



# EUROPAN 12

ADAPTABLE CITY



PROTOKOLL DES RÜCKFRAGENKOLLOQUIUMS  
MINUTES OF THE COLLOQUIUM

WITTENBERGE

Tag der Auslobung  
Montag, 18. März 2013

Launching day  
Monday 18 March 2013

Auslober  
Europan – Deutsche Gesellschaft zur Förderung von  
Architektur, Wohnungs- und Städtebau e. V.  
in Kooperation mit der der Stadt Wittenberge

Organiser  
Europan – German Association for the Promotion of  
Architecture, Housing and Urban Planning  
in cooperation with the Town of Wittenberge

Europan Deutschland  
Ulrike Pöeverlein  
Lützowstraße 102-104  
10785 Berlin  
Deutschland  
Tel. +49 (0)30 262 01 12  
Fax +49 (0)30 261 56 84  
E-Mail mail@europan.de

Europan Deutschland  
Ulrike Pöeverlein  
Lützowstraße 102-104  
10785 Berlin  
Deutschland  
phone +49 (0)30 262 01 12  
fax +49 (0)30 261 56 84  
e-mail mail@europan.de

Stadt Wittenberge  
Bauamt  
Petra Lüdtke  
August-Bebel-Straße 10  
19322 Wittenberge  
Tel. +49 (0) 3877 951178  
Fax +49 (0) 3877 951188  
E-Mail p.luedtke@wittenberge.de

Town of Wittenberge  
Building authority  
Petra Lüdtke  
August-Bebel-Straße10  
19322 Wittenberge  
phone +49 (0) 3877 951178  
fax +49 (0) 3877 951188  
e-mail p.luedtke@wittenberge.de

**PROTOKOLL DES RÜCKFRAGENKOLLOQUIUMS**

am Freitag, 26. April 2013

**Ortsbesichtigung: 10.00 Uhr**

Treffpunkt: Bahnhof Wittenberge

**Kolloquium: 12.00 Uhr**

Rathaus der Stadt Wittenberge

**Teilnehmer**

Dr. Oliver Hermann, Bürgermeister  
 Petra Lüdtkke, stellvertretende Amtsleiterin, Sachgebiet Stadtplanung/-umbau  
 Ortrud Effenberger, Sachbereichsleiterin Denkmalschutz  
 Barbara Haack, Beraterin lokale Jury  
 Dr. Saskia Hebert, Mitglied der lokalen Jury  
 Thomas Herrmann, European  
 Hubert Mackel, Berater der lokalen Jury  
 Sabine Müller, Mitglied der lokalen Jury  
 Uwe Peetz, Architekt  
 Wettbewerbsteilnehmer

**Ortsbesichtigung**

Herr Oliver Hermann, Bürgermeister der Stadt Wittenberge, begrüßt alle Teilnehmer und freut sich über das zahlreiche Erscheinen. Er schlägt vor, um das Verhältnis zwischen Stadt und Elbe genauer erläutern zu können, zunächst das Jahnschulviertel, einen gründerzeitlich geprägten Bereich der Stadt, zu besichtigen. Im Anschluss wird der Rundgang über die zentrale Einkaufsstraße der Stadt, die Bahnstraße, bis zur Elbe und dem Wettbewerbsgebiet mit den Speichergebäuden sowie dem angrenzenden Gelände der ehemaligen Ölmühle führen. Er freut sich auf zukunftsfähige Lösungen und wünscht den Teilnehmern viel Erfolg. Sabine Müller, Mitglied des Komitees von European Deutschland begrüßt die Teilnehmer im Namen von European Deutschland. Gegen 10.15 Uhr beginnt der Rundgang. Stationen: Jahnschulviertel, Bahnstraße, Bürgerstraße, Packhofstrang, Bad-Wilsnacker-Straße, Speichergebäude, Stern, Rathaus.

**Kolloquium**

Frau Lüdtkke erläutert zur Einführung kurz die Wettbewerbsaufgabe. Es handelt sich um eine dreistufige Aufgabenstellung:

- Die Anbindung des Geländes an die Stadt ist darzustellen, die Verbindung von Innenstadt/Bahnstraße, Bahnhof, Historischer Lokschuppen und Elbuferareal ist zu untersuchen. Gefragt ist keine Neugestaltung des öffentlichen Raumes. Vielmehr geht es um kleine Interventionen, die Bewohner und Besucher zu den unterschiedlichen städtischen Räumen führen und diese miteinander verbinden.

**MINUTES OF THE COLLOQUIUM**

Friday 26 April 2013

**Site Visit: 10.00 am**

Meeting point: Wittenberge railway station

**Colloquium: 12.00 noon**

Town Hall, Wittenberge

**Participants**

Dr Oliver Hermann, Mayor  
 Petra Lüdtkke, Deputy Head of City Planning/Redevelopment  
 Ortrud Effenberger, Head of Historic Preservation  
 Barbara Haack, Advisor to the local jury  
 Dr Saskia Hebert, member of the local jury  
 Thomas Herrmann, European  
 Hubert Mackel, Advisor to the local jury  
 Sabine Müller, member of the local jury  
 Uwe Peetz, Architect  
 Competitors

**Site Visit**

Mr Oliver Hermann, Mayor of Wittenberge, welcomes all participants and is pleased to see the good turnout. He suggests starting the walking tour in the Jahnschulviertel, a late nineteenth century neighbourhood, to obtain a better understanding of the relationship between the town and the River Elbe. The tour will continue with a walk down the town's central shopping street Bahnstraße to the Elbe and the competition area with the warehouse buildings and adjoining site of the former oil mill. He looks forward to seeing sustainable solutions and wishes the participants every success. Sabine Müller, Member of the Committee of European Germany, welcomes the participants on behalf of European Germany. Approx. 10.15 am starts the walking tour by Mrs Lüdtkke. Stopping points: Jahnschulviertel, Bahnstraße, Bürgerstraße, Packhofstrang, Bad-Wilsnacker-Straße, Warehouse buildings (Speicher), Stern, Town Hall.

**Colloquium**

Mrs Lüdtkke delivers a brief introduction to the competition task. The assignment consists of three stages:

- Proposals must be made for the link between the site and the town. A study must be made of the corridor from the town centre via Bahnstraße, railway station and historic engine shed to the Elbe riverside area. The assignment does not call for a redesign of the public realm, but rather minor interventions that enable residents and visitors to access the various urban spaces and link them with one another.

- Für das Gelände zwischen Zollhaus und Ölmühle ist ein städtebauliches Konzept mit Aussagen zur Erschließung und ergänzenden Bebauung darzustellen. Dabei sind auch Zwischenlösungen und eine zeitliche Staffelung der geplanten baulichen Ergänzung wünschenswert.
- Für die Speichergebäude werden gebäudebezogene Entwürfe erwartet. Die Nutzungen sollen sich in das Spektrum Wohnen, Freizeit, Kultur, Tourismus und Kunst einpassen. Verträgliches Gewerbe ist zulässig.

Stellungnahme Denkmalschutz, Frau Effenberger:  
Die Silos sind Einzeldenkmale, dies betrifft grundsätzlich auch die innere Struktur. Gefragt sind Ideen für eine neue Nutzung, die zum Erhalt der Gebäude beiträgt. Gesucht wird eine ausgewogene Lösung, die zumindest Spuren der originären Nutzung erhält. Grundsätzlich ist der Denkmalschutz aber offen für überzeugende Konzepte. Momentan übernimmt die Stadt nur die Sicherung des Bestandes, die drei Gebäude sind als Einheit mit städtebaulicher Wirkung zu sehen.

Frage:

Wie sind die bestehenden Planungen zu sehen, als Vorschlag oder bindend? Sind gärtnerische Anlagen für die zu erhaltenden Gebäude vorzusehen?

Antwort:

Die Planungen zur Elbufer-Promenade sind abgeschlossen, mit der Umsetzung wurde begonnen. Ideen zur Erschließung und Umfeldgestaltung werden gesucht.

Frage:

Wie ist das L-förmige Gebäude an der Bad-Wilsnacker-Straße westlich der Ölmühle zu bewerten?

Antwort:

Die Gebäude befinden sich, wie viele Bereiche des Hafengebietes, in Privatbesitz. Dem Gebäude wurde bisher seitens des Nutzers keine konkrete Nutzung zugewiesen. Anregungen sind denkbar, eine Umsetzung ist jedoch nicht gewährleistet. Auf den privaten Grundstücken bestehen öffentliche Wegrechte.

Frage:

Welche Vorstellungen gibt es zur Slipanlage und zu den angrenzenden Wohngebäuden?

Antwort:

Zu den zum Teil leer stehenden Gebäuden an der Bad-Wilsnacker-Straße können Vorschläge mit Bezug zur Wettbewerbsaufgabe und zum -gebiet gemacht werden. Nebengebäude wie Garagen und Baracken können abgerissen werden. Bei der Bad-Wilsnacker-Straße 55 handelt es sich um ein ehemaliges Elektrizitätswerk, das heute gewerblich genutzt wird. Für dieses Objekt besteht kein Handlungsbedarf. Zu den leer stehenden Gebäuden jenseits der Bad-Wilsnacker-Straße werden Lösungen begrüßt.

- An urban planning concept is to be prepared for the site between the customs house and oil mill with a solution for access and supplementary development. Intermediate solutions and a staggered realisation of the planned additional buildings are called for.
- Proposals should be prepared for uses of the warehouse buildings that can be reconciled with the spectrum of residential, leisure, culture, tourism and art. Compatible industry is also conceivable.

Historic preservation, Mrs Effenberger:

The silos are individual listed buildings. Preservation also relates to the inner structure and ideas for new uses to preserve the buildings are called for. A balanced solution should be strived for that contains at least traces of the original use. Basically, however, the preservationists are open to all convincing concepts. Currently the town council is taking responsibility only for the conservation of the existing buildings; the three buildings are to be seen as an important historic ensemble.

Question:

Should the existing plans be regarded as a suggestion or binding? Should landscaped areas be proposed for the preserved buildings?

Answer:

The planning for the Elbe riverside walk has been finalised and the construction phase has begun. Ideas for access and environmental design are now being sought.

Question:

How should the L-shaped building on Bad-Wilsnacker-Straße west of the oil mill be treated?

Answer:

As many areas of the waterfront, the property is in private ownership. No specific use for the buildings has yet been proposed by the owner. Suggestions may be made, although their implementation cannot be guaranteed. Public rights of way exist on the private properties.

Question:

What ideas exist for the slipway and adjoining residential buildings?

Answer:

Proposals are invited in competition entries for the partially vacant residential buildings on Bad-Wilsnacker-Straße. Ancillary buildings such as garages and barracks may be demolished. Number 55 is a former electric power station that is currently in commercial use. No action is needed for this property. Solutions are sought for the vacant buildings on the opposite side of Bad-Wilsnacker-Straße.

Frage:

Was geschieht mit dem Bereich östlich der Ölmühle?

Antwort:

Die Planungen zur Uferpromenade enden an der Ölmühle, sie wird nicht bis zur Brücke fortgeführt (kein Zugang zur Brücke möglich, Vermeidung einer „Sackgasse“). Der Elberadweg folgt von Osten der Bad-Wilsnacker-Straße, schwenkt dann am Packhofstrang nach Norden, um auch die Innenstadt anzubinden und die Radfahrer durch die Stadt zu führen (Service Fahrrad, Gastronomie, Übernachtung). Auf dem in Privatbesitz befindlichen Areal östlich der Ölmühle ist langfristig kleinteiliger Wohnungsbau zu erwarten.

Grundsätzlich besteht eine Konfliktsituation zwischen Elblage und Innenstadt, so findet das jährliche zweitägige Stadt- und Hafenfest am Hafen und am nächsten Tag am Kulturhaus statt. Auf der Elbufer-Promenade sollen die Fußgänger Priorität haben. Es soll eine funktionierende Verbindung zwischen der Stadt und dem attraktiven Elbufer entstehen. Der Fluss ist zurzeit in der Stadt nicht präsent.

Frage:

Sind Vorschläge mit Wohnnutzungen angesichts des Leerstandes in der Stadt sinnvoll?

Antwort:

Wohnen ist in jedem Fall ein Thema, es gibt einen Bedarf an Neubau von Wohnraum. Die Nachfrage erzeugen Einwohner und potenzielle Zuzügler. Eventuell können Typengrundrisse interessant sein, zur Größe der Wohnungen werden keine Vorgaben gemacht, wichtig ist eine maßvolle Ergänzung. Der private Eigentümer der Immobilien westlich der Speicher plant beispielsweise primär Wohneigentum in 4-geschossiger Bauweise. Geplant sind etwa 40 Wohneinheiten mit 3-Zimmer-Wohnungen.

Frage:

Handelt es sich um den Eigentümer der Ölmühle?

Antwort:

Nein. Die Ölmühle ist auch bereits weitgehend mit Nutzungen wie Café, Hotel, Tauch- und Kletterturm belegt. Der Eigentümer hat weitere Pläne hinsichtlich Gastronomie, Verkauf und Hotel.

Zum Wohnstandort Wittenberge ist noch anzumerken, dass hochwertige, aber keine Luxuswohnungen gesucht werden. Es geht um bezahlbaren Wohnraum, mit Mieten um 10 Euro ist diese Grenze überschritten, im Jahnschulviertel sind Mieten zwischen 4,50 und 6,00 Euro üblich.

Frage:

Wie sind die touristischen Potenziale von Hafen und Ölmühle zu bewerten? Ist die Kapazität des Hotels ausreichend? Könnten ein Tagungsstandort oder öffentliche soziale Einrichtungen das Angebot ergänzen?

Question:

What is to happen in the area to the east of the oil mill?

Answer:

The plans for the riverside walk end at the oil mill and do not continue to the bridge (no access to the bridge possible, avoidance of a “cul de sac”). The Elbe cycle path runs parallel to Bad-Wilsnacker-Straße from the east and turns north along Packhofstrang, taking cyclists through the town centre (bicycle services, catering and overnight accommodation). In the long term small-scale residential uses are to be anticipated on the privately owned site to the east of the oil mill.

A conflict situation basically exists between the Elbe riverside and the town centre. For instance, the annual two-day town and harbour festival is held at the harbour on the first day and at the Kulturhaus (arts centre) on the second day. Pedestrians should have priority on the Elbe riverside walk. The aim should be to create a functioning link from the town to the attractive north bank of the Elbe. The river is currently not an integral part of the townscape.

Question:

Are proposals for residential uses expedient in view of the vacancy rate in the town?

Answer:

Residential space is certainly relevant, as there is a demand for new housing construction from residents and potential newcomers. It would be interesting to see new standard floor plans. No specifications can be made in terms of dwelling size: moderate expansion is important. The private owner of the property to the west of the warehouse plant, for example, is proposing to construct primarily four-storey owner-occupied dwellings. About 40 three-room flats are planned.

Question:

Are these the same property owners as the oil mill?

Answer:

No. The oil mill already accommodates uses such as a café, hotel, diving and a climbing tower. The owner has further plans in terms for a restaurant/café, retailing and hotel.

As regards Wittenberge as a residential location it should be noted that high-quality, but not luxury apartments are being sought. The accommodation must be affordable. With rents of about € 10 per m<sup>2</sup> the limit has been exceeded. In the Jahnschule neighbourhood rents of between € 4.50 and 6.00 are usual.

Question:

How is the tourist potential of the harbour and oil mill to be assessed? Does the hotel have adequate capacity? Could it be supplemented by a conference location or public social facilities?

Antwort:

Das Gebiet ist insgesamt den Themen Tourismus, Kultur und Wohnen vorbehalten, Gewerbestandorte werden bereits jenseits der Elbbrücke entwickelt, hier soll es keine Doppelung geben. Ein Tagungszentrum ist nicht gewünscht, aufgrund der Konkurrenz zum Kulturhaus. Bezüglich Beherbergung gibt es (noch) leichte Überkapazitäten. Von der Gastronomie geht eine Belebung des Elbuferareals aus, nicht denkbar ist eine Geschäftsstraße oder -zeile.

Frage:

Kulturhaus und Touristeninformation sind vorhanden, gibt es Defizite bei der sozialen Infrastruktur oder wäre ein Industriemuseum eine mögliche Nutzung?

Antwort:

Die soziale Infrastruktur ist ausreichend ausgebaut, auch unter Berücksichtigung der neuen Rechtslage. Eine Kita wäre nur bei Wegfall an anderer Stelle sinnvoll, außerdem wird der Hafen dafür nicht als geeigneter Standort gesehen, für eine Schule besteht ebenfalls kein Bedarf. Ein Stadtmuseum besteht, außerdem stellt der Lokschuppen (Historisches Bahnmuseum) einen Anziehungspunkt dar. Ein Industriemuseum fehlt tatsächlich, einmal abgesehen von der Frage der Finanzierung. Außerdem gibt es keine museale Abbildung des Themas Elbtalau.

Anmerkung Herr Peetz: Beim Wohnungsbau gibt es tatsächlich einen begrenzten Bedarf an Eigentumswohnungen. Die Lage an der Elbe und die Nähe zum Stadtzentrum mit Versorgungseinrichtungen stellt hier ein Potenzial dar. In Wittenberge gibt es wenig Wohnen am Wasser, die Elbe ist für Bewohner nicht erlebbar. Ein Standort westlich der Speicher wäre sinnvoll, da diese gegen den Lärm der Bahn abschirmen.

Frage:

Es gibt innerstädtisch attraktive Wohnlagen. Ist unter dem Aspekt der Schrumpfung bzw. Stagnation der Neubau von Wohnungen sinnvoll?

Antwort:

Es gibt ein Defizit an höherwertigem Wohnraum, die Nachfrage ist vorhanden. Die Wohnungsbaugesellschaft der Stadt Wittenberge kann den Bedarf nicht befriedigen. Die Nachfrage kommt teilweise aus dem Umland, die jährliche Fluktuation beträgt 700 Einwohner. Die Schrumpfung entsteht durch die überwiegende Sterberate. Rentner mit gesichertem Einkommen suchen qualitätvollen Wohnraum – innenstadtnah, barrierefrei und ohne PKW. Der Bedarf ist gemischt (Miete, Eigentum). Die Wohnungsbaugesellschaft ist mit dem Altbaubestand weitgehend ausgelastet, dies bezieht sich sowohl auf reine Bestandssicherung als auch auf die Sanierung von Gebäuden. Momentan sind etwa 70 Gebäude erhaltenswert und sanierungsbedürftig.

Answer:

The district is dedicated to the themes of tourism, culture and residential. A commercial centre has been established on the far side of the Elbe Bridge. Double planning should be avoided. A conference centre is not called for due to the competition from the Kulturhaus (arts centre). In terms of overnight accommodation there are (still) slight excess capacities. The Elbe riverside area would be livened up by restaurants and cafés, but a shopping street is not conceivable.

Question:

Kulturhaus (arts centre) and tourist information already exist. Are there deficits in the social infrastructure or would an industrial museum be a possible use?

Answer:

The social infrastructure is adequate, even in consideration of the new legal situation. A day-care centre would only be appropriate if a facility were to be closed elsewhere. Furthermore, the harbour is not to be considered an appropriate location; nor is there a need for a school. A municipal museum already exists. A further attraction is the engine shed (historic railway museum). An industrial museum is indeed lacking, apart from the question of financing. Nor is there a museum to present the theme Elbtalau (Elbe meadowlands).

Remark by Mr Peetz: There is indeed a limited demand for owner-occupied dwellings. The location on the Elbe and proximity to the town centre with public facilities carries great potential. In Wittenberge there is very limited opportunity to live at the riverside; the Elbe cannot be fully experienced by residents. A site to the west of the warehouse would be suitable as it would be screened from the noise from the railway.

Question:

The town centre has potential for attractive residential uses. Is new residential construction expedient, considering the population shrinkage or stagnation?

Answer:

There is a deficit of high quality residential accommodation, for which the demand exists. The town's municipal housing association is unable to satisfy the demand. This demand is in part from the surrounding region; the annual fluctuation is 700 inhabitants. The shrinkage is for the main part due to the town's mortality rate. Pensioners with a secure income are seeking high-quality accommodation – close to the town centre, barrier-free and without cars. The requirements are mixed (rental, owned property). The municipal housing association is already near full capacity with the older housing stock, i.e. maintaining and rehabilitating the existing buildings. At the moment about 70 buildings are worth preserving and in need of rehabilitation.

Frage:

Welche Funktion hat der „Winterhafen“ aktuell?

Antwort:

Der Industriehafen wurde verlegt, der Winterhafen ist ein öffentlicher Hafen mit Stationscharakter. Die Schaffung eines Umschlagplatzes ist keine Zielstellung. In der Nähe der Speicher entsteht im Rahmen der Elbpromenade ein neuer Anleger für die Fahrgastschifffahrt. Der Bereich bis zur Brücke ist Bundeswasserstraße.

Frage:

Besteht Hochwassergefahr?

Antwort:

Auch während des Jahrhunderthochwassers wurde Wittenberge nicht überschwemmt. Das neu festgelegte „Bemessungshochwasser“ wurde bei der Planung der Elbpromenade durch eine zweite Schutzwand berücksichtigt. Die Altstadt liegt höher und ist ebenfalls nicht gefährdet.

Nachdem keine weiteren Rückfragen gestellt werden, bedankt sich Sabine Müller im Namen von Europan bei den Teilnehmern für ihr Kommen und wünscht viel Erfolg bei der Bearbeitung der Aufgabe.

Für das Protokoll: Thomas Herrmann

Question:

What is the current function of the “Winterhafen”?

Answer:

The industrial harbour was relocated; the Winterhafen (winter harbour) is a public harbour with station character. The creation of a transshipment point is not an objective. A new landing stage for passenger cruise traffic is being built close to the warehouse as part of the Elbe riverside walk development. The area up to the bridge is a federal waterway.

Question:

Is there a risk of flooding?

Answer:

Wittenberge was not even inundated during the recent flood of the century. The newly specified “design-basis flood” was taken into account in the planning of the Elbe riverside walk by means of a second protective wall. The old town lies higher and is likewise not endangered.

As no further questions are forthcoming, Sabine Müller thanks the participants on behalf of Europan for and wishes them success in tackling the assignment.

For the record: Thomas Herrmann