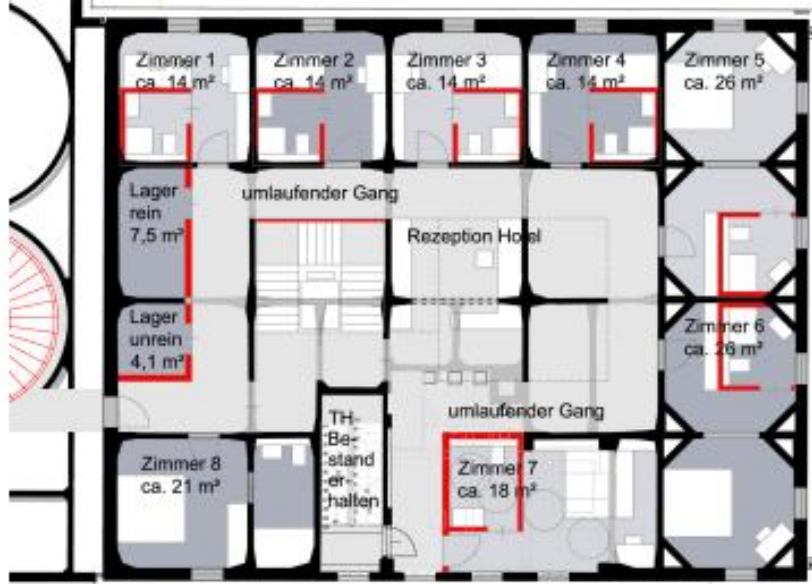
Ansicht

Inhaltsverzeichnis

- Aufgabenstellung
- Geschichte
- Städtebauliche Situation
- Recherche Speicherumnutzungen
- Planerisches Konzept – Städtebau
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940
- **Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1935**
- Kostenrahmen

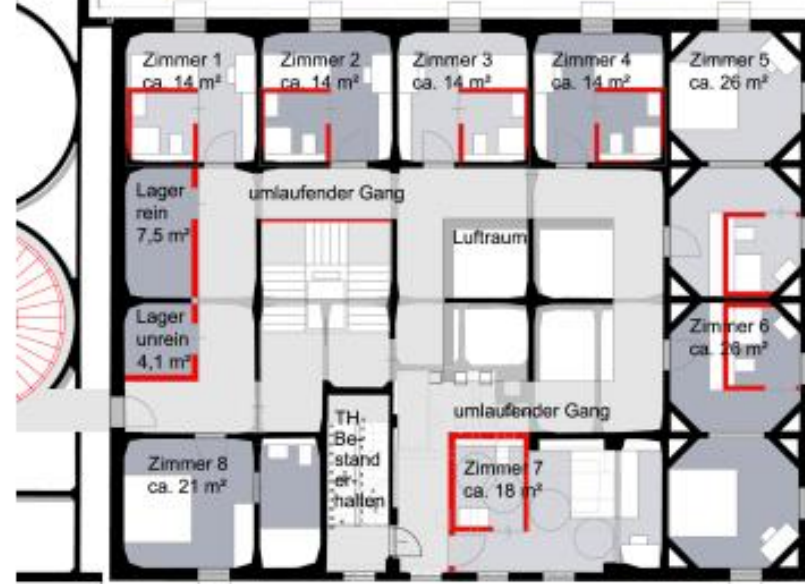


STADT  HAUS



40 ZIMMER = 735 M² WF

VARIANTE HOTELNUTZUNG IM SPEICHER 1935 - 1. / 2.-6. OBERGESCHOSS ~M 1:150



ERSCHLIESSUNG / GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

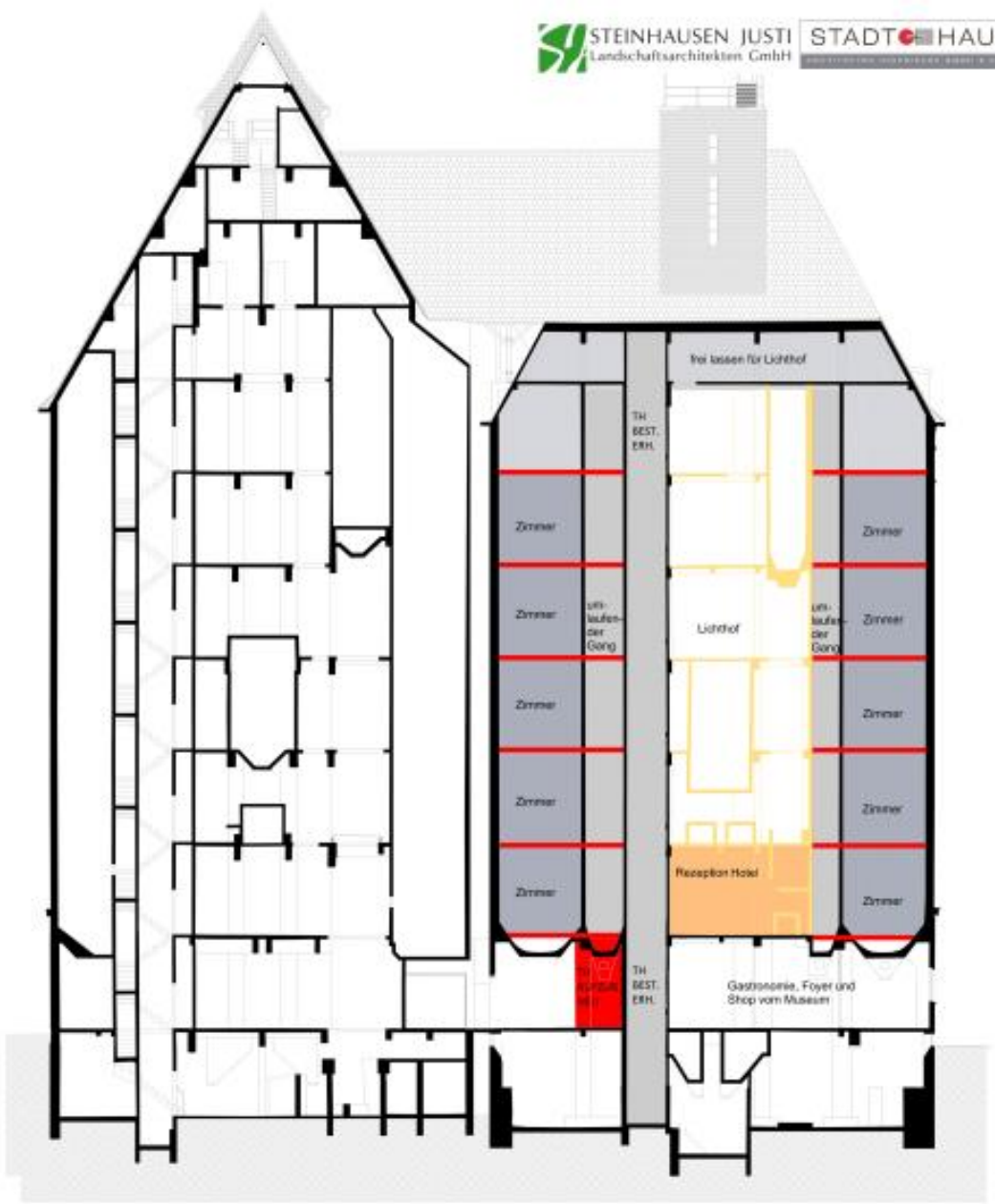
HAUPTNUTZUNG

NEUBAU

Grundriss – 1./2.-6. Obergeschoss



VARIANTE HOTELNUTZUNG IM SPEICHER 1935 - SCHNITT ~M 1:150



Schnitt

NEUBAU



ANSICHT VON SÜDWESTEN M 1:200

Ansicht

NEUBAU



ANSICHT VON SÜDOSTEN M 1:200

Ansicht

NEUBAU



ANSICHT VON NORDOSTEN M 1:200

Ansicht

NEUBAU



ANSICHT VON NORDWESTEN
M 1:200

Ansicht

Inhaltsverzeichnis

- Aufgabenstellung
- Geschichte
- Städtebauliche Situation
- Recherche Speicherumnutzungen
- Planerisches Konzept – Städtebau
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1940
- Planerisches Konzept – Klänhammer Speicher 1935
- **Kostenrahmen**

Eine Einbeziehung von Fachplanungen der Technischen Anlagen erfolgte im Zuge der Konzeptstudie nicht. Im Zuge der Bestandsbeschreibungen erfolgten Hinweise zu erforderlichen Leistungen. Diese gingen über Kennwerte (BKI) in die Kostenprognose der Empfehlungsvariante ein.

Zusammenstellung der Kostenprognosen zu:	
Nutzungsänderung Klänhammer Speicher zum Museum	
Nutzungsänderung Klänhammer Speicher zum Themenhotel	
Öffentliche Investitionen im Freiraum mit:	
Sportboothafen mit Umlaufpromenade	
Aufwertung Promenade am Bollwerk	
Kosten Sanierung Klänhammerspeicher Museum im Speicher 1940, einschl. EG Speicher 1935, Sicherung Obergeschosse und Dach	19.278.226,89 €
Kosten Sanierung Klänhammerspeicher Zuwachs Ausbau Speicher 1935 ab 1. OG Themenhotel	6.111.792,50 €
	25.390.019,39 €

Anmerkungen und Einschränkungen der Aussagefähigkeit zum Planungsstand Konzeptstudie

- Zusammenstellung der Kostenprognosen zu:
- Nutzungsänderung Klänhammer Speicher zum Museum
 - Nutzungsänderung Klänhammer Speicher zum Themenhotel
 - Öffentliche Investitionen im Freiraum mit:
 - Sportboothafen mit Umlaufpromenade
 - Aufwertung Promenade am Bollwerk

Kostenprognose Sportboothafen mit Umlaufpromenade	8.990.156,58 €
Kostenprognose Promenade am Bollwerk	3.669.460,29 €
	12.659.616,86 €

Summe Gesamter Kosten	38.049.636,25 €
-----------------------	-----------------

Kostenprognose – Freianlagen



PLANUNG

STADT + HAUS

Architekten und Ingenieure GmbH & Co. KG
 Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Jörn Willert, Architekt &
 Stadtplaner

Scheuerstraße 17
 23966 Wismar
 Fon: +49 38 41 - 26 28 - 0
 Fax: +49 38 41 - 26 28 - 33
 Mail: info@stadt-haus.de

STEINHAUSEN JUSTI

Landschaftsarchitekten GmbH
 Ansprechpartner: Dipl.-Ing. Claus Steinhausen,
 Landschaftsarchitekt

Jungfernstieg 6
 19053 Schwerin
 Tel.: (0385) 716538
 Mail: buero@steinhausenjusti.de
www.steinhausenjusti.de

GUERICKE INGENIEURGESELLSCHAFT MBH

Ansprechpartner: M.-Eng. Tobias Kabs

Hinter dem Lembkenhof 26
 D-23966 Wismar
 T 03841-468030
 Mail: info@guericke.co