

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

27. Sitzung – 21./22.03.2019

Beratungsorte:

Öffentlicher Teil: Kunsthalle Rostock, Hamburger Str. 40  
Nichtöffentlicher Teil: Beratungsraum 211, Neuer Markt 3

## Protokoll

### Mitglieder des Beirates

Frau Hutter  
Frau Dr. Schettler  
Frau Prof. Abelmann  
Herr Dr. Zahiri  
Herr V.-Prof. Stevens

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 13.03.2019) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 27. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden drei Vorhaben öffentlich und ein Vorhaben nichtöffentlich vorgestellt.

### Inhalt

Öffentlicher Teil – 22.03.2019:

- TOP 1: Wohnbebauung Innenhof, John-Brinckman-Straße 10a, Warnemünde (Wiedervorlage)
- TOP 2: ROSEFA-Höfe, Gewerbe- und Büroneubau, Ecke Werftstraße 35/Schonenfahrerstraße
- TOP 3: Büroneubau Neptun Kai, Kurt-Dunkelmann-Straße 1 & 2 (Wiedervorlage)

Nichtöffentlicher Teil – 22.03.2019:

TOP 4: /

Herr Müller (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft) begrüßt die anwesenden Gäste zur 27. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirats in der Rostocker Kunsthalle und übergibt das Wort an Frau Hutter. Sie erklärt, dass der Beirat in seiner Besetzung nun vollständig ist und begrüßt damit J. Miller Stevens als weiteres neues Mitglied in dem Gremium. Außerdem erläutert die Landschaftsarchitektin, die neue organisatorische Struktur des Beirats. Es wird in Zukunft eine/n wechselnde/n Vorsitzende/n (Moderator/in) geben und jeweils eine/n projektbezogene/n Begleiter/in.

Rostock, 26.03.2019  
Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

## TOP 1 Wohnbebauung Innenhof, John-Brinckmann-Straße 10a, Warnemünde (Wiedervorlage)

Referent: Tilo Ries  
Auftraggeber: Irmin Stintzing

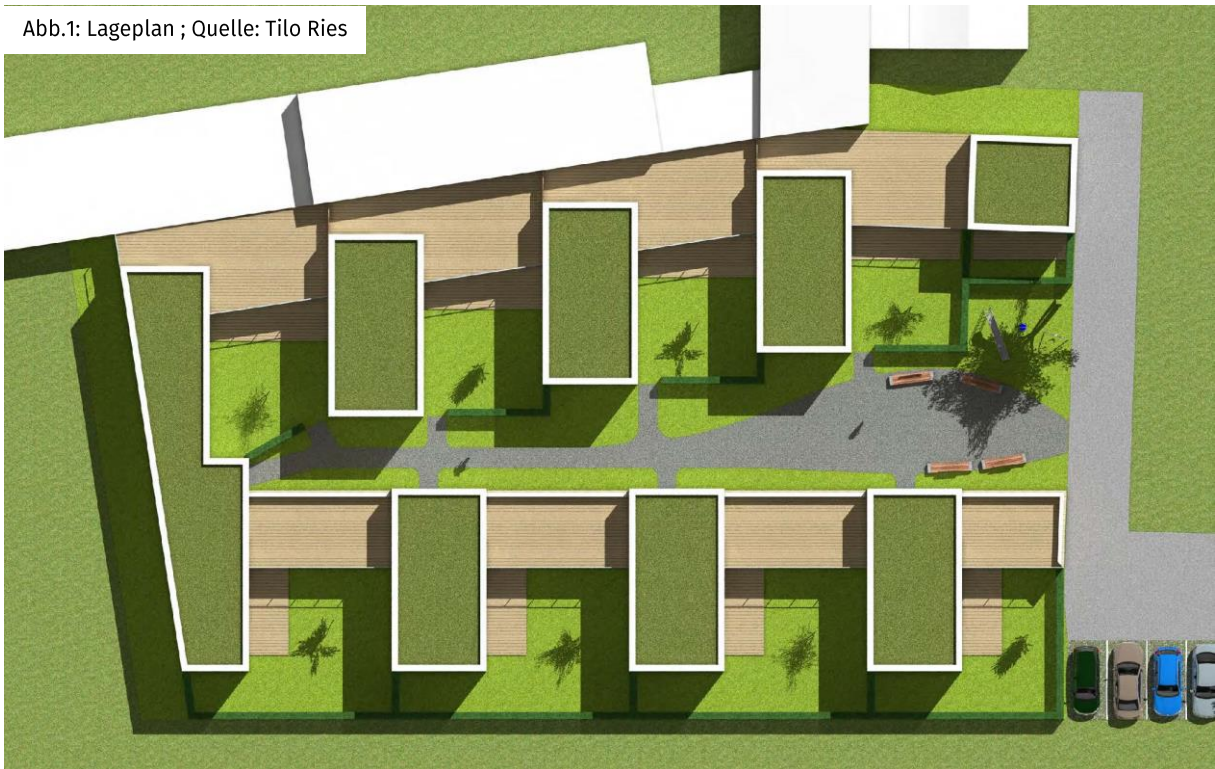
Stand des Projektes: Wiedervorlage

Die Moderation geht kurz auf die Vorgeschichte des Projektes ein. Das Gremium hat sich bereits in zwei nichtöffentlichen Sitzungen intern mit dem Vorhaben beschäftigt. Das Projekt hat einen guten Weg eingeschlagen und der Beirat war sehr erfreut, die neuen Unterlagen zu sichten und noch tiefer ins Vorhaben einsteigen zu dürfen.

### Vortrag Herr Ries:

Herr Ries erklärt kurz die vorherigen Skizzen und Entwurfsansätze und betont, dass es wichtig war, dass das Projekt verbessert wird. Er erinnert an die wesentlichsten Prüfpunkte der letzten Sitzung. Dies waren der Anschluss an die bestehende Brandwand sowie die Belichtung der geplanten Wohnbebauung. Anhand von weiteren Skizzen zeigt er, wie mit den Reihenhäusern experimentiert wurde. Daraus entstand ein Entwurf einer Anlage, die sich im Süden durch eine gemeinsame „Mitte“ öffnet.

Abb.1: Lageplan ; Quelle: Tilo Ries



Diese Variante geht individuell auf den Ort ein. Herr Ries versichert, dass die Sonnenstände jeweils für den längsten und den kürzesten Tag des Jahres kontrolliert wurden. Die Resultate fallen positiver als in der vorherigen Vorzugsvariante aus, da die klassischen Reihenhäuser sich gegenseitig mehr verschatten würden als die Wohngebäude der jetzigen Variante. Herr Ries erläutert den Lageplan der geplanten Anlage. Durch die südliche Öff-

nung ist eine optimale Belichtung durch die Westsonne gewährleistet. Der Erschließungsweg bietet gleichzeitig einen gemeinsamen Aufenthaltsort mit Bänken und unter der bestehenden Kastanie sollen Spielgeräte angeordnet werden. Es ergeben sich keine Abhängigkeiten von der direkten Nachbarschaft und die privaten Höfe bieten trotz Innenhoflage einen gewissen Schutz vor Blicken. Die Abstellräume wurden in die einzelnen Häuser integriert und ein direkter Durchgang zum privaten Garten ist gewährleistet. Anhand der Perspektive erklärt der Architekt die Geschossigkeit der Wohneinheiten. Die Anlage soll weiterhin autofrei bleiben, die Stellplätze werden entlang der Erschließungszufahrt im Süden angeordnet. Die Grundrisse bieten Flexibilität, ein Zimmer gewährt die Möglichkeit direkt von außen erschlossen zu werden. Jede Wohneinheit bekommt einen privaten Hofbereich. Die Dächer sollen als Gründächer ausgeführt werden. Die vorhandene Brandwand wird als Rücken genutzt, dort wird eingeschossig angebaut. Die zweigeschossigen Gebäudeteile rücken von der Brandwand ab.

#### Beratung mit dem Beirat:

Die Beiratsmitglieder beglückwünschen den Bauherren und Architekten zu dieser tollen Projektentwicklung und freuen sich sehr über das präsentierte Ergebnis. Sie erfragen noch die angedachte Materialisierung. Herr Ries entgegnet, dass zu der Materialität bisher nur Grundüberlegungen getätigt wurden und der Fokus zunächst auf der Anordnung und Grundrissgestaltung der Wohngebäude lag. Er geht davon aus, dass die zweigeschossigen Gebäudeteile wahrscheinlich gemauert und geputzt ausgeführt werden. Schon gut gefallen ihm selbst bisher die Fensterbänder. Für den eingeschossigen Gebäudeteil kann er sich ein anderes Material wie zum Beispiel Holz oder ein Tafelmaterial vorstellen. Die Fassade soll als geschlossene Terrassenbrüstung auf der Seite des Erschließungsweges hochgezogen werden. Zur privaten Gartenseite soll die Brüstung durchlässig gestaltet werden.

Die Beiratsmitglieder betonen, dass es für die zukünftigen Bewohner/innen toll ist, hier die Möglichkeit zu haben, eine Gemeinschaftsfläche zu nutzen. Die Trennung zwischen den privaten und halböffentlichen Flächen sei dem Architekten sehr gelungen. Der Beirat hebt hervor: „Es tut dem Entwurf gut, dass keine Spiegelung benutzt wurde und für die östliche Seite Hecken zur Abgrenzung vorgesehen sind. Diese eigenständige Variante wird sehr begrüßt. Die Kleinteiligkeit ist für den Hof nur von Vorteil, es fehlt hier nur noch etwas „Liebe“ in den Details, erklärt das Gremium.

Der Beirat erläutert, dass die einzelnen Gebäude auch als ein Winkel verstanden werden könnten und eine Zweiteilung ggf. nicht zwingend notwendig wäre. Diese Details liegen nun aber auf dem Tisch von Herrn Ries, betont das Gremium.

Die Mitglieder erkundigen sich noch, ob die Möglichkeit einer halböffentlichen Durchwegung am nördlichen Ende angedacht ist und weitergeführt werden soll. In den ersten Varianten wurde diese Möglichkeit noch verfolgt, am Ende jedoch nicht mehr. Der Architekt entgegnet, dass dies eine privatrechtliche Frage ist und bisher nur sehr theoretisch betrachtet werden kann. Der Bauherr lehnt diese Überlegungen ab und wünscht sich einen abgeschlossenen Bereich, indem keine fremden Fußgänger/innen verkehren.

Abschließend erkundigen sich die Beiratsmitglieder nach den Abstandsflächen. Herr Ries bestätigt, dass der Entwurf die notwendigen Abstandflächen berücksichtigt und jeweils drei Meter zu den Grundstücksgrenzen einhält. Auch der Brandschutz wurde für den vorliegenden Entwurf schon betrachtet.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat spricht dem Architekten abschließend nochmals ein Lob aus. Es hat sich gelohnt, sich hier auf die Suche begeben zu haben, um eine eigenständige Identität zu entwickeln. Dieses Projekt kann als tolles Vorzeigebispiel dienen. Aus dem Ort heraus wurde etwas ganz Eigenständiges entwickelt. Der Beirat betont seine Zufriedenheit und beglückwünscht den Bauherrn und Architekten zu der spannenden Entwicklung und dem gelungenen Ergebnis. Nun gilt es am Baurecht weiterzuarbeiten und schlichte, einfache, gut proportionierte Details zu entwickeln. Die Mitglieder hoffen und freuen sich darauf in Zukunft das Endergebnis besichtigen zu können.

## Empfehlungen des Beirates:

Wohnbebauung Innenhof, John-Brinckman-Straße 10a, Warnemünde, (Wiedervorlage)

Auftraggeber: Irmin Stintzing  
Planer: Tilo Ries  
Stand: Wiedervorlage

Die Anregungen des Gestaltungsbeirates aus der Sitzung vom 31.01.2019 wurden vom Entwurfsverfasser aufgegriffen.

Die weiterführenden typologischen Überlegungen haben das Gesamtprojekt entscheidend verbessert.

Der Beirat würdigt die wohl proportionierte Gliederung der Baumassen im Blockinnenbereich.

Die Kleinteiligkeit der Bebauung entspricht dem Ort.

Mit dem neuen Ensemble werden die richtigen Antworten auf die komplizierten und vielfältigen Rahmenbedingungen des zu entwickelnden Blockinnenbereiches gefunden. Das vorhandene Großgrün wird gut in die Konzeption eingebunden.

Der gemeinschaftlich nutzbare Hof, der sich trichterförmig zwischen die beiden Reihenhausezeilen schiebt, wird für die angestrebte Zielgruppe von Familien mit Kindern einen hohen Wohnwert darstellen.

In der weiteren Bearbeitung des Projektes gilt es, die Planung in allen Teilen entsprechend des geltenden Baurechts zu qualifizieren.

Die Ausarbeitung der Baukörper (Gestaltung der Eingangssituation, Proportionierung der Fenster, Gestaltung der Dachränder, Auswahl der Fassadenmaterialien) soll in gleicher Qualität weitergeführt werden.

Dazu empfiehlt der Beirat, besonders die dem mittleren Angerbereich zugewandten Giebelfassaden mit dem Grundriss in Beziehung zu setzen und zu beruhigen.

Die zusammenhängende Planung und Ausführung des gesamten Projektes durch einen Bauherren und einen Architekten ist dabei eine wichtige Grundvoraussetzung für die geordnete Entwicklung mit einem durchgängig anspruchsvollen Niveau.

Der Beirat ist überzeugt, dass mit dem Ensemble ein eigenständiges kleines Wohnquartier im großen Blockinnenbereich entstehen wird, von dem positive Signale für die weitere Entwicklung des gesamten Standortes ausgehen werden.

## TOP 2 ROSEFA-Höfe, Gewerbe- und Büroneubau, Ecke Werftstraße 35/Schonenfahnerstraße

Referent: Herr Pohl, Pilote Architekten - Ingenieure

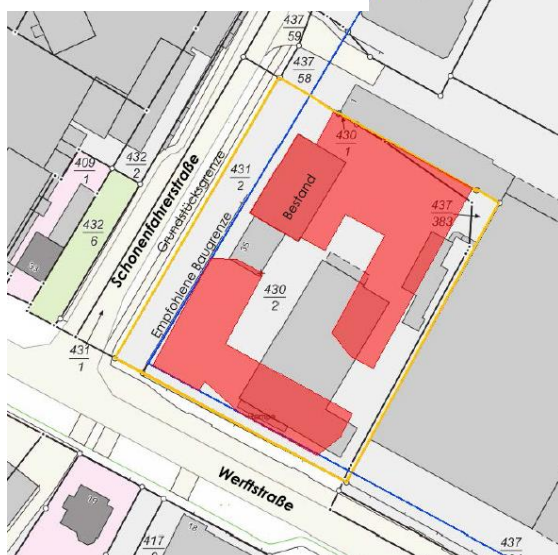
Bauherr: Thomas Anderleit

Stand des Projektes: Bauvoranfrage/Vorplanung

### Vortrag Herr Pohl:

Herr Pohl stellt zunächst klar, dass es sich bei dieser ersten Vorstellung um einen sehr frühen Einstieg in das Projektvorhaben handelt. Das zu betrachtende Eckgrundstück befindet sich an der Ecke Werftstraße und Schonenfahnerstraße. Früher befand sich an diesem Standort die alte Rostocker Senf- und Essigwarenfabrik. Auf der anderen Straßenseite befand sich die Rostocker Marmeladenfabrik. Entlang der nördlichen und östlichen Grundstücksgrenze weisen die Nachbargrundstücke Grenzbebauung auf. Die jetzige Situation wirkt sehr ungeordnet. Der Bestand auf dem Grundstück soll, bis auf ein Gebäude im nordwestlichen Bereich, abgebrochen werden.

Abb.2: Lageplan ; Quelle: PILOTE



Die jetzige Situation wirkt sehr ungeordnet. Der Bestand auf dem Grundstück soll, bis auf ein Gebäude im nordwestlichen Bereich, abgebrochen werden. Herr Pohl erklärt, dass die Umgebung in Zukunft durch die Bebauungsplanentwicklung am Werftdreieck geprägt werde. Er sieht den Standort als Drehpunkt zur Erschließung der Warnow. Das Grundstück soll massiv bebaut werden. Dafür wird eine Gewerbe- und Büronutzung vorgesehen. Durch die Bodenverhältnisse in der Umgebung sei mit einer Tiefengründung zu rechnen. Entlang der vorhandenen Grenzbebauung des Nachbargrundstückes bietet sich der hintere Grundstücksbereich an, um 1 bis 2 Parkgeschosse zu realisieren. Herr Pohls erste Studie sieht die Schaffung eines Hochpunktes mit sieben Geschossen an der Straßenecke vor, ansonsten soll die Bebauung fünf bis sechs Geschosse betragen. Der Architekt zeigt verschiedene Perspektiven und betont, dass auch wenn die Bilder schon einen anderen Eindruck vermitteln, es sich lediglich um ein Massenmodell handelt. Geplant seien trotzdem großzügige Freibereiche für die Gewerbeflächnutzer/innen in Form von Terrassen.

Abb.3: Perspektive ; Quelle: PILOTE



### Beratung mit dem Beirat:

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat beschreibt die Vorstellung als erste Suchbewegung, um abzutasten, wie der Planer in diesen Raum treten kann und in welche Richtung die Planungen gehen sollten. Der Standort wirft im Allgemeinen viele Fragen zu Raumbeziehungen und den derzeitigen und zukünftigen Nutzungen auf. Es gibt keine einheitliche Beschreibung für diesen Standort an der Warnow. Das Gremium ist sich einig, dass die gezeigten Perspektiven zu diesem frühen Zeitpunkt wenig hilfreich sind. Der Beirat rät dem Planer wieder zwei Schritte zurück zu gehen.

Die Beiratsmitglieder erläutern, dass sie über die gezeigte Höhenentwicklung überrascht seien. Der Raum verkraftet dort höchstens drei oder maximal vier Geschosse. Um einen guten Projekteinstieg zu finden, rät der Beirat die Planungen nochmal zurück zusetzen. Der Entwurf muss sich nach § 34 BauGB in die nähere Umgebung einfügen. Die jetzigen Massen gehen deutlich zu weit.

Die Beiratsmitglieder begrüßen es allerdings, wenn mit dem Bestandsgebäude gearbeitet wird und dies Teil des Entwurfes bleibt.

Herr Pohl bestätigt den Beirat, dass er sich derzeit nur in der Findungsphase befindet. Er erklärt, dass die Perspektive nur schon nach mehr aussieht, sie soll lediglich eine Diskussionsgrundlage für das Grundstück darstellen. Das Gremium erläutert, dass nicht nur die Grundstückssituation sondern auch die weitere Umgebung und der gesamte Kontext betrachtet werden müsse. Die Untersuchung muss skizzenhaft geschehen und noch nicht mit Perspektiven. Dem Planer wird empfohlen, sich genauestens mit den Massen vor Ort zu beschäftigen, die Höhen ergeben sich nach dem § 34 BauGB.

Das Gremium stellt die Absicht, einen Hochpunkt an der Grundstücksecke auszubilden, in Frage. Der geplante Hochpunkt an der Spitze des Werftdreiecks ist nachvollziehbar, ein Hochpunkt an der Schonenfahrerstraße jedoch nicht, dafür gibt es hier keinen städtebaulichen Grund.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat richtet sich an die Hanse- und Universitätsstadt: „An diesem Vorhaben und auch an dem nächsten Vorhaben der Tagesordnung - *Büroneubau Neptun Kai* - ist zu sehen, dass auf dem Gebiet ein enormer Druck lagert.“ Der Stadt wird empfohlen, sich mit dem Gebiet zu beschäftigen. Eine Rahmenplanung wäre äußerst sinnvoll, um hier viele offene Fragen zu beantworten. Es ist ein Gebiet zwischen Wohnen und Gewerbe, mit Ausnahme der geplanten Bebauung am Werftdreieck, schließt sich Wohnen aber aus. Die Entwicklung des Areals geht in die gewerbliche Richtung und auch die Stadt betont, dass das bestehende Gewerbe hier auf keinen Fall verdrängt werden darf und soll. Man muss sich hier bei künftigen Planungen fragen, ob das was da ist verloren geht.

Es ist gut hier mit dem zu arbeiten was da ist, da man noch nicht weiß, wie sich das Gebiet weiterentwickelt. Der jetzige Charakter zeigt eine „Bastler- und Frickel-Ecke“. Konsens sollte sein, dass die Produktionsbetriebe nicht verdrängt werden und diese als „Schwächere“ geschützt werden müssen. Der Beirat erklärt weiter, dass die Abwägung der verschiedenen Tendenzen hier sowohl eine schwierige planerische, als auch politische Frage ist. Eine Rahmenplanung kann bei dieser Abwägung aber helfen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat fasst abschließend zusammen, dass hier zwar über das Einzelgrundstück gesprochen wird, es aber enorm wichtig ist, sich über die weitere Entwicklung des Gebietes Gedanken zu machen.

Das Gremium wünscht sich eine Wiedervorlage des Projektes und bedankt sich bei dem Architekten für die Vorstellung.



## Empfehlungen des Beirates:

ROSEFA-Höfe, Gewerbe- und Büroneubau, Ecke Werftstraße 35/Schonenfahrerstraße

Auftraggeber: Herr Thomas Anderleit  
Planer/in: PILOTE Architekten – Ingenieure, Nienhagen  
Stand: Bauvoranfrage/Vorplanung

Der Beirat verweist auf die Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft vom 05.11.2018 zum Projekt.

Das vorliegende Projekt lässt eine vertiefende Auseinandersetzung mit dem Ort und dem Grundstück vermissen. Die Projektdarstellung basiert größtenteils auf 3D-Simulationen bzw. Renderings, die wenig Information vermitteln.

Der Beirat begrüßt die Absicht, das vorhandene Gebäude der ehemaligen Senffabrik zu erhalten, seine Integration in das neue Projekt bedarf jedoch mehr „Fingerspitzengefühl“ bzw. einer sensibleren Behandlung.

Die in den Renderings dargestellte Geschossigkeit und bauliche Dichte gehen weit über das Maß der baulichen Nutzung der näheren Umgebung hinaus. Eine Zulässigkeit des Vorhabens in dieser Form nach § 34 BauGB ist daher auszuschließen.

Hinsichtlich des Einfügungsgebotes nach § 34 wird auf die bauliche Höhe der näheren Umgebung verwiesen: die Hallenbebauung (ein hohes Geschoss) auf dem östlich angrenzenden Grundstück, die ein- bis eineinhalbgeschossige Bebauung auf der Südseite der Werftstraße sowie die Bestandsbebauung auf der Westseite Schonenfahrerstraße (vorwiegend I, vereinzelt III).

Auch im Falle der Aufstellung eines Bebauungsplanes für das Grundstück ist das dargestellte Maß der baulichen Nutzung von bis zu sieben Geschossen kritisch zu betrachten.

Im Falle einer erneuten Vorlage des Projektes vor dem Beirat ersucht dieser dringend, die üblichen Pläne – Lageplan mit räumlichem Umgriff/städtebaulichem Kontext, Grundrisse, Ansichten usw. – vorzulegen.

Eine Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.

#### Hinweis Rahmenplanung (siehe auch Hinweis BV Neptunkai):

Das Gebiet beiderseits des Straßenzugs Werftstraße - Carl-Hopp-Straße, das durch die ehemalige Werftnutzung und die zwischenzeitlich entstandenen gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen geprägt ist, befindet sich zum Teil bereits in einer nutzungs- und baulich-strukturellen Transformation, von der aktuelle Entwicklungen wie am Neptun-Kai und die Wettbewerbsergebnisse „Werft-Dreieck“ zeugen. Um die künftige Entwicklung in diesem Gebiet vorausschauend zu steuern, empfiehlt der Beirat der Stadt Rostock die Erstellung eines städtebaulichen Rahmenplanes für das gesamte Gebiet (ungefähr in der Abgrenzung von Marienehe bis zur Kröpeliner-Tor-Vorstadt und zwischen der Hamburger Straße, jedoch mindestens zwischen S-Bahntrasse und der Warnow).

Auf der Grundlage einer Analyse der historischen Entwicklung des Gebietes ist eine Analyse der bestehenden Nutzungs-, Bebauungs- und Freiraumstrukturen durchzuführen. Zudem sind aktuelle, in Planung befindliche Vorhaben sowie festgesetzte und in Aufstellung befindliche Bebauungspläne kartographisch zusammenzufassen. Im Ergebnis der Analysephase sind vorläufige Prämissen und Ziele für die künftige Entwicklung des Gebietes zu formulieren. In einer anschließenden konzeptionellen Phase können z.B. unterschiedliche Entwicklungsszenarien erarbeitet werden, die Variationen sowohl in der Nutzungsstruktur als auch in der baulichen Ausformung umfassen sollen. Die Szenarien können somit als Grundlage für den zu erstellenden städtebaulichen Rahmenplan dienen.



## TOP 3 Büroneubau Neptun Kai, Kurt-Dunkelmann-Straße 1 & 2 (Wiedervorlage)

Referent: Herr Lütkemeyer (IBUS Architektengesellschaft mbH)

Bauherr: Herr Muhsal, Gesellschafter Neptun Kai GmbH

Stand des Projektes: Wiedervorlage

Einleitend und mit Bezug auf das zuvor vorgestellte Projekt wiederholt der Planungs- und Gestaltungsbeirat, dass der Stadt die Erarbeitung eines Master- bzw. Rahmenplans empfohlen wird.

Die Moderation fasst die wesentlichsten Empfehlungen und Diskussionspunkte des Beirats aus der letzten Sitzung für das Vorhaben kurz zusammen. Dies waren die Höhe des geplanten Gebäudes, die Ausbildung von „Köpfen“ zur Wasserseite, die unterschiedliche Ausformung der einzelnen Gebäude, die Durchlässigkeit zum Wasser und die architektonische Gestaltung der Gebäude aus der Eigenart des Ortes (Ortsspezifika).

### Vortrag Herr Lütkemeyer:

Herr Lütkemeyer gibt eine kurze Einführung, indem er die Umgebung und den Ort erläutert, einen Schwarzplan und verschiedene Fotos und Impressionen zeigt. Das Grundstück dient derzeit als Parkplatz und ist mit Betonplatten belegt. Gleichzeitig endet hier der ehemalige Kayenmühlengraben, welcher in den künftigen Planungen wieder erkennbar werden soll. Ein Teil des Grundstücks wird für den Grünstreifen zurück an die Stadt übertragen. Die Stellplätze für die Büronutzung sollen zum größten Teil im Untergeschoss der Gebäude nachgewiesen werden, trotzdem möchte der Investor in der Nähe des geplanten Vorhabens zusätzlich ein Parkhaus errichten.

Herr Lütkemeyer erklärt, dass er sich auf die Spurensuche begeben hat, um herauszufinden, was diesen Ort genau ausmacht. Anhand einer historischen Karte zeigt er, dass an dieser Stelle damals nur Wasser vorhanden war. Bis ins Jahr 2015 stand an dem ehemaligen Ausrüstungskai der Neptun-Werft noch der Kran „Möwe“, derzeit lagert dieser in Einzelteilen auf einer angrenzenden Fläche. Der Architekt fährt fort und beschreibt die Spezifika des Ortes: Wasser, Stahl, Rost, Beton, heterogene Fassadenmaterialien, der Kran und eine gewisse Ungeordnetheit prägen den Ort. Er ist rau und robust.

Er zeigt den neuen Planungsstand und erläutert das Aufgreifen von Formen und Volumina aus der Umgebung anhand des Schwarzplanes. Die Höhe des angrenzenden Nachbargebäudes mit 18,50 m wird jetzt eingehalten. Der Planer beschreibt die Höhenentwicklung als relativ homogen, er betrachtet die Gebäude als Teil einer „Perlenkette“.

Die Eingangssituation des Projektes wurde neu entwickelt und es erfolgte eine eindeutige Zuweisung und Ausbildung der Freiräume. Östlich angrenzend befindet sich in Zukunft der öffentliche Grünzug (Kayenmühlengraben), zwischen den beiden geplanten Gebäuden erfolgt die verkehrliche Erschließung und im westlichen Bereich soll ein qualitätsvoller Innenhof entwickelt werden. Der Architekt zeigt Grundrisse und erklärt anhand des Gebäudeschnittes, dass die Kaikante vom Gewässer unterspült ist, die Tiefgarage aber dennoch über dem Wasser liegt. Von der Kurt-Dunkelmann-Straße wird das Gebäude ebenerdig erschlossen, im Innenhof führen Stufen runter auf das Niveau der Kaikante.

Die Fassaden teilen sich in horizontale Elemente, die aus Faserbeton oder Sandwichelementen bestehen sollen und in vertikale Elemente, für die Lochblech oder Streckgitter vorgesehen sind. Hinter den vertikalen Elementen befinden sich dann entweder Stützen oder Lüftungsflügel. Für den Beton stehen verschiedene Möglichkeiten der Einfärbung zur

Auswahl. Innerhalb der Fassaden sind nun Störungen in Form von Wintergärten oder Loggien vorgesehen. Im Innenhofbereich des westlichen Gebäudes ist ein Laubengang als Rettungsweg notwendig. Der Architekt erklärt, dass die Materialien vor Ort ausgewählt werden müssen, an Bildern und Visualisierungen lässt es sich nicht entscheiden. Er weist darauf hin, dass die gezeigten Perspektiven noch zu rein wirken und nicht die gewünschte Robustheit vermitteln. Die Robustheit soll dennoch vor allem in den Freianlagen weiter getragen und zum Ausdruck gebracht werden.



Ansicht Neptun Kai



Ansicht Kurf-Dunkelmann-Strasse

Abb.4: Ansichten ; Quelle: IBUS Architekten

### Beratung mit dem Beirat:

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat bedankt sich bei dem Architekten mit auf diese anschauliche „Reise“ genommen worden zu sein. Es ist deutlich erkennbar, dass er sich intensiv damit auseinandergesetzt hat. Das Gremium betont für die Stadt erneut die Wichtigkeit eines Masterplans, in welchem übergeordnete Spezifika entwickelt werden können. In Bezug auf das direkte Vorhaben ist das Einhalten der Höhe positiv zu verzeichnen. Es gibt nun keine Überhöhung mehr.

Der Beirat erkundigt sich nach der Intention der letzten Vorstellung die Reihung am Wasser mit dem Vorhaben enden zu lassen. Herr Lütkemeyer entgegnet, dass dies nicht mehr die Intention sei. Der Planer möchte keine einfache Reihung, er möchte mehr Qualität schaffen. Das Vorhaben soll kein Endpunkt darstellen, es soll weiter gehen können. Der Planer plädiert für die Differenzierung der Zwischenräume.

Der Beirat stellt fest, dass das Quergebäude in der letzten Variante nur zweigeschossig war und in der neuen Variante die Zeilen weniger erkennbar sind. Der Architekt schlägt für diese Stelle einen Rücksprung der Fassade vor. Allerdings auf ein komplettes Geschoss zu verzichten, würde der Eingangssituation nicht gut tun.

Der Gestaltungsbeirat erläutert, dass die beiden Baukörper differenzierter gestaltet werden könnten. Der Planer hat die Aufgabe die architektonische Gestaltung der Gebäude aus dem Ort heraus weiter zu entwickeln, sodass diese auch in der Darstellung der Fassaden sichtbar wird. Ziel ist es, die beschriebene Darstellung auch in die Renderings zu übertragen. Hier ist es die Kunst, eine Balance zwischen der gewünschten Robustheit und der späteren Nutzung der Gebäude zu schaffen. Das Haus kann sich etwas zurück nehmen, wenn die Robustheit in den Freianlagen beibehalten wird.

Der Beirat fragt nach, ob die Stellplätze zwischen den Gebäuden noch reduziert werden können. Der Architekt antwortet, dass beispielsweise durch die notwendige Schaffung von

Fahrradabstellplätzen sowieso noch Pkw-Stellplätze entfallen werden. Allerdings handelt es sich bei dem Raum zwischen den Gebäuden um einen verkehrsdienenden Raum. Im Ausgleich dessen sollen aber die anderen Freiräume (östlich und westlich davon) eine hohe Aufenthaltsqualität bekommen. Der Beirat empfiehlt dem Planer auf die Bäume an den Gebäudeecken zu verzichten, um die Fassade freizustellen und damit die gewünschte Geste des Eingangs zu verdeutlichen.

Weiterhin regt das Gremium an, dass eine Parzellierung des Gebäudeensembles von der Wasserseite aus besser wäre, um nicht mit der Wucht und der Masse von drei Gebäuden nach vorne zu begegnen. Ein Variieren zumindest zwischen den beiden Gebäudeteilen wäre für die Skyline wichtig. Dies könnte beispielsweise über den Rhythmus und das Raster der Fensterelemente geschehen. Der Beirat ermutigt den Planer darin, das östliche freistehende Gebäude stärker abzuheben und die Starrheit aufzubrechen. Dies ist eine anspruchsvolle Aufgabe, die der Architekt aber gewachsen sei.

Die Beiratsmitglieder sind sich einig, dass die heutige Herleitung und Erklärung des Planers sehr interessant, nachvollziehbar und hilfreich war.

„Die Störstellen werden dem Ganzen gut tun!“, betonen die Mitglieder. Wichtig seien die Differenzierung der Fassaden und eine Störung über dem Eingang.

Der Beirat lobt abschließend, dass sich die Logik des Entwurfs verbessert und sich das Projekt im Allgemeinen gut entwickelt hat.

## Empfehlungen des Beirates:

Büroneubau Neptun Kai, Kurt-Dunkelmann-Straße 1 & 2, (Wiedervorlage)

Auftraggeber: Herr Muhsal  
Planer: IBUS Architektengesellschaft mbH  
Stand: Wiedervorlage

Unter Berücksichtigung der Anregung vom 23.11.18 wurde das Projekt erkennbar weiterentwickelt. Vorgesehen ist eine Beschränkung der max. Geschosshöhe auf 18,50 m. Insgesamt ist ein ruhigerer Dachabschluss entstanden: im Bereich des Neptun-Kais überwiegend 4-geschossig, entlang Kurt-Dunkelmann-Straße überwiegend 5-geschossig. Entlang des Kais wird auf die Ausbildung eines städtebaulichen Endpunktes verzichtet. Vorlegt werden erste Überlegungen zu einer Fassade, deren Elemente sich stärker auf die historische Nutzung des Ortes sowie seiner Lage am Wasser beziehen.

## Empfehlungen des Beirates:

- Zu prüfen ist, ob die Fassaden durch einfache Eingriffe lebendiger und abwechslungsreicher gestaltet werden können. Anhaltspunkte hierzu bieten der Rhythmus der Fassadenkonstruktion sowie der Umgang mit den Gebäudeecken.
- Der Entwurf sieht zwei Gebäude mit jeweils eigener Kubatur vor. Dieser Unterschied sollte bei der Ausbildung der Fassade berücksichtigt werden.
- Zugunsten einer stärkeren Präsenz der Baukörper sollte der Umfang der Stellplatzfläche etwas reduziert werden.

## Hinweis Rahmenplanung:

Zu den besonderen Randbedingungen des Areals gehören der stetige Rückgang an Relikten der Industrie- und Werftnutzung, eine bislang sehr heterogene Neubebauung sowie ein sich abzeichnender Nutzungswandel hin zu höherwertigen Wohn- und Dienstleistungsflächen. Diese Entwicklungsdynamik lässt sich mit Hilfe von übergeordnet festgesetzten städtebaulichen Zielsetzungen stärker koordinieren und steuern. Entsprechend wird empfohlen, eine Rahmenplanung für das Gesamtareal zu entwickeln (vgl. dazu auch die Empfehlung des Beirats am 23.11.19, S. 9).