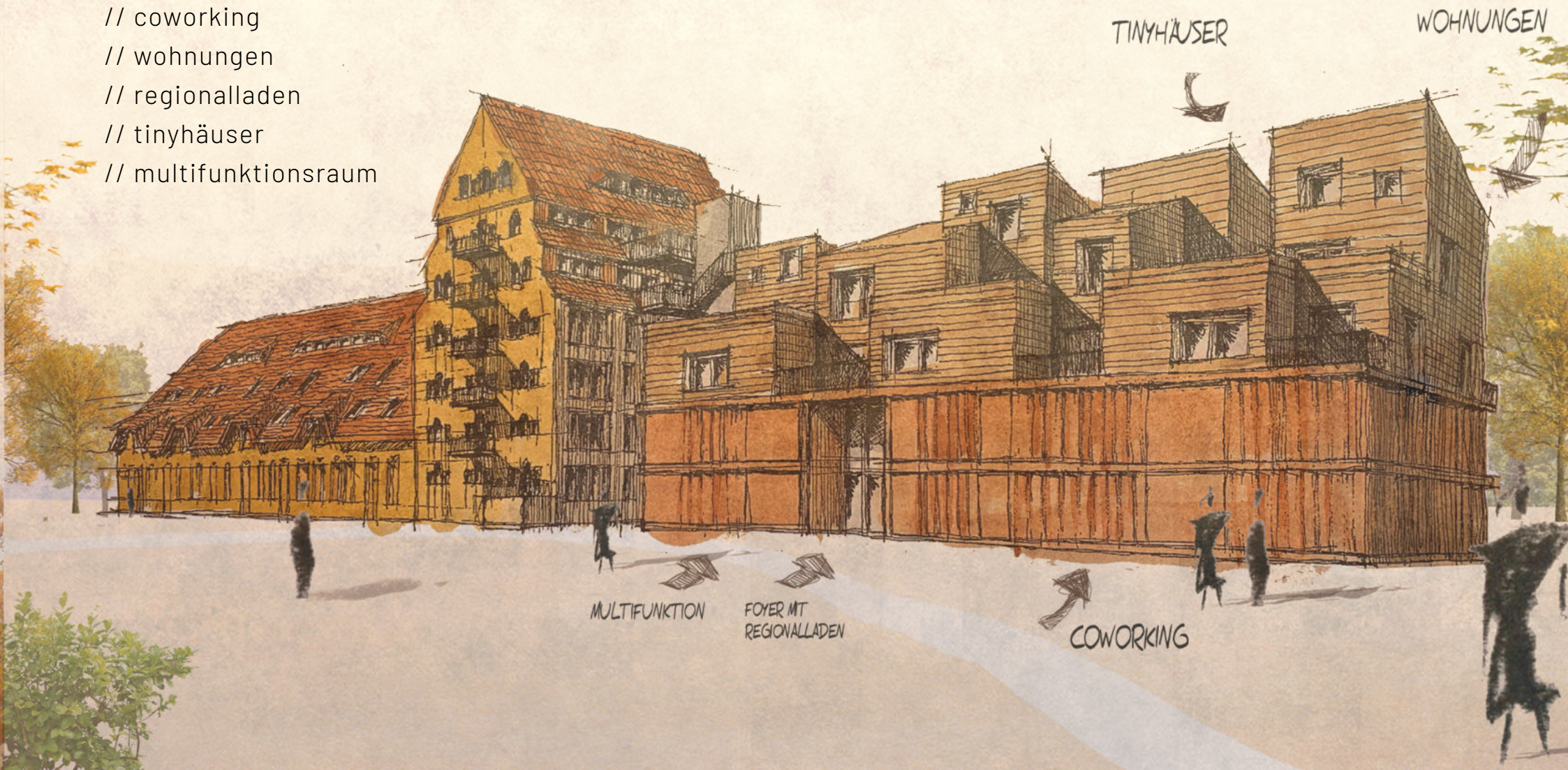


# rügenspeicher

revitalisierung der ehem. gutsanlage lanckensburg

- // coworking
- // wohnungen
- // regionalladen
- // tinyhäuser
- // multifunktionsraum





# team // planung, koordinierung und ausführung



**Projektentwicklung (P)**  
Sebastian Jacobs



**Planung (P)**  
Maja Kastaun  
Dipl. Ing. Architektin



**Projektentwicklung (P)**  
Roger Schlag-Schöffel



**Planung Bauleitung (P)**  
Richard Schubert  
B.A. Architektur



**Bauausführung (P)**  
Henryk Abramik



**Externer Berater**  
Rolf Kammann



**Planung**  
Martin Siedler  
B.A. Architektur



**Planung**  
Susanne Kaiser  
Innenarchitektin



**Planung**  
Jasmin Auda  
M.Sc. Architektur

## // über uns

Die Rügenspeicher GmbH & Co.KG ist der Zusammenschluss von fünf bauwilligen Partner:innen (P) aus unterschiedlichen Bereichen der Baubranche. Die Interessensgemeinschaft wurde eigens zur Rettung und Umnutzung des denkmalgeschützten Speichers samt Nebengebäude gegründet.

Unterstützt wird die Gesellschaft von erfahrenen Planungsbüros und Fachingenieuren sowie Beratern und Handwerksleuten, wie u.a.:

**Entwurf, Genehmigungsplanung, Bauleitplanung**  
[www.cubus-plan.com](http://www.cubus-plan.com)

**Interior Design**  
[www.susanne-kaiser.com](http://www.susanne-kaiser.com)

**Beratungskontor Rolf-Kamman**  
Nachhaltige Unternehmens-, Wirtschafts- und Regionalentwicklung  
[www.kontor-rk.de](http://www.kontor-rk.de)

**Fachplaner u.a.**  
Sähring & Luci Ingenieurgesellschaft mbH  
Breuer + Trionow - IB für Statik und Baukonstruktion  
jh-ingenieure GmbH  
A. Pöhlmann - SV für Holzschutz und Bauschäden  
FGW e.V. - Fördergesellschaft Windenergie und andere Dezentrale Energien

**Ausführung u.a.**  
Cubus Projekt GmbH, Berlin  
Schroer Heizungstechnik, Wolgast  
Zimmerei & Holzbau Martens, Stralsund  
Wiggers & Päper Bedachungen, Rügen

# baugemeinschaft kirchstraße berlin



1



2



3



4



5



6

## // referenzen architektur

### // sanierungen

#### 1 INFA - Wühnsdorf

Entwicklung und Umnutzung einer denkmalgeschützten ehem. Infanterieschiesschule zu einem lebendigen Quartier mit Wohnungen, Kita, Gewerbe und Kultur

#### 2 Postel Wolgast

Umnutzung eines denkmalgeschützten Postamts zu einem Themen-Hotel mit Sportmöglichkeiten, Sauna und Bar

(3. Platz Deutscher Tourismuspreis 2015)

#### 3 100haus Wolgast

Umnutzung einer denkmalgeschützten Schule in Themen-Jugendhostel für Klassenreisen. Partizipative Planung mit örtlichem Gymnasium.

(2. Platz Deutscher Tourismuspreis 2019)

### // Neubauten in Holz

#### 4 Einfamilienhaus in Berlin Müggelheim

Neubau in Holzständerbauweise

#### 5 Kindertagesstätte in Zinnowitz

Partizipative Planung der Architektur, Innenarchitektur und Außenraumgestaltung mit Kindergartenkindern

#### 6 Einfamilienhaus in Berlin Bohnsdorf

Neubau in Holzständerbauweise



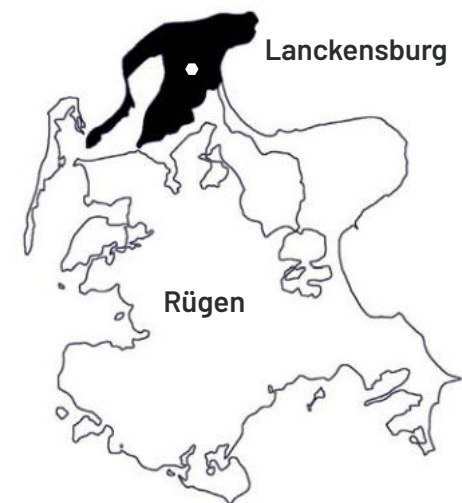
## verortung // rügen



## // wittow - lanckensburg

Die Halbinsel Wittow (früher auch Wittmund) ist der nördlichste Teil der Insel Rügen, durch die exponierte Lage auch „Windland“ genannt. Sie wird durch die Ostsee im Norden und Osten, den Wieker Bodden im Westen und den Großen Jasmunder Bodden im Süden und Osten begrenzt.

Der Rügenspeicher Lanckensburg befindet sich in Altenkirchen auf Rügen im OT Lanckensburg, 1km westlich des Ortskernes Altenkirchen und 800m südwestlich der Landesstraße L30. Er wird erschlossen durch eine Gemeindeverbindungsstraße, welche von der L30 nach Breege bzw. Wiek führt. Es gibt keine unmittelbare Wasserlage. Die Ostsee ist in alle vier Himmelsrichtungen circa 3-5 km entfernt.



# rügenspeicher // geschichte



## // historische fotos

Ursprünglich bestand das Ensemble aus einem zentralen, sechsgeschossigen Getreidespeicher und zwei flacheren, flankierenden Seitenflügeln mit Fledermausgauben, die vermutlich als Ställe und Unterkünfte für die Bediensteten genutzt wurden.

Das beeindruckendes Speichergebäude zierte ein imposanter hofseitiger Giebel, der in Pommern kaum seinesgleichen hat.

Im Denkmalband „Vorpommersche Küstenregion“ wird das zwischen 1913 und 1920 errichtete Gebäude, wie folgt, beschrieben:

„Giebelständiger viergeschossiger neunachsiger Putzbau mit drei abgestuften Dachgeschossen, davon zwei mit steilen Pultdächern und Teerpappeindeckung, das oberste mit Satteldach [...] Vor dem Erdgeschoss der Giebelseiten überdachte beziehungsweise ins Gebäude gezogene Verladerampe [...] Zu beiden Seiten schließen langgestreckte anderthalbgeschossige Stallflügel an.“

Von den angegebenen Stallflügeln ist das südliche Exemplar nach 1995 verschwunden.

**1314**

Erste Erwähnung als Ort „Susitze“ (Zützitz) mit 75ha (= 20,5 „Hufenhaken“), in der Hand der Familie von Platen.



Gutshaus / Herrenhaus,  
Einweihung am 17. Februar 1744,  
Foto von 1961

**1742**

Zwischenzeitlich unter Schwedischer Krone, wird Zützitz von der Familie von der Lancken aufgekauft

**1835**

Anlage des Parks (2ha) um 1835.  
Grabstätte von Philipp und Karl von der Lancken

Zützitz bestand aus

- 5 Bauernhöfen
- 4 Katen sowie
- 7 „Hufen“ (landwirtschaftlichen Gutsflächen)

**1532**



Gutshaus / Herrenhaus,  
Foto von 1961

Ausbau des Wohnhofes zu einem Gutshof ab 1745 und Errichtung des Herrenhauses. Erstmalige Erwähnung des Namens Lanckensburg.

**1745**



# geschichte// gutsanlage lanckensburg

## // zeitstrahl

**1939**

Landwirtschaftlicher Großbetrieb / Blütezeit:

- 246 ha Land
- 17 Pferde
- 90 Rinder
- 600 Schafe
- 120 Schweine



Z.T. bereits abgerissene Hofgebäude, links Futtersilo, Gebäude hinten rechts noch teilweise erhalten.  
Foto von 1955



**bis 1990**

Historische Ansicht aus DDR Zeiten, Nutzung als MAS (Maschinen- und Traktorstation), bereits mit Ersatzanbau und Wellasbest-eindeckung

Errichtung des großen Getreidespeichers nebst 2er Wirtschafts- gebäude nach Plänen des jüdischen Architekten Paul Imberg (1877-1946)

**1913**

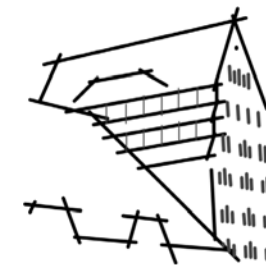


Getreidespeicher mit flankierenden Stallgebäuden, linke Seite bereits zu DDR Zeiten abgerissen und durch flacheren Anbau ersetzt.  
Foto von 1966

Abriss des Guts-  
hauses wegen  
Baufälligkeit

**1967**

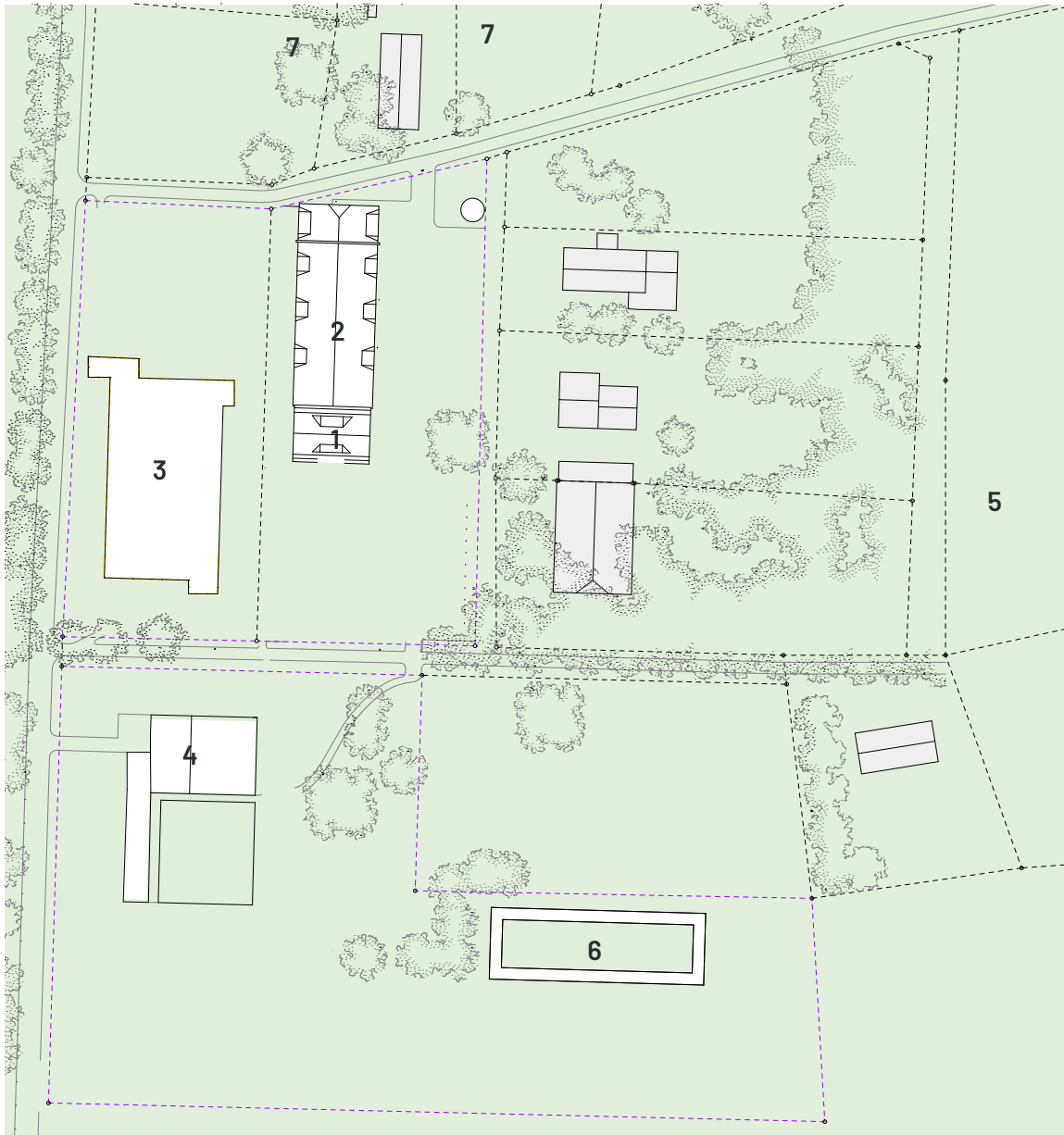
Seit 30 Jahren  
Leerstand/Verfall



Sanierung der Über-  
reste des imposanten  
Speichergebäudes und  
des nördlich angren-  
zenden Stallgebäues zu  
Wohnen

**2022**

# lageplan // rügenspeicher gelände



## // aktuelle situation

- 1 Speicher**  
194,83 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 2 Stall**  
726,48 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 3 baufälliges Nebengebäude**
- 4 Nebengebäude**  
bleibt erhalten
- 5 historische Obstwiese**  
fußläufig
- 6 Baurunne der ehemaligen LPG / „Bergeraum“**  
windgeschützt
- 7 Ehemaliger Gutspark**  
mit den Gräbern ehemaliger Gutsherren

In der unmittelbaren Nachbarschaft befinden sich mehrere Einfamilienhäuser und ungenutzte Bauruinen.

Im Westen und im Süden wird das Grundstück durch Ackerflächen begrenzt. Im Norden liegt die Grünfläche/Waldfläche, auf welcher sich ehemals die Parkanlage des ehemaligen Guts Lanckensburg befand.

Das Grundstück befindet sich im Außenbereich und wird über einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan entwickelt.



# lageplan // rügenspeicher gelände



## // ausblick

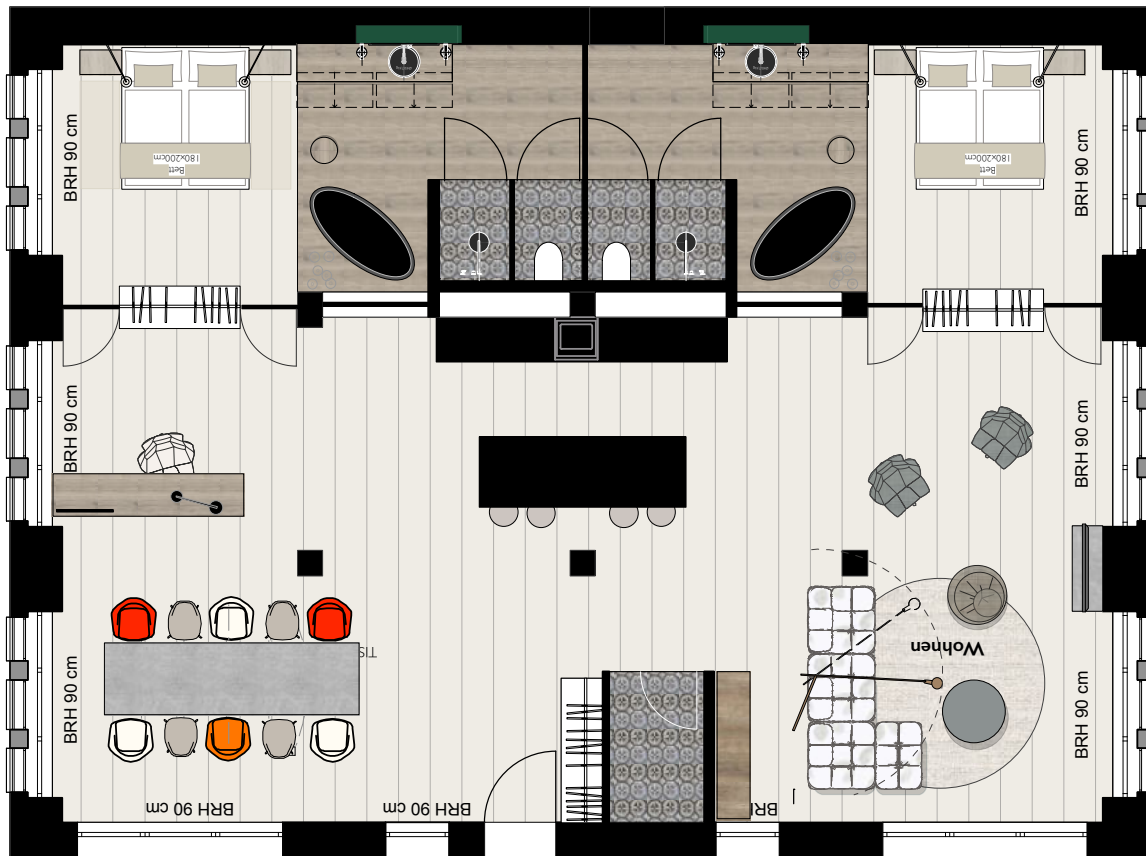
- 1 Neubau**  
Multifunktionsgebäude mit 519 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 2 Speicher**  
Sanierung und Umnutzung zu Loftwohnungen
- 3 Stall**  
Sanierung und Umnutzung zu Wohnungen
- 4 Erschließungslink**  
Neubau eines Treppen- und Aufzugsturms
- 5 Raststätte/Sitzlandschaft**  
für (Rad)wanderer mit Außenküche
- 6 Sauna mit Sanitärbereich**  
Neubau einer Sauna mit Sanitärbereich, 341,91 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 7 Energy-Station**  
Technikgebäude, 383,17 m<sup>2</sup> Grundfläche
- 8 Car-Sharing Powerstation**  
10 Stellplätze
- 9 Stellplätze Besucher**  
16 Stk
- 10 Stellplätze Bewohner**  
31 Stk mit individuellen Geräte- bzw. Gartenhäusern aus Holz
- 11 Werkstatt mit Solardach**  
PV-Anlage zur Unterstützung der Windkraft

# rügenspeicher // umnutzung speicher

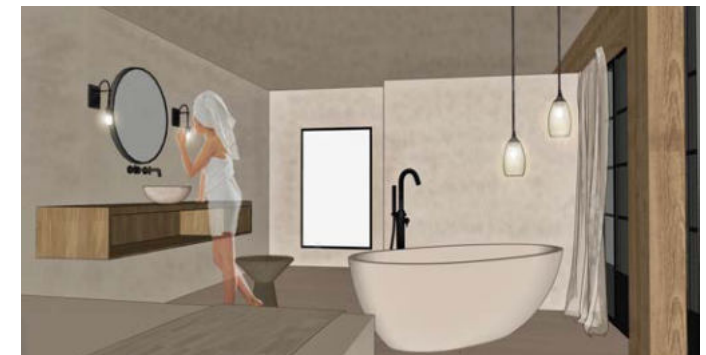
## // vom lager zum wohnen

Im ehemaligen Getreidespeicher entstehen auf sechs Etagen 10-12 Eigentumswohnungen unterschiedlicher Größe.

Je Geschoss können eine großzügige Loftwohnung von 153 m<sup>2</sup> oder zwei Minilofts von je 76 m<sup>2</sup> ausgebildet werden. In den obersten beiden Dachgeschossen sollen zwei Maisonettwohnungen entstehen.

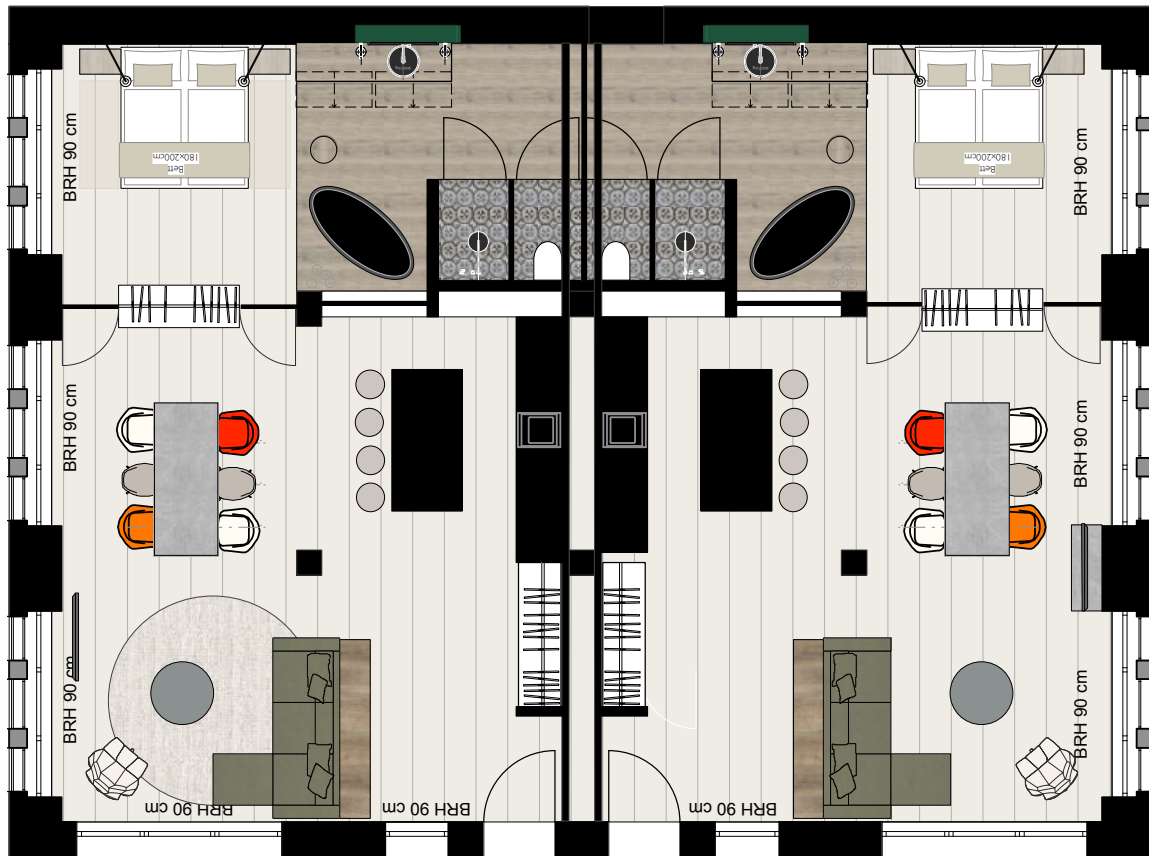


Version Loft 153 m<sup>2</sup>





# rügenspeicher // umnutzung speicher



Version Minilofts je 76 m<sup>2</sup>

## // transfusion

Erschlossen wird der Speicher durch einen außen liegenden Aufzugs- und Treppenturm.

Die Kombination von modernen Elementen und bauzeitlicher Substanz soll die Transfusion der gesellschaftlichen Nutzung des Rügenspeichers dokumentieren.



# rügenspeicher // umnutzung stall



## // gesund, nachhaltig, ökologisch

Von gewerblicher Lagernutzung für Getreide aus landwirtschaftlicher Produktion durch Junker, Großgrundbesitzer und LPG, zu naturnahem Leben, Erholen und Arbeiten. Wiedernutzbarmachung bestehender Strukturen mit einem deutlich geringeren Energie- und Ressourcenverbrauch als Beitrag zur Nachhaltigkeit.

Nachhaltig, ökologisch, gesund:

- Heizen mit Wärmepumpe und Fußbodenheizung
- Strom aus eigener Produktion

Natürliche Materialien:

- Holzverwendung aus zertifizierter Holzwirtschaft
- diffusionsoffene Anstriche
- langlebige Armaturen&Objekte
- wertige Mechaniken wie Schlösser, Beschläge, Schalterserien





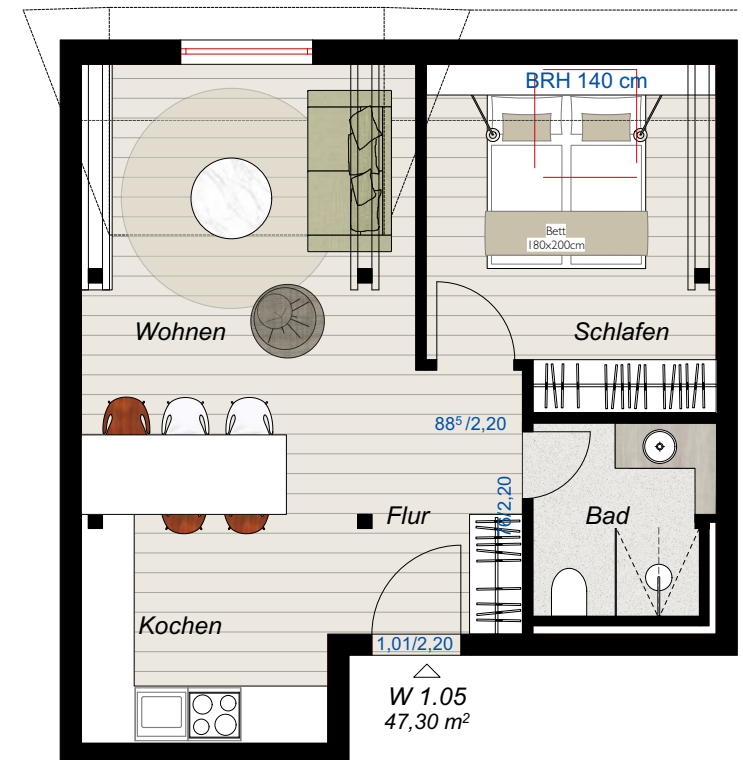
# rügenspeicher // umnutzung stall



## // modern wohnen im alten gewand

Im ehemaligen Stallgebäude entstehen auf drei Etagen bis zu 18 Wohnungen.

- 7 Wohnungen im Erdgeschoss barrierefrei
- 6 Wohnungen im 1. Obergeschoss mit großzügigen Gaubenöffnungen
- 5 Wohnungen im 2. Obergeschoss mit eingebauten Hoch(schlaf)ebenen



Version Gaube

# rügenspeicher // stand sanierung speicher und stall

## // aktuelle fotos



Beide Gebäudeteile standen seit den 1990 Jahren leer und waren bei Erwerb in einem ruinösem Zustand.

Das Schadensbild der Gebäude war eklatant:

- Lose und fehlende Dachziegel, offene Fensteröffnungen, sowie fehlender Putz begünstigten das Eindringen von Wind und Wasser
- Die tragende Holzkonstruktion war stark defekt, Fußpfetten des Dachstuhls nicht mehr vorhanden, Sparren ohne Auflager, Deckenbalken vermodert.
- Die zentrale, repräsentative Gaube des Speichers war beidseitig eingestürzt.
- Der Stall war bereits mit einer Ersatzeindeckung aus Wellasbestplatten (DDR-Zeiten) eingedeckt.
- Offene Dachflächen sorgten für eine enorme Belastung der inneren Holzkonstruktionen aller Geschosse durch Wind und Wetter.
- Beschädigung durch abstürzende Teile bedeuteten eine Gefahr für Passanten.

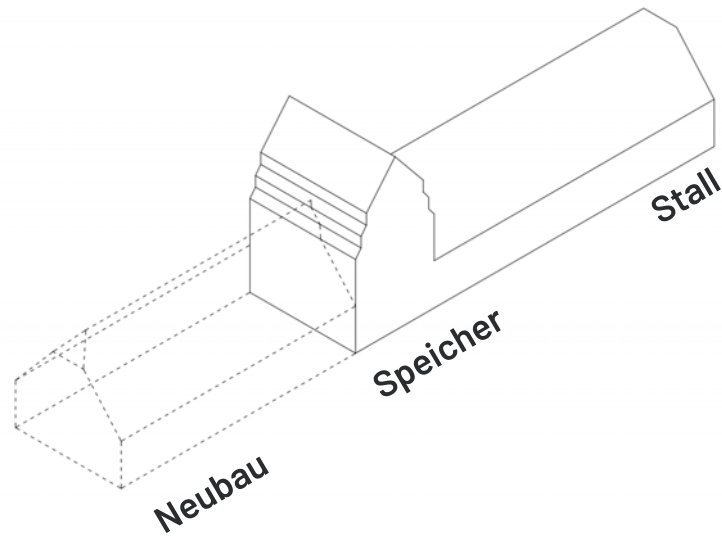


Mit Hilfe einer Zuwendung des Landesamtes für Kultur- und Denkmalpflege M-V konnten im Jahr 2022 die Dacheindeckung des Speichers erneuert sowie die Dach-, Gauben- und Deckenkonstruktionen repariert und statisch ertüchtigt werden. Die Reparatur des Stallgebäudes ist ab März 2023 vorgesehen, ebenfalls mit Hilfe einer Zuwendung des LAKD-MV. Das LAKD-MV würdigt damit den besonderen historischen Wert des Ensembles.

In einem zweiten Bauabschnitt sollen die Bestandsflächen zu Wohnungen umgebaut und saniert werden. Der Bauantrag wurde im November 2022 eingereicht.



# rügenspeicher // baugrundstück neubau

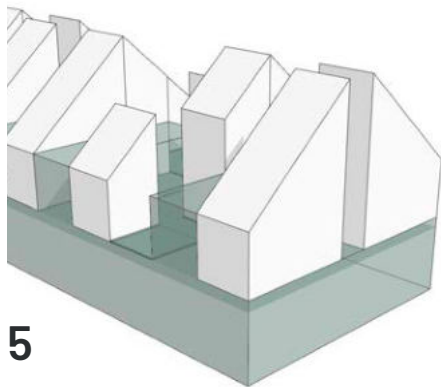
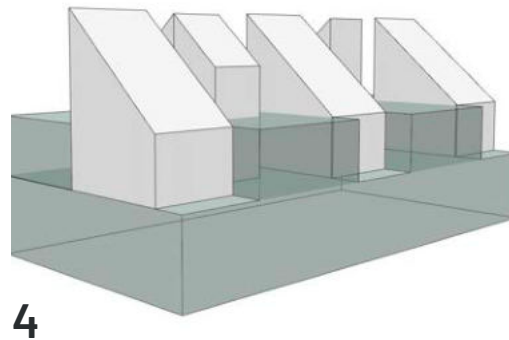
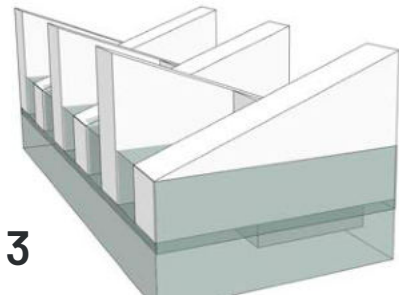
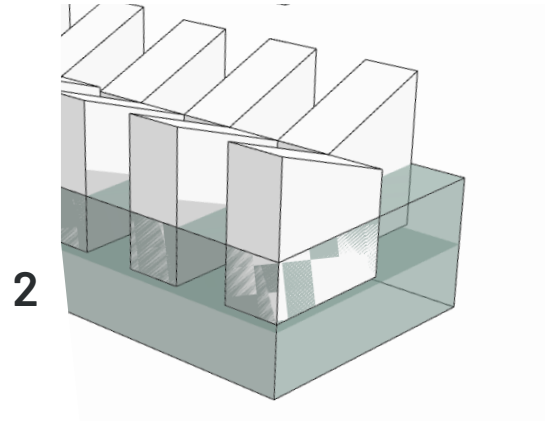
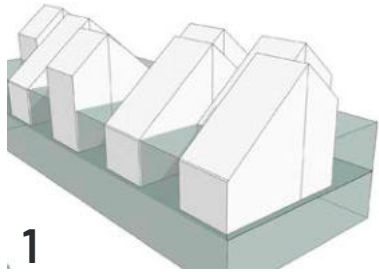


## // aktuelle fotos

Grundstück für den Neubau -  
Blick vom Speichergebäude



# neubau // vorstudie dachformen tinyhouses



## // moderne interpretation

Auf dem Footprint des abgerissenen südlichen Stallgebäudes soll ein Neubau als moderne Interpretation der traditionellen Scheunen- bzw. Satteldachbauweise entstehen.

Es erfolgte ein Studie zu verschiedenen Dachformen wie zum Beispiel Schmetterlingsdächer, Pultdächer oder Satteldächer:

- 1 Satteldächer versetzt zueinander
- 2 Schmetterlingsdächer zur Hälfte
- 3 Schmetterlingsdächer lang gezogen
- 4 Pultdächer als ein großes Satteldach
- 5 Pultdächer verdichtet



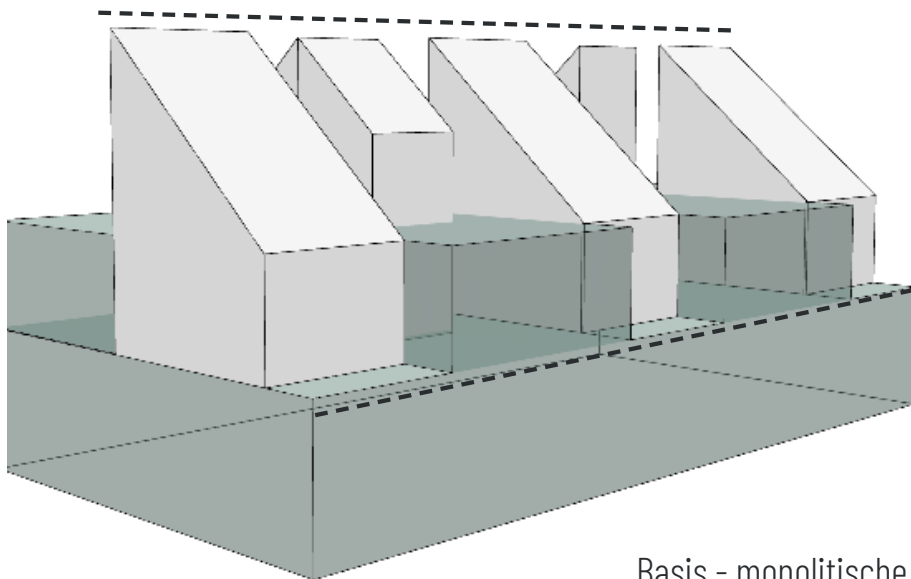
# neubau // favorisierte dachform

## // pultdächer bilden satteldach

Die historische Bauweise (vernacular Architecture) modern interpretiert durch die Proportionierung von Dach zu Basis.

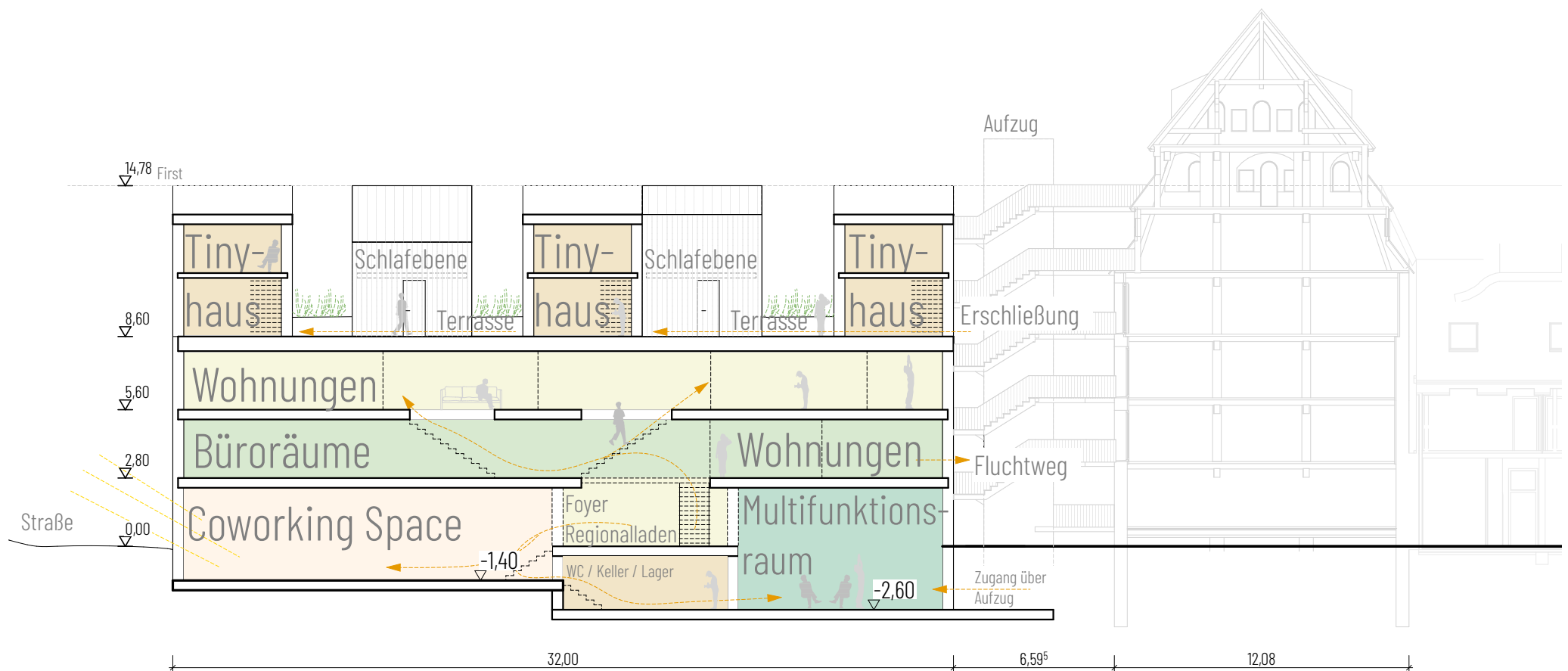
Die sehr tiefe Traufhöhe des Stallgebäudes wird optisch wieder aufgenommen, indem die Fassade der Tinyhäuser sich bis runter in die Wohnungsebene zieht.

Satteldachoptik

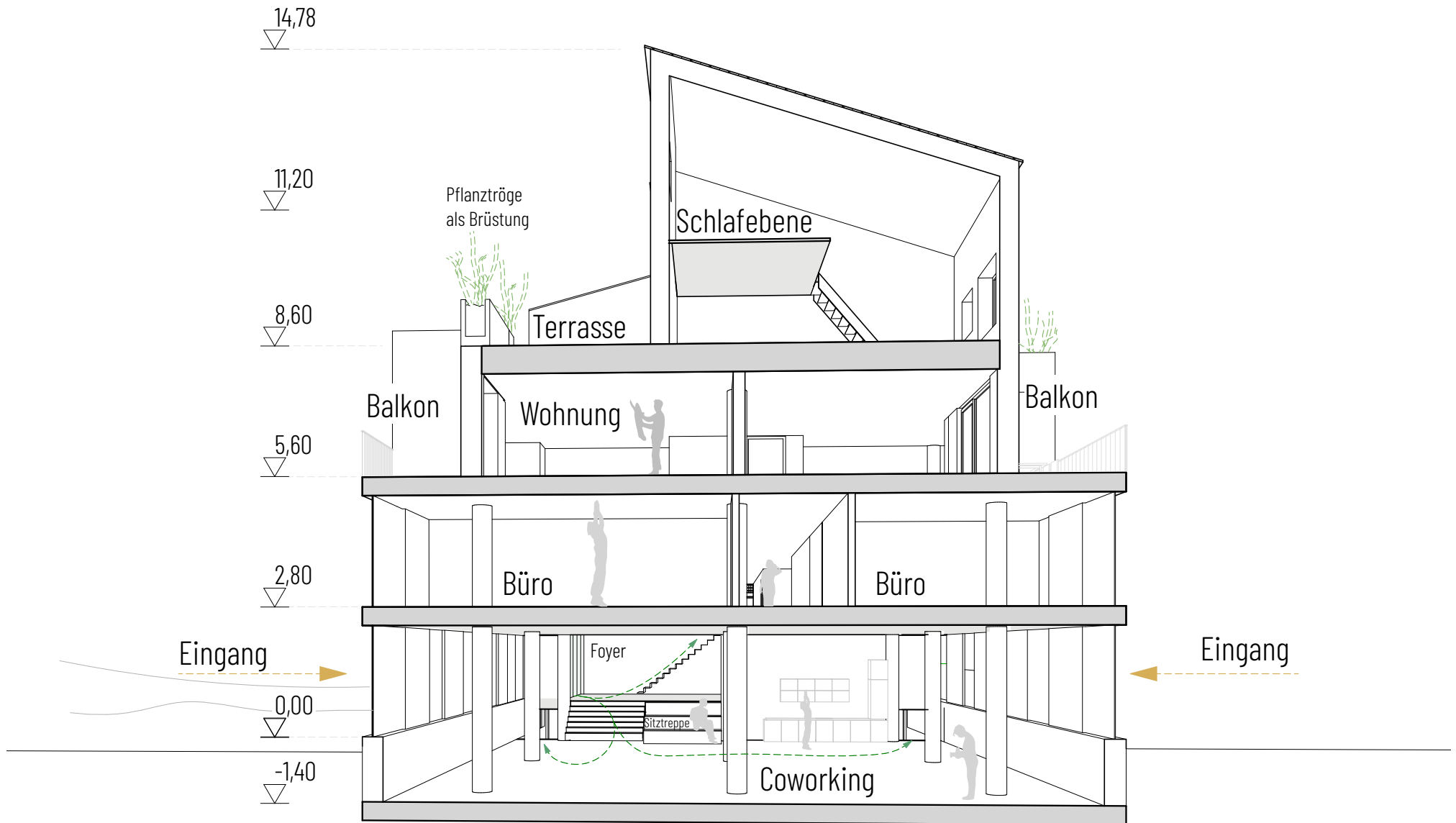


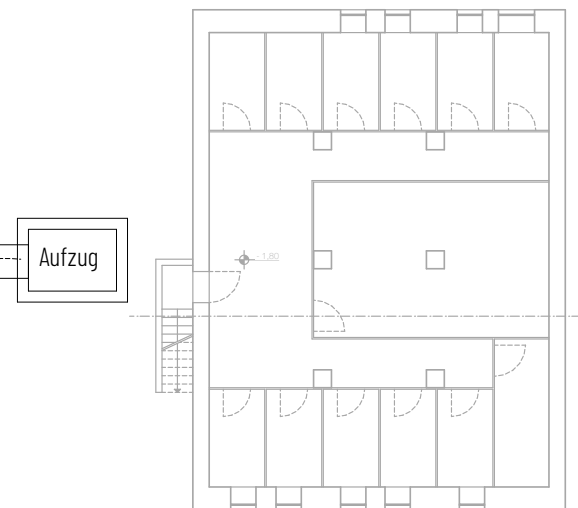
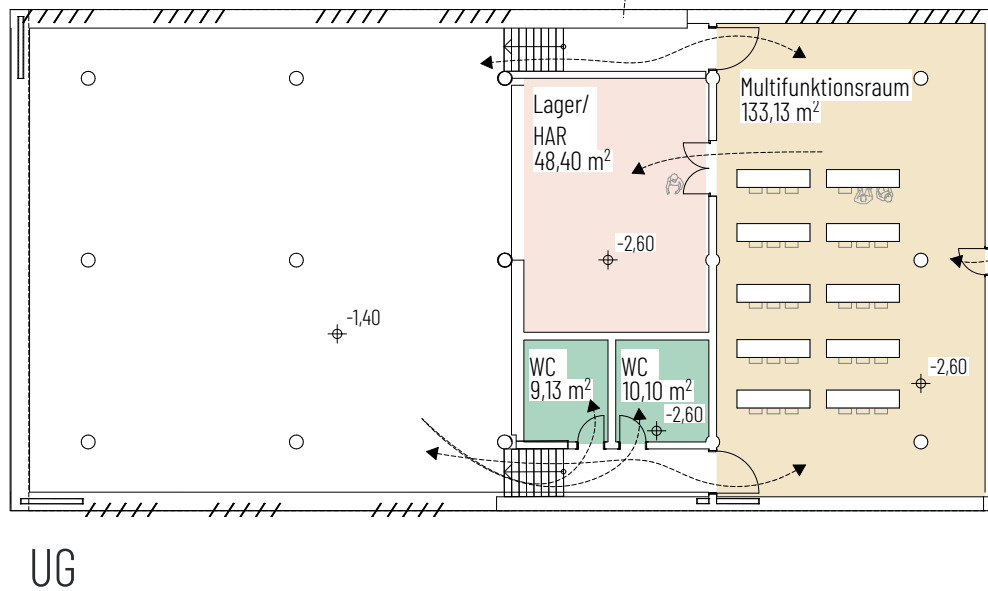
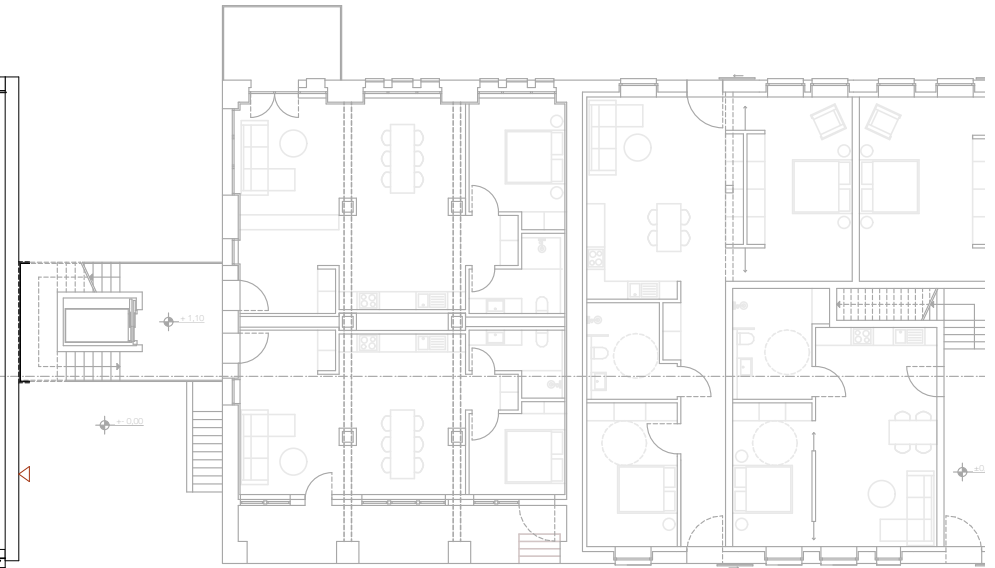
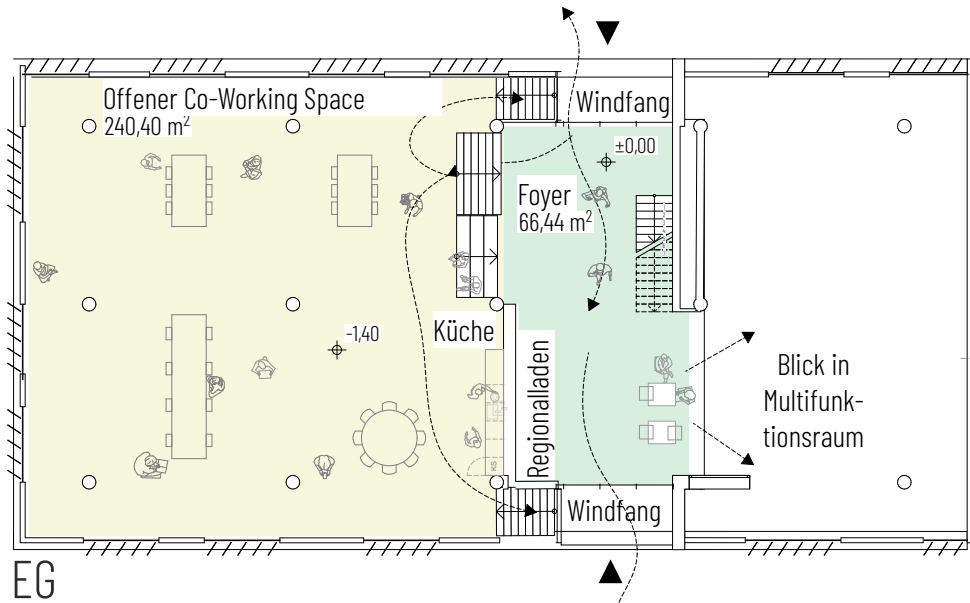
Traufhöhe optisch nach unten  
versetzt

Basis - monolitische Optik

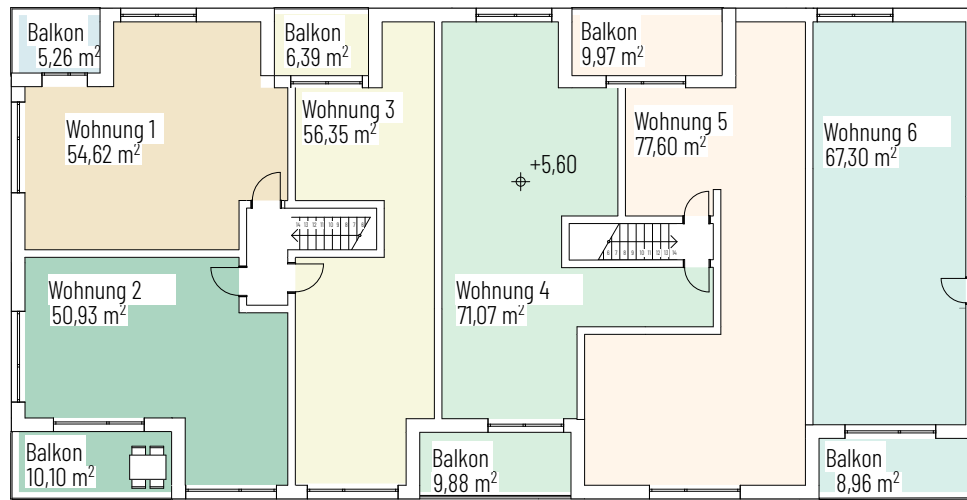




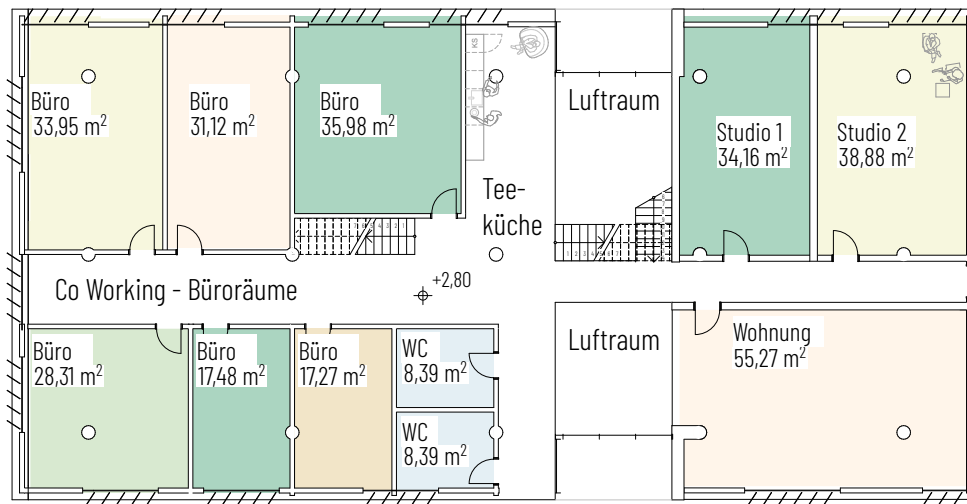
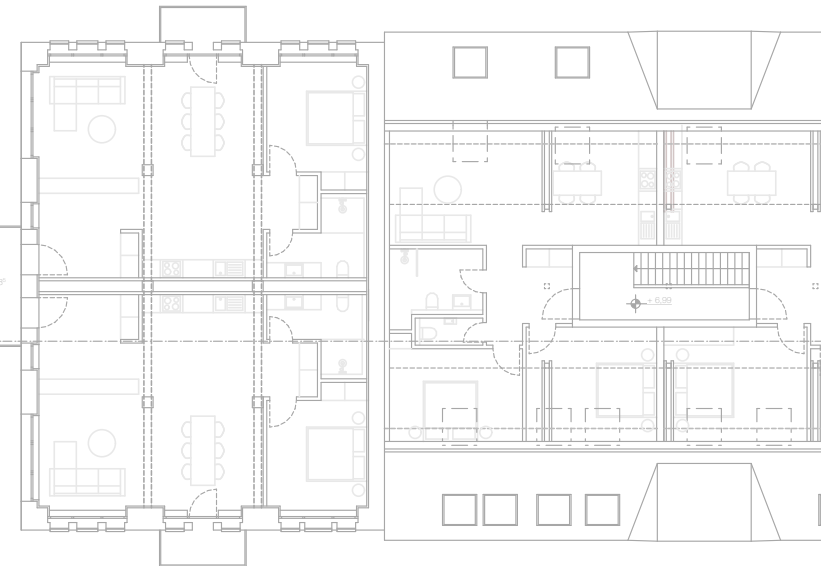




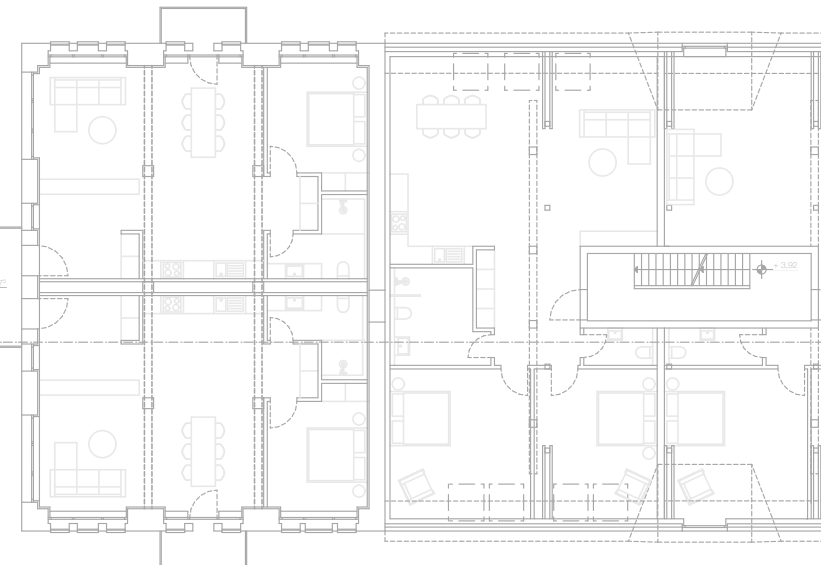


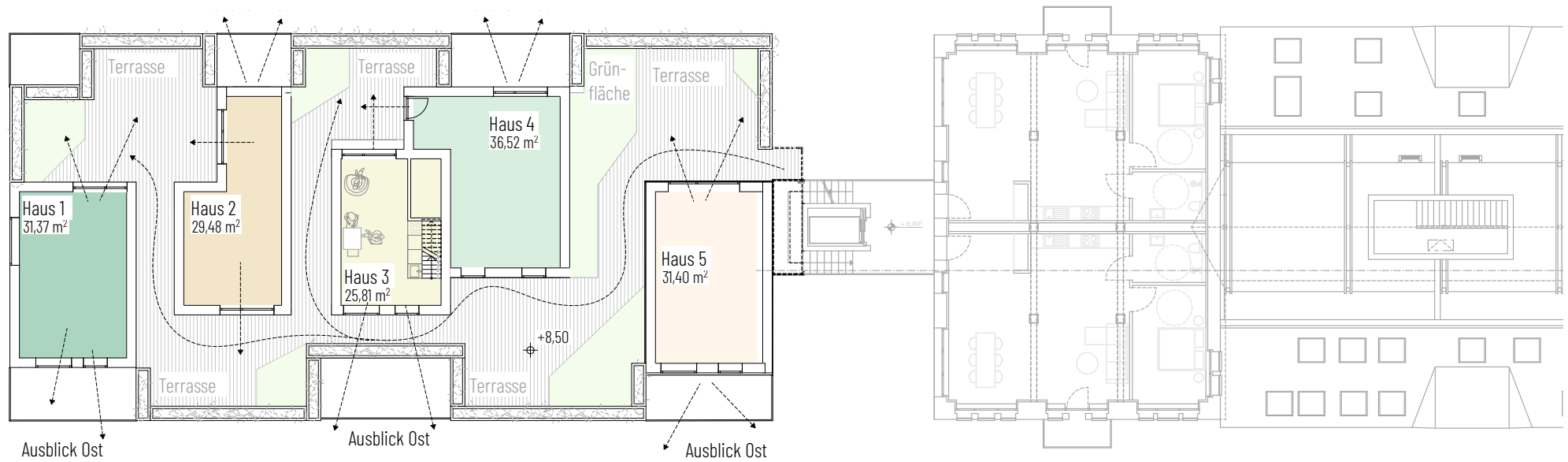


2.OG



1.OG







# neubau // moods dachlandschaft

## // die düne auf dem dach



Natürliche Materialien mit Ostseecharakter  
Holzfassade formt Dach

grüne Dachlandschaft mit privaten  
Terrassen zwischen den Tinyhäusern



Pulldach mit  
Stehfalz



Gründach mit  
regionalem Bewuchs



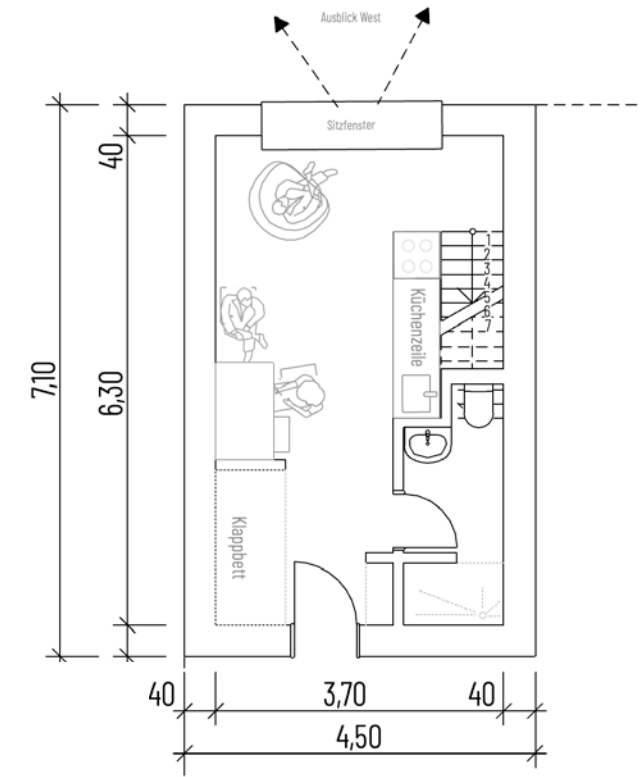
helle Holzstege - als Wegeführung zu den Häusern  
auf dem Dach



Tinyhouse - simpel und effizient



1 Vollgeschoss mit Schlafebene,  
Küchenzeile und kleinem Bad



Beispielgrundriss  
32,00 m<sup>2</sup> BGF



## moods // coworking

## // arbeiten wo andere urlaub machen



offener flexibler Coworking Space  
im Erdgeschoss



Büroräume im Obergeschoss

- *Satellite Office* als Kultur-, Begegnungs- und Innovationsort
- Räumlich und zeitlich flexible Nutzung
- Feste und flexible Arbeitsplätze mit entsprechender Infrastruktur: W-lan, Drucker, Küche, WCs
- Arbeiten und netzwerken in Einzel- und Großraumbüros, Konferenzbereichen, „Think Labs“, offene Bar
- Arbeitsatmosphäre zum Wohlfühlen - moderne Bürodesks und Couchecken für den Kaffee zwischendurch und Snacks aus dem Regionalladen
- Plattform für Kontakte und Kooperationen - vom Freelancern über Start-ups zum Handwerker und zur kreativen Seele
- Tages-, Wochen- oder Monatspauschalen





Bereich im Foyer mit regionalen Produkten aus biologischem Anbau



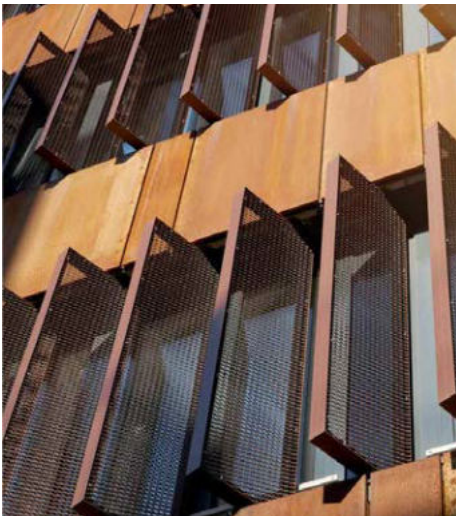
Regiomat - Automat für regionale Produkte

## moods // fassade

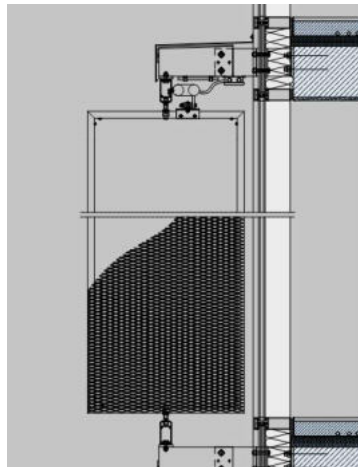


Sonnenschutz mit  
Großlamellen aus  
Cortenstahl

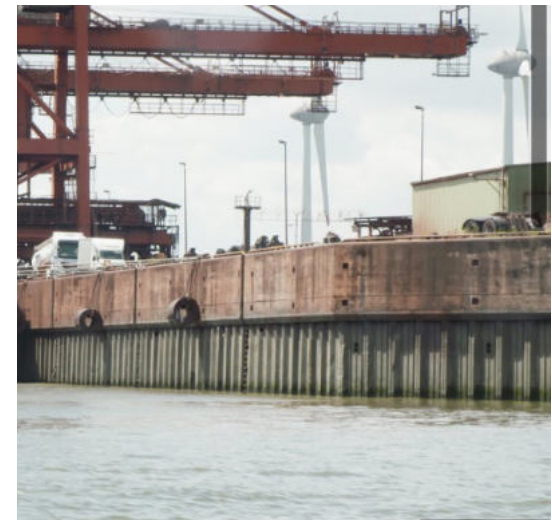
Lamellen können sich  
mit dem Sonnenstand  
automatisch bewegen



Detail der Vorhangfassade



## // sonnenschutz als spundwand



Die Gestaltung des Sonnen- und  
Wetterschutzes orientiert sich an  
stählernen und robusten Spundwänden  
großer Häfen.



# rügenspeicher gmbh & co kg

Mühlenstraße 33b  
18569 Gingst

[www.rügenspeicher.de](http://www.rügenspeicher.de)  
[mail@ruegenspeicher.de](mailto:mail@ruegenspeicher.de)

# planungsbüro cubus plan gmbh

Kirchstraße 2  
12555 Berlin

[www.cubus-plan.com](http://www.cubus-plan.com)  
[info@cubus-plan.com](mailto:info@cubus-plan.com)

