

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

18. Sitzung – 02.12.2016

Beratungsort: Kunsthalle Rostock, Hamburger Straße 40

Protokoll

Mitglieder des Beirates

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

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat mit der Veröffentlichung der Einladung auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 18. Sitzung des Beirates eingeladen. In der Sitzung wurde ein Vorhaben öffentlich beraten.

Inhalt

TOP 1 Bebauung am Reiferweg / Steintorvorstadt

Rostock, 21.12.2016
Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

TOP 1 Bebauung am Reiferweg / Steintorvorstadt

Referenten: Herr Buck (Architekt)
Herr Dr. Beel (Eigentümer)

Stand des Projektes: Entwurfsplanung

Vortrag Herr Dr. Beel:

Herr Dr. Beel erläutert, dass er als Miteigentümer des angrenzenden Ärztehauses in der Paulstraße und des Grundstückes Reiferweg 6 - 8 derzeit ca. für 210 Autos Stellplätze zur Verfügung stellt. Eine Mauer als Grundstücksbegrenzung zur Straße wurde bereits durch einen Zaun ersetzt. Für dieses Jahr war es geplant, den Parkplatz zu pflastern.

Auf Grund des Vorschlages, die vorhandene Lücke entlang des Reiferweges zu schließen, wurde eine Wohnbebauung kalkuliert und als wirtschaftlich sinnvoll eingeschätzt. Ein bereits vorliegender Entwurf, auch den Innenhof zu bebauen, ist nicht weiter verfolgt worden, da die vorhandenen Parkplätze erhalten werden sollen.

Dem Hinweis der Denkmalpflege und der Stadtplanung, das Projekt im Planungs- und Gestaltungsbeirat vorzustellen, ist gerne gefolgt worden.

Herr Buck als Architekt, mit dem Herr Dr. Beel bereits das Gebäude des ehemaligen „Liwu“ in der Stephanstraße sanierte, hat einen Vorschlag zur Bebauung entlang des Reiferweges entwickelt.

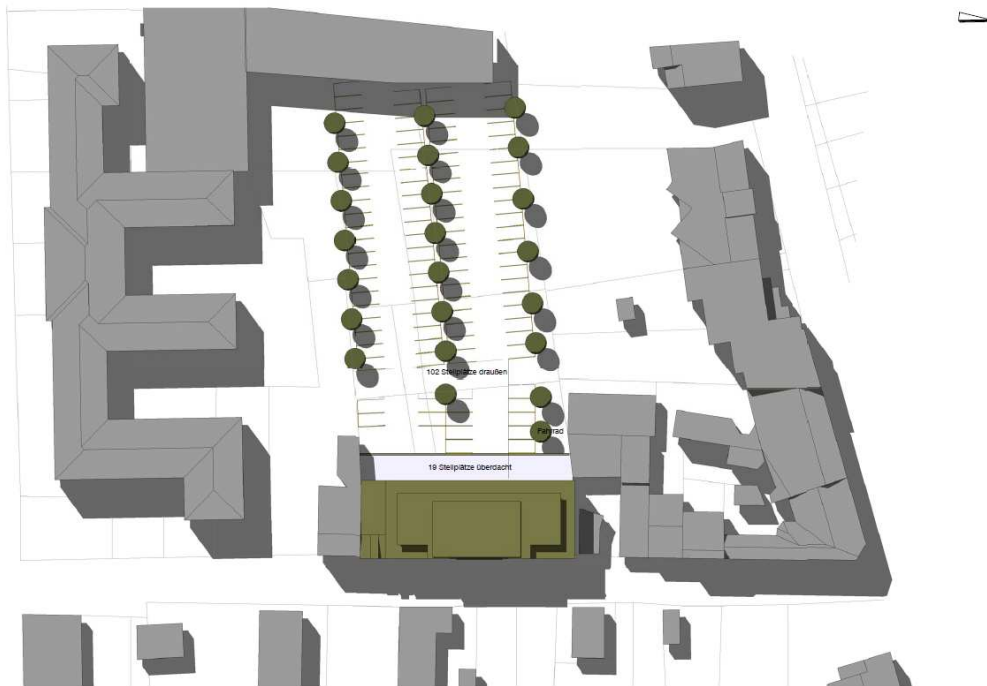
Seiner ersten Idee, ein „Stelzenhaus“ zu bauen, um alle Parkplätze zu erhalten, ist der Architekt nicht gefolgt, sondern hat eine Bebauung, die als drei Wohnhäuser wirken, entwickelt.

Die dort entstehenden Wohnungen werden „sozialverträglich“ sein, das heißt, es wird verschiedene Wohnungsgrößen – auch für Familien – geben zu einem verträglichen Mietpreis.

Vortrag Herr Buck:

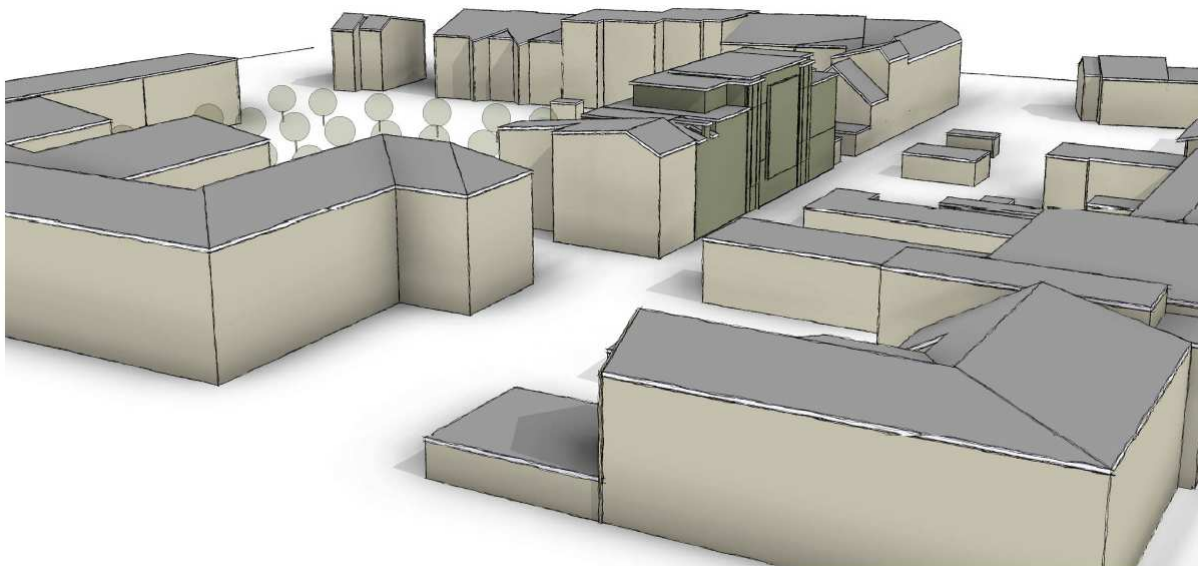
Herr Buck erläutert, dass es eine langjährige Zusammenarbeit zwischen Hr. Dr. Beel und ihm gibt. Nun hat er als Weiterentwicklung der ersten Idee eines Stelzenhauses ein Konzept erarbeitet.

Die Umgebung des Reiferweges ist durch eine bis viergeschossige Bebauung geprägt, die auch Neubauten beinhaltet. Das vorliegende Konzept zeigt ein viergeschossiges Gebäude mit Staffelgeschoss entlang des Reiferweges sowie die Gestaltung des Hofes mit Bewuchs bei Beibehaltung der Parkplatznutzung.



Stadt Rostock Reiferweg 6-8

Sven Buck + Partner Freischaffende Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
Breitscheidstraße 37, 19306 Neustadt-Glewe, Tel. 038757/30 30 1, Fax 30 30 3



Stadt Rostock Reiferweg 6-8

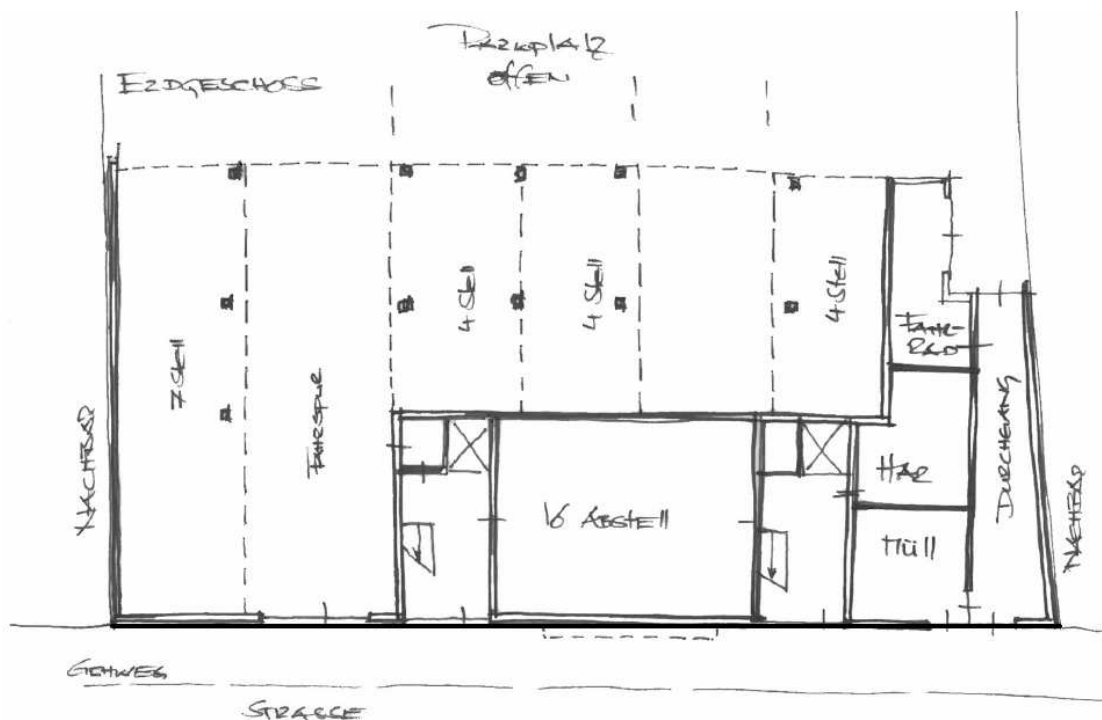
Sven Buck + Partner Freischaffende Architekten Partnerschaftsgesellschaft mbB
Breitscheidstraße 37, 19306 Neustadt-Glewe, Tel. 038757/30 30 1, Fax 30 30 3

Im Erdgeschoss des Gebäudes werden Stellplätze untergebracht. Ebenso wird ein Durchgang für die rückwärtige Erschließung von Grundstücken in der Augustenstraße berücksichtigt.

Für das angrenzende Grundstück Reiferweg 9 laufen Gespräche zu einer ggf. langfristig gemeinsamen Entwicklung der Grundstücke.

Das geplante Gebäude ist im Erdgeschoss mit Parkplatznutzung 19 m und ab dem 1. OG 14 m tief. Alle Wohnungen werden barrierefrei erschlossen. Es wird kleine und große – familiengerechte – Wohnungen geben.

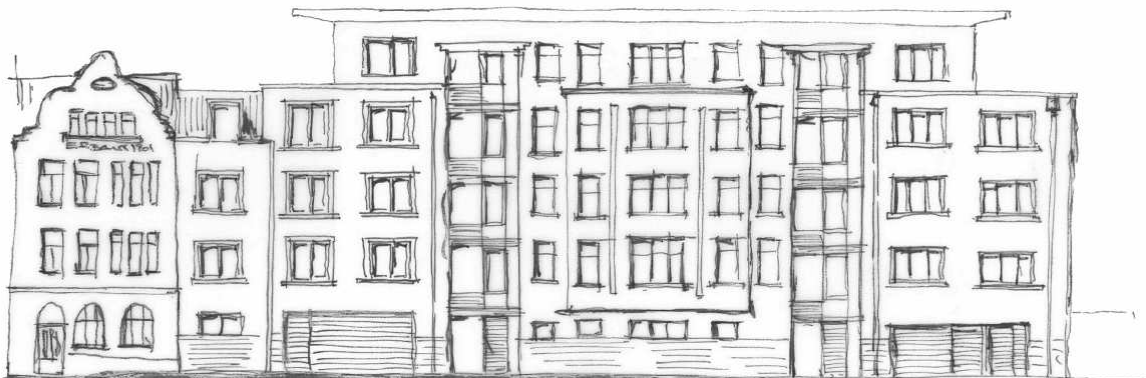
Des Weiteren erläutert Herr Buck einzelne Elemente der Konzeption: dies sind die auf Grund der anderen Nutzungen wie Parken und Zufahrten leider nur für die Eingänge und die Nebenflächen zu nutzenden Erdgeschossflächen sowie die unterschiedlichen Gebäudetypen und Elemente der Fassade. Des Weiteren gibt es im Erdgeschoss einen Müll- und einen Fahrradraum mit der Zugänglichkeit von vorne.



Für die Fassade sind mehrere Varianten erarbeitet worden.



Gestaltung Fassade Variante 1



Gestaltung Fassade Variante 2



Gestaltung Fassade Variante 3

Herr Buck erläutert anhand der dargestellten Fassaden, dass er die Variante 2 mit der schlichten Fassade bevorzugt: es ist eine Putzfassade (kein WDVS) mit

Klinker im Erdgeschoss bis zur Fensterbrüstung. Insgesamt sei er offen für weitere Varianten.

Die Höhe der Bebauung beträgt zwischen 15,5, und 16 m; dies entspricht einer Kubatur in der Umgebung bis zur Traufe. Darüber hinaus gibt es ein Staffelgeschoss.

Das dargestellte Volumen ist für die Wirtschaftlichkeit in der dargestellten Größe notwendig.

Beratung mit dem Beirat:

1. Städtebauliche Situation:

Herr Petersen beschreibt die am Vormittag stattgefundenen Ortsbesichtigung des Beirates und die bereits vor Ort diskutierten Themen: dies waren die ungewöhnliche städtebauliche Situation, die der historischen Entwicklung geschuldet war, die Vielzahl der Stellplätze für das Ärztehaus und die diversen Einfahrten.

Diskussionsschwerpunkt vor Ort war die städtebauliche Situation. Es wurde die Frage aufgeworfen, ob die Autos auch anderweitig untergebracht werden können. Noch nicht diskutiert hat der Beirat, so führte Herr Petersen weiter aus, das vorgestellte Gebäude.

Herr Dr. Beel erläutert, dass auf dem Grundstück 212 Parkplätze existieren, von denen ca. 120 für Angestellte und ca. 80 für Patienten zur Verfügung stehen. Die Patientenparkplätze haben einen Wechsel von 4 - 5-mal am Tag und kosten den Nutzer je 1 €.

Der Bau einer Tiefgarage wäre mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand verbunden und würde nur 8 Plätze mehr schaffen. Die dafür notwendigen Einfahrten sind aus Sicht von Herrn Dr. Beel kein gestalterischer Gewinn für den Hof. Er sei überzeugt, dass die Gestaltung der ebenerdigen Stellplätze mit Grün eine bessere Variante darstellt. Auch wird durch Herrn Dr. Beel angemerkt, dass der Hof des Quartiers auch historisch kein grüner Hof war, sondern als Lagerplatz und für die Polizei genutzt wurde.

Frau Osterwold bezieht sich in ihrer Aussage zum einen auf das vorgestellte Gebäude und fragt, ob im Angesicht eines „toten“ Erdgeschosses, bedingt durch die unterzubringenden Erschließungs- und Stellplatzflächen, dieses nicht anders genutzt werden könnte. Daraus entwickelt sich die Frage, ob man nicht das ganze Quartier anders lesen könnte.

Im Kontext zum historischen Bezug war der Reiferweg ein „Mistweg“ für das Quartier. So wären das Quartier bis zur Richard-Wagner-Straße und die Fläche als „Wohnpark“ zu sehen. Kann dann nicht die wirtschaftlich notwendige Fläche in der Tiefe des Hofes untergebracht werden? Ggf. kann sogar mehr Baumasse auf dem Grundstück als nur entlang des Reiferweges untergebracht werden. Sehr positiv wird neben dem guten Standort für das Wohnen vor allem das sozialverträgliche Wohnen durch Frau Osterwold hervorgehoben.

Diese Aspekte greift Herr Petersen auf und beschreibt die Möglichkeit, zusätzlich ein schmales Haus südlich an das Bestandsgebäude Nr. 5 anzubauen. Insgesamt kann hier ein kleinteiliges Quartier entwickelt werden.

Daran anschließend erläutert Frau Loidl-Reisch, dass grüne Innenhöfe wichtig sind, hier in diesem Quartier aber die städtebauliche Chance genutzt werden soll-

te, „Townhäuser“ zu errichten und die Autos unter die/das Gebäude zu bringen. Sie hebt hervor, dass die dargestellt Berücksichtigung der Besonnung für das Wohnen wichtig ist.

Ergänzend wird durch Frau Osterwold die am westlichen Ende des Grundstückes stehende Halle angesprochen. Hier wäre es sinnvoll, diese Halle nicht als Winterstellplatz für Caravane zu nutzen, sondern als Pkw-Dauerstellplätze für Anwohner.

Herr Petersen fasst die Diskussion zusammen, indem er betont, das es wichtig ist, für dieses Grundstück ein langfristiges städtebauliches Konzept zu entwickeln, das sich in Schritten umsetzen lässt.

Ergänzende Anmerkungen Herr Dr. Beel:

Herr Dr. Beel erläutert, dass es ein neuer Aspekt sei, das Karree anders zu betrachten. Ebenso wie die Idee, die Fläche neben dem Gebäude Nr. 5 zu bebauen. Allerdings ist für ihn die Idee der Lückenschließung entlang des Reiferweges weiterhin gut. Ebenso bleibt für ihn das Parken im Hof ein wichtiger Bestandteil.

Die Fläche neben der Nr. 5 befindet sich nicht in seinem Eigentum und daher nicht Bestandteil des Projektes.

Die Wagenhalle ist derzeit für Caravane und Wohnwagen sowie Boote vermietet, die nur zweimal im Jahr kommen. Unten in der Wagenhalle ist Gewerbe, das er nicht kündigen möchte.

Eine Tiefgarage ist aus Sicht von Herrn Dr. Beel keine Alternative für die Besucher des Ärztehauses.

Insgesamt ist Herr Dr. Beel offen für Anregungen und wird Herrn Buck bitten, diese neuen Aspekte zu skizzieren.

2. Geplantes Gebäude:

Herr Petersen erläutert, dass das vorgestellte Gebäude entlang des Reiferweges zu hoch für die sich darstellende städtebauliche Situation ist. Dieses Volumen ist darin begründet, die geplante notwendige Baumasse dort unterzubringen. Weiterhin wird ausgeführt, dass eine Bebauung entlang des Reiferweges für ihn keine Notwendigkeit darstellt.

Frau Osterwold ergänzt, dass eine Bebauung entlang des Reiferweges als Einzelhäuser wahrzunehmen sein sollte. Das Gebäude wirkt insgesamt sehr massiv; dies ist auch bedingt durch die Mittenbetonung und die Symmetrie des Gebäudes. Ebenso sind einzelne Eingänge und Häuser nicht ablesbar.

Für Herrn Anderhalten ist die dargestellte Architektursprache mit Erkern und Stuck nicht zeitgemäß und daher nicht angemessen. Vor- und Rücksprünge sind denkbar.

Als städtebaulich vertretbar sind entlang des Reiferweges Gebäude mit einer Höhe von drei Geschossen und einem Staffelgeschoss angemessen.

Städtebaulich ergibt sich aus der Umgebung, so Herr Petersen, diese dargestellte Höhe. Ebenso wird vorgeschlagen, vier Häuser mit vier Eingängen zu konzipieren.

Empfehlungen des Beirates:

1. Um zu einer guten Lösung aller anstehenden Probleme auf dem Grundstück zu kommen, sollte ein ganzheitlicher Masterplan für die Liegenschaft unter Einbeziehung der Parkplätze, der Garage, der Poliklinik, der Erschließung und der Freiräume entwickelt werden. Für die städtebauliche Struktur und Baumassenverteilung sollten neben einer Bebauung am Reiferweg grundsätzlich unterschiedliche Varianten aufgezeigt werden, die im Sinne eines „Gartenquartiers“ die Tiefe des Grundstücks in die Überlegung einbeziehen.
2. Die vorgestellte Bebauung entlang des Reiferwegs kann hinsichtlich Baumasse, Bauhöhe, Gliederung und Nutzung der Erdgeschosszone nicht überzeugen. Die Bauhöhe muss sich am Nachbargebäude Reiferweg 5 orientieren und darf drei Geschosse plus Dach nicht überschreiten. Die Baumasse muss im Sinne von Einzelhäusern gegliedert werden mit jeweils eigenen Eingängen und Treppenhäusern. Die Nutzung des gesamten Erdgeschosses als Pkw-Garage erzeugt zur Straße eine abweisende Zone, die nicht der Gebietstypik entspricht. Hier wird eine Wohn- oder Gewerbenutzung empfohlen.
3. Die Westausrichtung auf den Parkplatz kann nicht befriedigen. Für die Unterbringung des ruhenden Verkehrs ist ein stadtverträgliches Konzept zu entwickeln. Eine Reduzierung um zumindest die nicht notwendigen, zusätzlich vermieteten Parkplätze wird empfohlen. Die zurzeit für Wohnwagen genutzte Garage im rückwärtigen Bereich sollte für ein kleines „Parkhaus“ genutzt werden. Die jetzige Parkplatzfläche sollte entsiegelt und im Charakter einer Grünfläche gestaltet werden.
4. Die Fassadengliederung sollte aus den Gestaltungsprinzipien der Fassaden im Umfeld entwickelt werden. Der Dachausbildung sollte als „fünfte Fassade“ Beachtung geschenkt werden.
5. Die Dämmung der Fassade sollte werthaltig gestaltet werden (kein Polystyrol oder ähnliches). Innovative haustechnische Lösungen für Energie, Wasser und Abwasser sollten zur Anwendung kommen, um eine langfristig hochwertige Bebauung zu erreichen.

Eine Wiedervorlage ist erforderlich.