

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

**19. Sitzung – 31.03.2017**

**Beratungsort: Kunsthalle Rostock, Hamburger Straße 40**

## Protokoll

### **Mitglieder des Beirates**

Herr Prof. Anderhalten  
Herr Prof. Knieling (zum Vorgespräch am 30.3.2017 anwesend)  
Frau Prof. Loidl-Reisch  
Frau Osterwold  
Herr Petersen (Vorsitz)

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 29.03.2017) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 19. Sitzung des Beirates eingeladen. In der Sitzung wurden ein Vorhaben öffentlich und zwei Vorhaben nichtöffentlich behandelt.

### **Inhalt**

#### **Nicht öffentlicher Teil:**

#### **TOP 2: Neubau Studentisches Wohnen und Mensa Ulmenstraße 45**

Hinweis: Diese Veröffentlichung erfolgt durch die Zustimmung des Bauherrn!

## Nicht öffentlicher Teil:

### TOP 2: Neubau Studentisches Wohnen und Mensa Ulmenstraße 45

Referenten: Herr Meißner (Architekt Geschäftsführung MHB Rostock)

Bauherr: Studentenwerk Rostock

Stand: Entwurfsplanung (Bauvoranfrage)

#### Vortrag Herr Meißner:

Das Vorhaben umfasst den Neubau einer Mensa einschließlich Küche sowie studentisches Wohnen. Wie vereinbart, ist eine Bauvoranfrage gestellt worden.

Das Grundstück liegt in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, historisch waren diese Flächen Freizonen mit dem Elisabethheim und dem Städtischen Jugendheim (1930). Das Gebäude des Elisabethheimes war später die Orthopädie. Seit einigen Jahren steht das Gebäude leer.



Rostock 1930 – Quelle: Geoport Hansestadt Rostock

Benachbart ist das Gebäude des ehemaligen Jugendheimes heute der Dienstsitz der KOE. Durch das Quartier führt eine vielgenutzte Wegebeziehung, der Innen-

hof hat viele Bäume, die möglichst erhalten werden sollen. Ebenso befindet sich dort der Hort mit dem Zugang von der Waldemarstraße.

Die Ränder des Quartiers entlang der Ulmenstraße sind „zu kurz“ für eine entsprechende städtebauliche Wirkung. Als Vorschlag für den Umgang und der baulichen Entwicklung des ganzen Quartiers wurde vorgeschlagen, das Quartier nach innen „weiter zu bauen“ und damit die Klammer zu schließen. Ebenso findet der Solitär für das Grundstück seine Berücksichtigung.

Auf dem Grundstück soll der Neubau einer Mensa erfolgen; diese ersetzt die vorhandene überlastete Mensa „kleine Ulme“ und soll Entlastung für die Mensen St. Georg-Straße und Südstadt bringen.

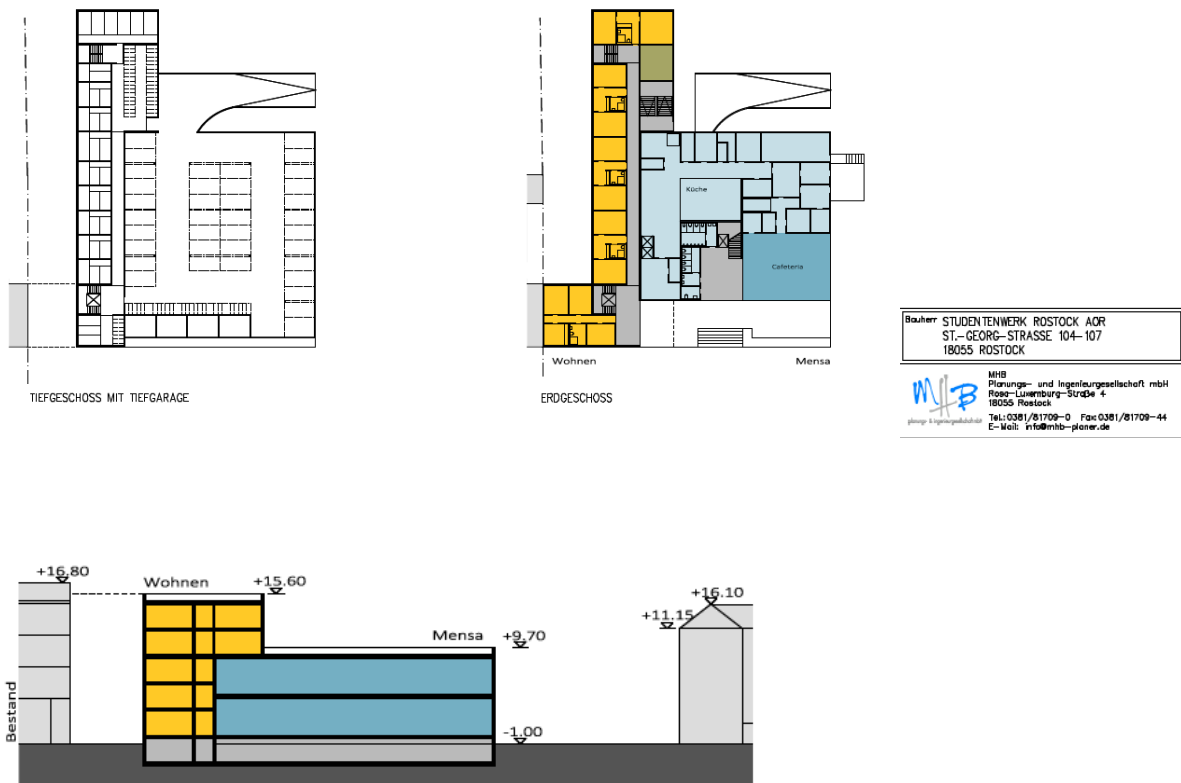
Eine Umnutzung des bestehenden Gebäudes für eine Mensa ist nicht sinnvoll; außerdem weist das Gebäude hohe Bauschäden auf.

Die Mensa wird zweigeschossig, im EG die Küche und eine Cafeteria und im OG die Essensausgabe.

Die Baulinie der Randbebauung bildet den Anschluss an den Bestand mit der geplanten Wohnbebauung und im Rücksprung der Mensa. Der Vorgarten bleibt in dem Bereich erhalten. Die Erschließung erfolgt zwischen KOE und dem Neubau. Der geplante Riegel fürs Wohnen schottet den bestehenden Wohnungsbau ab. Die Mensa selber wird ein Sonderbau wie KOE auch.



Die Anlieferzone für die Mensa ist seitlich eingeordnet, die Zufahrt zur Tiefgarage von hinten unter das Gebäude. Der grüne Innenhof soll erhalten bleiben. Das Studentische Wohnen wird von einem Eingang unter dem Überhang der Mensa erschlossen. Das Erdgeschoss der Mensa ist nutzungsbedingt höher als die Wohngeschosse. Die Technik für die Mensa wird über zwei Etagen im Gebäude des Wohnens hochgeführt und nicht auf das Dach der Mensa gesetzt. Die Traufhöhe des Wohngebäudes ist an die Traufhöhe des Bestandes der Nachbargebäude angepasst.



### Beratung mit dem Beirat:

Herr Petersen beschreibt die städtebauliche Situation dieses sensiblen Bereiches als „sehr gut“, als einen Ort mit einer sehr schönen Stimmung und einer Authentizität. Der Abriss des bestehenden Gebäudes wäre sehr schade; die Sanierung eines solchen Gebäudes in Lübeck möglich. Der Einbau einer Mensa wird in dem Gebäude als möglich eingeschätzt, daher empfiehlt er den Erhalt des Gebäudes. Die städtebauliche Situation vor Ort wird, so beschreibt es Herr Petersen, anders wahrgenommen als durch Herrn Meißner beschrieben. Im Bereich der Waldemarstraße kann der Einschätzung gefolgt werden, das dort nicht an die beiden Blockränder angebaut und ein Solitär errichtet wird; dabei ist ein Anbauen an der rechten Seite denkbar, links auf Grund der Gebäudestruktur nicht möglich.

An der Ulmenstraße sind nach Auffassung des Beirates zwei Solitäre städtebaulich notwendig, dem Anbau und dem Bauen in den Hof als städtebauliche Idee kann nicht gefolgt werden.

Herr Meißner erläutert, dass eine Probeplanung mit Erhalt des Gebäudes für die Mensa vorliegt. Dies bedeutet, dass die Nutzung weit in den Hof hineingeht, da größere Flächen für eine eingeschossige Mensa in Anspruch genommen werden müssen. Eine zweigeschossige Mensa, wie vorgeschlagen, hat Vor- und Nachteile, aber die Grundstücksgröße und -ausnutzung gibt diese Variante vor.

Das Gebäude wird auch durch Herrn Meißner als erhaltenswert eingestuft, allerdings nicht für diese Nutzung.

Herr Prof. Anderhalten betont, dass die Baukultur zum Erhalt des Gebäudes verpflichtet. Warum könne nicht der Hort im Hof und die Mensa an der Waldemarstraße untergebracht werden. Es ist deutlich, dass die derzeitige Grundstücksgrenze für das Projekt schwierig ist.

Herr Meißner weist darauf hin, dass er an die Situation, die Grundstücksgrenzen und die Abstandsflächen gebunden sei. Ein Probeentwurf hat gezeigt, das Wohnen und Mensa bei Erhalt des Gebäudes auf dem Grundstück nicht unterzubringen sein.

Die angesprochenen Grundstücksflächen bis zur Waldemarstraße sind nicht im Eigentum des Studentenwerkes, daher ist eine Gesamtkonzeption für das Studentenwerk nicht möglich.

Frau Osterwold erläutert an Hand der historischen Entwicklung einen möglichen Entwurfsansatz für das Quartier. Das Gebäude des KOE bildet mit den beiden kleinen Gebäuden im Hof ein Ensemble. Dieses Motiv des Solitärs mit Nebengebäuden könnte als Idee genutzt werden: im zu erhaltenden Altbau werden Wohnungen untergebracht und entlang der westlichen Grundstücksgrenze wird wie ein Schlitten die Mensa untergebracht.

Ebenso betont Frau Osterwold die Wichtigkeit dieses innerstädtischen Grünraumes und des (berücksichtigen) inneren grünen Weges. Um eine mögliche Parkanlage gegen Vandalismus zu schützen, kann diese abends geschlossen werden.

Frau Loidl-Reisch beschreibt die Grünfläche im Hof als sensiblen Ort mit sensationellen Bäumen. Hier ist es notwendig, den Freiraum zu dokumentieren, um die Bäume zu erfassen. Bei der Ortsbesichtigung wurden große Buchen, ca. 100 Jahre alt mit weiteren 100 Jahren Lebenserwartung sowie u.a. Lärchen und Walnussbäume vorgefunden.

Hinter der vorhandenen Bebauung an der Waldemarstraße sind vier Buchen, sodass mit dem Erhalt der Bäume keine Bebauung an dieser Stelle in den Hof möglich ist.

Buchen sind sehr empfindliche Bäume, die schon auf 5 cm Bodenabtrag sensibel reagieren und nach 5-6 Jahren absterben können. Hier ist bei Baumaßnahmen bereits idealerweise 3-4 Jahre vorher mit Wurzelbrücken als Baumschutz zu beginnen.

Idealerweise ist der „Innenhofpark“ aufzuarbeiten, das noch zu erkennende Wegesystem darzustellen.

Im Sinne der Verdichtung der Innenstädte ist der Erhalt von Freiflächen wichtig.

Zusammenfassend, nachdem auch alle Zwänge geschildert wurden, appelliert Herr Petersen, das Gebäude zu erhalten und die Mensa dort unterzubringen. Diese kann von hinten das Gebäude ergänzen und transformieren. Für die Nutzungen Mensa und studentisches Wohnen ist aus seiner Sicht das Grundstück zu klein. Des Weiteren ist eine Tiefgaragenzufahrt von hinten als Störung des ruhigen Hofes nicht gut. Hier ist wiederum zu prüfen, ob für diese Nutzungen von der Stellplatzsatzung Abstand genommen werden kann.

Insgesamt wird die vorgeschlagene Lösung als „städtebaulich nicht gut“ eingeschätzt.

Es wird vorgeschlagen, das gesamte Quartier zu betrachten und die Nutzungen Mensa, studentisches Wohnen und Hort auf den gesamten Flächen unterzubringen. Dabei ist zu prüfen, ob das studentische Wohnen an der Waldemarstraße untergebracht werden kann.

Herr Müller als Leiter des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft erläutert als beisitzender Vertreter der Hansestadt Rostock, dass ein Gesamtkonzept für die Flächen sinnvoll ist und es bereits erste Skizzen gibt. Hier wird das Amt entsprechend arbeiten. Des Weiteren weist Herr Müller darauf hin, dass die Stellplatzsatzung derzeit gilt.

## **Empfehlungen des Beirates:**

Neubau Studentisches Wohnen und Mensa Ulmenstraße 45

Bauherr: Studentenwerk Rostock  
Architekten: MHB Planungs- und Ingenieurgesellschaft mbH, Herr Meißner  
Stand: Bauvoranfrage

1. Das bestehende historische Gebäude der ehemaligen Orthopädie an der Ulmenstraße wird vom Beirat als unbedingt erhaltenswert angesehen. Eine Sanierung und Umnutzung als Mensa ist nach Aussage der Architekten grundsätzlich vom Platzbedarf her möglich, allerdings ohne zusätzliche Studentenwohnungen. Eine entsprechende Sanierungsuntersuchung muss vorgelegt werden.
2. Zwischen Ulmenstraße und Waldemarstraße wurde zugleich mit dem Elisabethheim und Armenarbeitshaus ein Park gestaltet, in dem sich der äußerst wertvolle alte Baumbestand sehr gut entwickeln konnte. Viele der gepflanzten Bäume sind innerstädtisch bereits eine Seltenheit: Einige mächtige Rotbuchen (diese können weit über 500 Jahre alt werden, sind aber extrem empfindlich im Wurzelbereich), Lärchen, schwarze Maulbeere, Nuss etc. Der Park stellt derzeit eine öffentliche Wegverbindung dar. Dieser Park muss erhalten werden. Eingriffe in den Baumbestand sind zu vermeiden. Das setzt eine exakte Bestandsaufnahme (Vermessen von Lage, Höhe, Kronendurchmesser, ggf. Asymmetrien) voraus und vor allem den Schutz des Wurzelbereichs vor Befahren, Überschütten und Abgraben.
3. Für die geplante Nutzung Mensa und Studentisches Wohnen scheint weder das Bestandsgebäude, noch das Grundstück an der Ulmenstraße ausreichend groß. Daher sollte für die Gesamtfläche zwischen Ulmenstraße und Waldemarstraße ein Masterplan entwickelt werden unter Berücksichtigung des Horts und des wertvollen Parks mit altem Baumbestand. Dabei sind auch Vorschläge zur Grundstücksneuordnung Land – Stadt – Studentenwerk zu erarbeiten.
4. Im Masterplan sollten verschiedene Varianten untersucht werden, wie z.B. Mensa im sanierten Bestandsgebäude an der Ulmenstraße und Wohnen mit Hort an der Waldemarstraße, Mensa an der Waldemarstraße und studentisches Wohnen an der Ulmenstraße, Neubau Mensa als Solitär in der Kubatur des Bestands an der Ulmenstraße, Nutzung der ehemaligen orthopädischen Werkstätten am Westrand des Parks etc. Bei allen Varianten ist das Grundprinzip „Solitäre am Parkrand“ zugrunde zu legen.
5. Eine Tiefgarage auf dem Grundstück muss in jedem Fall vermieden werden, um den Baumbestand nicht mit dem Bau der Baugruben zu gefährden und um eine störende Ein- und Ausfahrt zur Parkseite zu vermeiden.

Eine Wiedervorlage für die Diskussion der Varianten ist erforderlich.