

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

**1. Sitzung – 19.09.2012**

**Beratungsort: IHK zu Rostock, Ernst-Barlach-Str. 1-3**

## Protokoll

### Teilnehmer

#### Mitglieder des Beirates

Herr Prof. Knieling  
Frau Prof. Loidl-Reisch  
Frau Osterwold  
Herr Petersen (Vorsitz)

#### Vertreter der Stadtverwaltung

Stadtplanung	Herr Müller Frau Epper Frau Grewe
Bauamt	Frau Gründel Frau Schäfer
Denkmalpflege	Frau Jahnke
Stadtgrün	Herr Dr. Neubauer

#### Referenten zu den vorzustellenden Projekten (siehe Protokoll)

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 5.9.2012) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 1. Sitzung des Beirates eingeladen. Die Sitzung war überwiegend öffentlich (5 von 6 Tagesordnungspunkten). Es nahmen insgesamt rund 40 Personen teil.

### Inhalt

<b>TOP 1</b> Neubau der AIDA Cruises auf der Silohalbinsel .....	1
<b>TOP 2</b> Bebauung an der ehem. Neptunwerft .....	3
<b>TOP 3</b> Bauvorhaben in der Eselföterstr. 23-25 .....	5
<b>TOP 4</b> Neubau des Geschäftsgebäudes „Brücke 4“ im Stadthafen .....	7
<b>TOP 5</b> Änderung des Bebauungsplans „Holzhalbinsel“ .....	9

## TOP 1 Neubau eines Büro- und Verwaltungsgebäudes der AIDA Cruises auf der Silohalbinsel

Referent: Herr Tilo Ries (Architekt)  
Bauherr: AIDA Cruises

Stand des Projektes: Baugenehmigung liegt vor

Herr Ries stellt den Entwurf für das neue Verwaltungsgebäude der AIDA Cruises vor und erwähnt zu Beginn, dass die langfristige Idee für die Silohalbinsel, die Errichtung einer Art „AIDA Campus“ sei. Dazu soll das südlich an die jetzige Planung angrenzende Baufeld für eine spätere Bebauung vorgehalten werden.

In dem vorgestellten Entwurf ist die Errichtung eines gerundeten Gebäudes mit zwei Türmen (fünf- bis sechsgeschossig) und eines Verbindungsbaus (viergeschossig), in dem sich die Eingangshalle befindet, geplant. Die Grundrisse sind in jeder Etage ähnlich, aber gegeneinander verdreht, sodass Terrassen und Auskragungen entstehen. Die Form des Gebäudes nimmt die Wellenform der bestehenden Anbauten der benachbarten Silos 4+5 auf und könne auch als Schiffskörper interpretiert werden. Der Bau wird aus einem Stahl-Beton-Skelett mit vorgehängter Fassade mit möglichst viel Fensterfläche bestehen. Herr Ries stellt eine Fassadenstudie vor. Für das Gebäude ist eine Zertifizierung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vorgesehen.

Diskutiert wird zunächst über das Leitbild und das Selbstverständnis des Gebäudes, also woran sich die Form des Gebäudes im größeren Zusammenhang vor Ort festmacht.

Die Frage, ob es einen Masterplan für die Gestaltung des AIDA Campus gibt, wird verneint. Eine ausgearbeitete Freiflächenplanung besteht derzeit noch nicht.



### **Empfehlungen des Beirates:**

1. Das Projekt sollte über den Bebauungsplan hinaus in einen städtebaulichen Gesamtzusammenhang gestellt werden („AIDA Campus“). Hierfür sollte ein Masterplan entwickelt werden.
2. Das geplante Gebäude sollte hinsichtlich der Außenanlagen in den freiraumplanerischen Zusammenhang mit der Silohalbinsel sowie der weiteren

Uferpromenade im Hafen gebracht werden. Hierzu wird die Durchführung eines Freiraumwettbewerbs für die Hafensperrmauer empfohlen.

3. Die Gestaltung der Außenanlagen sollte sich stärker aus der Konzeption und Form des Hochbaus entwickeln. Die Gebäudegestalt „erzeugt“ Öffentlichkeit - dementsprechend sollte der (private) gebäudenaher Freiraum auch öffentlich nutzbar sein, auch um dem mit dem Gebäude verfolgten Leitbild „Kiesel auf einer Fläche“ näher zu kommen. Abstandsräume aus Bodendeckern werden nicht als adäquates Mittel angesehen.
4. Die beiden elliptisch geformten „Türme“ werden durch eine Mittelspange verbunden, in die ein rechteckiges Tor eingeschnitten ist. Die Mittelspange ist in deutlichem Kontrast zu den elliptischen Türmen heraus zu arbeiten, um das beabsichtigte Thema lesbar zu machen. Die rechteckigen Torportale erscheinen fremd und sind stärker zu integrieren.
5. Die Fassadenkontur sollte unbedingt den Bogenlinien folgen und darf nicht als Polygonzug ausgeführt werden.
6. Geschlossene Fassadenelemente sind z.Zt. als Ziegel-Riemchen-Tafeln vorgesehen. Dort sollte ein anderes Material eingesetzt werden.
7. Die für das Gebäude vorgesehene Zertifizierung nach den Standards der DGNB sollte in jedem Fall durchgeführt werden. Dabei sollte ein möglichst hoher Nachhaltigkeitsstandard angestrebt werden. Das Gebäude kann damit zu einem Vorzeige- und Referenzprojekt für ein zukunftsfähiges Bauen in Rostock und Mecklenburg-Vorpommern werden.

Das Projekt sollte nach Überarbeitung erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

## TOP 2 Bebauung an der ehemaligen Neptunwerft

Referenten: Herr Lüdemann (Wohnungsgenossenschaft Marienehe)  
Herr Tilo Ries (Architekt)

Bauherr: WG Marienehe

Stand des Projektes: 2. Änderung des Bebauungsplans, Konzeptphase

Herr Ries schildert die Entwicklung des Geländes nach der Nutzungsaufgabe durch die Neptunwerft und erklärt die geplante Bebauung für den Bereich östlich der ehemaligen Kranbahn und des heute noch als Industriedenkmal erhaltenen Krans. Angedacht ist die Errichtung von bis zu sechsgeschossigen Wohngebäuden am Wasser und etwas flacheren Büro- und Verwaltungsgebäuden in, vom Wasser aus gesehen, zweiter Reihe. Herr Ries erläutert, dass sich die geplanten Gebäude in den Rhythmus der vorhandenen aufgelockerten Bebauung, vom Max-Planck-Institut im Osten und den Wohngebäuden „Zur Kesselschmiede“ im Westen, einfügen sollen.

Der für diesen Bereich vorhandene Bebauungsplan „Ehemalige Neptunwerft“ befindet sich derzeit im Änderungsverfahren.

In der darauf folgenden Diskussion wird zunächst auf die Bedeutung des denkmalgeschützten Krans eingegangen. Die Wucht der ehemaligen Krananlage hat den Ort lange Zeit geprägt. Als Zeuge einer wichtigen Phase der Geschichte der Stadt, ist der Kran von besonderer Bedeutung für das Stadtgedächtnis.

Außerdem wird über die große Bedeutung der vorhandenen Promenade als attraktiver öffentlicher Aufenthaltsraum, die Freiraumgestaltung, die Geschossigkeit sowie die Nachhaltigkeitsstandards der geplanten Bebauung gesprochen.



### **Empfehlungen des Beirates:**

1. Das Leitbild sollte stärker aus der Geschichte und dem Charakter des Ortes entwickelt werden (Werft, Kran, Kranbahn etc.). Die ehemalige Kranbahn ist dabei unbedingt zu thematisieren.
2. Es sollten klare, starke Baukörper entwickelt werden, die senkrecht zum Ufer stehen.

3. Die vordere Baugrenze muss gegenüber dem Bebauungsplan zurückgesetzt werden, um ausreichend Platz für eine großzügige Promenade zu schaffen.
4. Die Gebäudehöhen sollten maximal die Höhe des Gebäudes des Max-Planck-Instituts haben. Eine Überhöhung am Ufer wird sehr kritisch beurteilt. Empfohlen wird eine weitgehend gleichbleibende Höhe.
5. Der Verbindung von Sockelgeschoss und Außenraum / Promenade ist besonderes Augenmerk zu schenken.
6. Die aus Sicht der Freiraumplanung besonders wertvolle Promenade am Warnowufer sollte mehr Breite und Raum haben. Der Wendepunkt am Ende der Hellingstraße ist in die Gesamtkonzeption des Freiraums als Platz zu integrieren. Es wird die Durchführung eines freiraumplanerischen Wettbewerbs empfohlen, in dem ein „Vokabular“ für den Umgang mit der Uferkante, dem flutsicheren Sockelgeschoss (öffentliche Terrasse? ja/nein), den Treppen und barrierefreien Zugängen (Rampen), der Materialität von Oberflächen, Sichtmauern, Geländern, Kanten, Treppen, den Aspekten der Begrünung etc. entwickelt werden soll.
7. Es sollte eine Besonnungs- und Beschattungsstudie zur Überprüfung der Belichtung der Promadenfreiräume im Hinblick auf Freizeit- und Erholungsnutzung (Westsonne = günstig für Gastronomie) durchgeführt werden. Besonders planungsökonomisch sind folgende relevanten Zeitpunkte: Beschattung am 20.3. = 20.9. (um 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 Uhr) und am 20.6. um 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 Uhr.<sup>1</sup>
8. Für das Gebäude wird dringend empfohlen, eine Zertifizierung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vorzunehmen und dabei einen hohen Standard anzustreben. Das Gebäude kann damit zu einem Vorzeige- und Referenzprojekt für ein zukunftsfähiges Bauen in Rostock und Mecklenburg-Vorpommern werden. Für den Bauherrn ergibt sich ein Imagegewinn als innovative und zukunftsorientierte Wohnungsbaugenossenschaft.

Das Projekt sollte nach Überarbeitung erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

---

<sup>1</sup> zur Anwendung siehe Anlage 1 zu diesem Protokoll (Beschattungsstudie)

## TOP 3 Bauvorhaben in der Eselföterstr. 23-25

Referent: Herr Tilo Ries (Architekt)

Bauherr: Herr Wilhelm (Südstadt Wohnprojekt und Erschließungsträger GmbH)

Stand des Projektes: Bauantrag gestellt, noch nicht genehmigt

Herr Ries stellt die zwei Varianten der geplanten Bebauung an der Eselföterstraße vor. Die vorhandene Bausubstanz des früheren „kleinen Hauses“ des Theaters zwischen den denkmalgeschützten historischen Giebelhäusern Eselföterstr. 23 und Eselföterstr. 26 wird abgerissen und die Lücke durch ein optisch zweigeteiltes Gebäude neu bebaut. Im hinteren Bereich des Grundstücks sind zudem eine Garage und ein Reihenhaus mit 4 Wohneinheiten geplant.

In der im Zuge des Bauantrags vorgelegten Planung ist die Errichtung eines Giebelhauses neben der Eselföterstr. 26 sowie eines Verbindungsbaus mit Flachdach und zurückspringender Loggia im DG vorgesehen. Hinter der zweigeteilten Fassade sind die Grundrisse jedoch ineinander verwoben, sodass es sich tatsächlich um nur ein Haus handelt.

Als Alternative zu diesem Entwurf stellt Herr Ries auch eine Planung ohne Giebelneubau vor. Darin werden Giebel und obere Etage des Neubaus durch zwei Staffelgeschosse ersetzt.

Anschließend wird über die Fassadenaufteilung, die Gebäudehöhe und das Einfügen des Neubaus in die benachbarte historische Bausubstanz gesprochen. Auch über die Herausforderungen der hohen Bebauungsdichte für die Wohnqualität wird diskutiert.



Variante Genehmigungsplanung

Variante Staffelgeschoss

### Empfehlungen des Beirates:

1. Das geplante Ensemble besteht aus mehreren Gebäudeteilen. An der Straße sollte neben dem denkmalgeschützten Gebäude Eselföterstraße 23 der Neubau eindeutig als **ein** Haus herausgearbeitet werden. Das gilt für Grundriss und Fassade.
2. Die straßenseitige Bauflucht sollte das typisch, historisch gewachsene Relief mit Vor- und Rücksprüngen aufnehmen und für die Plastizität der Fassade sowie für die Adressbildung der einzelnen Gebäudeteile (einschließlich Hofbebauung) genutzt werden.

3. Dem Anschluss an das historische Gebäude Eselföterstraße 26 ist besonderes Augenmerk zu schenken. Die Traufe des Neubaus sollte deutlich unter der Nachbartraufe liegen.
4. Die Fassade sollte wesentlich ruhiger gestaltet werden und sich in Bedeutung und Ausdruck deutlich den historischen Nachbarn unterordnen.
5. Für den Neubau müssen wertige Materialien und sorgfältige Details entwickelt werden.
6. Aufgrund der hohen Verdichtung mit teilweise geringen Abständen (auch zu den Nachbargebäuden) wird eine Belichtungs- und Besonnungsstudie für den 20. März, 20. Juni und 20. September jeweils um 10.00, 12.00, 14.00 und 16.00 Uhr empfohlen.<sup>2</sup>
7. Für das Gebäude wird die Einhaltung hoher Nachhaltigkeitsstandards empfohlen (Energieeffizienz, barrierearme Ausführung, etc.).

Das Projekt sollte nach Überarbeitung erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

---

<sup>2</sup> zur Anwendung siehe Anlage 1 zu diesem Protokoll (Beschattungsstudie)

## TOP 4 Neubau des Geschäftsgebäudes „Brücke 4“ im Stadthafen, Am Strande 2b

Referent: Herr Gatzka (Geschäftsführer PMR Projektmanagement Rostock GmbH)  
Bauherr: Clausen & Gatzka GbR  
Architekt: M.Arch. Thomas Jäntsch

Stand des Projektes: Baugenehmigung liegt vor

Herr Gatzka stellt das Projekt vor. Geplant ist die Errichtung eines dreigeschossigen Geschäftshauses im Rostocker Stadthafen westlich der Silohalbinsel. Die Fassade des geplanten Gebäudes wird überwiegend aus Klinkern und Glas bestehen. Während die Klinkerfassade den Bezug zur vorhandenen Bebauung aufnimmt, soll die Glasfassade den modernen Charakter des Gebäudes unterstreichen. Dieses ist zum Wasser hin ausgerichtet. Die südliche Fassade zur angrenzenden L 22 bleibt weitgehend geschlossen, die nördliche Fassade öffnet sich hingegen zur Promenade mit großen Fensterflächen. Der Zugang zum Erdgeschoss, in dem die Raumhöhe für eine mögliche gastronomische Nutzung deutlich erhöht ist, erfolgt über eine mittig angeordnete Treppe. In den beiden oberen Geschossen ist eine Büronutzung vorgesehen.

Im anschließenden Gespräch werden insbesondere die Einbindung des Gebäudes in die öffentliche Promenade, die Gestaltung der Südfassade, eine barrierefreie Zuwegung und die Möglichkeiten der Begrünung thematisiert.



### **Empfehlungen des Beirates:**

1. Das Projekt überzeugt durch seine klare Fügung von kräftigen geschlossenen Wandflächen und gläsernen Erkern bzw. Fassadenflächen. Diese Klarheit im Entwurf sollte auch bei der nicht dargestellten Straßenfassade bestimmend sein.
2. Die Auswahl eines kräftigen Ziegelmaterials und Ausarbeitung sorgfältiger Details sind sehr wichtig.

3. Die Tiefgarage sollte nicht mehr als 1,40 m als Sockel aus dem Terrain herausragen und mit einem transparenten Geländer versehen werden (Metall, Ganzglas klar [wenn Klarglas, dann mit Schutz vor Vogelanprall]<sup>3</sup>). Im Zusammenhang mit der Gestaltung der Außenanlagen werden Begrünungsmaßnahmen empfohlen (z.B. Mauerkatze an der Mauer (*Parthenocissus tricuspidata* „Veitchii“), Gräser als Vorpflanzung, z.B. Pennisetum, etc.). Barrierefreiheit ist herzustellen. Die Auftrittsweite von Treppen sollte großzügig bemessen, die Auftrittshöhe gering (angenehmes Maß: z.B. 14/42 cm) sein. Eine barrierefreie Zuwegung wird empfohlen.
4. Das Gebäude sollte inklusive Außenterrasse in die Freiraumgestaltung des Umfeldes integriert werden. Hierzu sollte durch die Stadt ein Gesamtkonzept für die Promenade über einen freiraumplanerischen Wettbewerb erarbeitet werden.
5. Es wird eine Dachbegrünung empfohlen.

---

<sup>3</sup> siehe hierzu Anlage 2 zum Protokoll (Vogelanprall an Glasflächen)

## TOP 5 Änderung des Bebauungsplans Nr. 11.MI.114 „Holzhalbinsel“

Referenten: Herr Müller (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft)  
Herr Jentzsch (WIRO)  
Herr Dürre (Architekt)  
Bauherr: WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Stand des Projektes: 1. Änderung des Bebauungsplans, städtebauliches Konzept

Herr Müller erläutert die Gründe für die Änderung des Bebauungsplans. Ursprünglich war hier eine kompakte Bebauung mit Hotelnutzung geplant. Da hierfür jedoch keine Nachfrage besteht, wird durch die Änderung des Bebauungsplans nun Wohnen zulässig sein. Herr Dürre, Architekt der WIRO, stellt das Baukonzept vor. Die im rechtskräftigen Bebauungsplan geplante kompakte Bebauung im Bereich des nördlichen Ufers wird nun durch einzelne Punkthäuser aufgelöst. Am Übergangspunkt von harter Hafenkante im Westen zum großzügig begrünten Uferbereich im Norden und Osten ist zudem eine städtebauliche Dominante mit bis zu 9 Geschossen zulässig.

Die Änderung des Bebauungsplans befindet sich zurzeit im Beteiligungsverfahren. Herr Jentzsch erklärt, dass die WIRO zudem einen Architekturwettbewerb ausloben wird.

Im Folgenden wird vor allem über die Einbettung der geplanten Bebauung in die Landschaft sowie die Inhalte des geplanten Wettbewerbs gesprochen.



### **Empfehlungen des Beirates:**

Für den von der WIRO vorgesehenen Wettbewerb gibt der Planungs- und Gestaltungsbeirat folgende Empfehlungen:

1. Der Wettbewerb sollte als städtebaulich-freiraumplanerischer Wettbewerb mit hochbaulichem Realisierungsteil durchgeführt werden. Landschaftsarchitekten sind zwingend zu beteiligen. Dabei sollte der aus ökologischer Sicht besonders wertvolle Übergangsbereich Wasser-Land mit besonderer Rücksichtnahme behandelt und eine großzügige „Pufferzone“ zur Wohnbebauung vorgesehen werden. Besondere Attraktivität für die Freiraumnutzung haben Flächen die gut besonnt sind. Für Freizeitnutzung durch Rostocker in den Spätnachmittag und frühen Abendstunden haben Flächen die nach Westen exponiert sind und

nicht von Gebäuden beschattet werden, größte Attraktivität. Beschattungsstudien sollten diese nachweisen.

2. In der Auslobung sollten folgende Aufgabenpunkte gestellt werden:

- zukunftsorientierter, sozial anspruchsvoller Wohnungsbau mit nachhaltigen Grundrissen, Zusatzangeboten, Servicemöglichkeiten („experimenteller“ Wohnungsbau; Hinweis auf „ExWoSt-Wohnbauten“)
- Nachhaltigkeit hinsichtlich Energieoptimierung, Wasserhaushalt, etc
- Vermeidung von vollständiger Unterbauung des Grundstücks mit Tiefgaragen aus Gründen des nachhaltigen Bodenschutzes im Hinblick auf Versiegelung, Entkoppelung von Kreisläufen; Funktionen des Bodens im Naturhaushalt der „grünen“ Halbinsel<sup>4</sup>
- Kein Zwang zur Realisierung von Staffelgeschossen
- Besonnungs- und Verschattungsstudien zur Überprüfung der Belichtung von Wohnungen und Freiraum (Besonders planungsökonomisch sind folgende relevanten Zeitpunkte: Beschattung am 20.3. = 20.9. um 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 Uhr und am 20.6. um 10:00, 12:00, 14:00, 16:00 Uhr<sup>5</sup>)

Für das Projekt wird empfohlen, eine Zertifizierung nach den Standards der Deutschen Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB) vorzunehmen und dabei einen hohen Standard anzustreben. Das Projekt kann damit zu einem Vorzeige- und Referenzprojekt für ein zukunftsfähiges Bauen in Rostock und Mecklenburg-Vorpommern werden. Als öffentlicher Bauträger hat die WIRO hier besondere Verantwortung, da sie Standards setzen kann, an denen sich die private Bautätigkeit in der Folge orientieren wird.

Im Preisgericht sollten Expertinnen bzw. Experten für die Themen Nachhaltigkeit (DGNB o.a.) und experimenteller Wohnungsbau eingebunden werden, damit dieses Anforderungsprofil kompetent und für die teilnehmenden Büros nachvollziehbar vertreten wird.

---

<sup>4</sup> siehe Steckbrief „Boden“ aus dem BNB-Bewertungssystem für nachhaltige Außenanlagen von Bundesliegenschaften.

<sup>5</sup> zur Anwendung siehe Anlage 1 zu diesem Protokoll (Beschattungsstudie)