

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

25. Sitzung – 27./28.09.2018

**Beratungsorte:**

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

## Protokoll

### Mitglieder des Beirates

Herr Petersen (Vorsitz)  
Frau Osterwold  
Frau Hutter

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 19.09.2018) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 25. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden drei Vorhaben öffentlich und vier Vorhaben nichtöffentlich vorgestellt.

### Inhalt

**Öffentlicher Teil – 28.09.2018:**

- TOP 1: Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Schröderplatz 3 & 4
- TOP 2: Bauvoranfrage Fischerbruch 41 (RGS)
- TOP 3: Wohnungsneubau Möllner Straße (WIRO)

**Nichtöffentlicher Teil – 27./28.09.2018:**

TOP 4 -7 /

Herr Müller (Leiter Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft) begrüßt die anwesenden Gäste zur 25. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirats in der Rostocker Rathaushalle und übergibt das Wort an den Vorsitzenden, Herrn Petersen.

Rostock, 01.10.2018  
Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

## TOP 1 Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Schröderplatz 3 & 4

Referentin: Frau Masla (Löser Lott Architekten)

Auftraggeberin: WG Warnow (vertreten durch Herr Hildebrandt)

Stand des Projektes: Vorplanung

### Vortrag Frau Masla:

Frau Masla beginnt die Umgebung des Vorhabens zu beschreiben und erklärt, dass der Ort sich in den letzten 70 Jahren stark verändert hat. Die beschreibt die Umgebungsbebauung und den großen Verkehrsknotenpunkt unmittelbar vor den Baugrundstücken am Schröderplatz. Der Entwurf des Planungsbüros soll auf das heterogene Umfeld reagieren. Die zwei bestehenden Gebäude Schröderplatz 3 und 4 sollen abgebrochen werden und stattdessen soll ein neues Wohn- und Geschäftshaus entstehen. Die Architekten verstehen ihren Gebäudeentwurf als Vertreter der Blockrandbebauung und des Wohnens in der Kröpeliner-Tor-Vorstadt, denken aber dass auch der Stadtraum über den Block hinaus betrachtet werden muss. Das Gebäude bildet zwei sichtbare Seiten aus, entlang des Friedhofsweges und entlang des Schröderplatzes. Die Gebäudeecke beider Straßen bildet einen Hochpunkt aus, welcher sich zum Vögenteich und zur Altstadt orientiert. Zum Friedhofsweg bildet der Entwurf Arkaden aus. Dem Ort fehlt es bisher an Belebung, erklärt Frau Masla. Im Erdgeschoss sind eine Gastronomieeinheit sowie zwei weitere kleinere Gewerbeeinheiten geplant. Die Arkaden sollen im Zusammenspiel mit den geplanten Nutzungen die Aufenthaltsqualität und das Ankommen und Vorbeigehen an dem Ort attraktiver gestalten. In den Obergeschossen sind Wohneinheiten geplant die über ein großes Treppenhhaus und hofseitige Laubengänge erschlossen werden. Die Wohnungen bilden jeweils durchgesteckte Zwei- bis Vierraumwohnungen. Jede Wohneinheit erhält einen privaten



Außenbereich per Loggia und Schiebeläden. Die Tiefgarage wird über den Friedhofsweg erschlossen. Dem harten Straßenraum soll eine robuste Materialität und Gebäudestruktur entgegenstehen. Der Neubau soll keine Putzfassade erhalten, sondern Klinker als robustes Fassadenmaterial, die sich der Straße gegenüber behaupten können. Das Gebäude erhält unterschiedliche Staffelungen, in der Höhe sowie auch in der Fassadenfront selbst.

Abb.1: Ansicht Neubau Friedhofsweg; Quelle: Löser Lott Architekten

Beratung mit dem Beirat:

Herr Petersen benennt den Straßennamen Schröderplatz als irreführend. „Man sucht hier nach einem Platz, einen Stadtplatz findet man hier aber nicht mehr.“ Er erklärt, dass Frau Masla zwar die Bekenntnis zum Block geäußert hat, der Bezug aber trotzdem über die Straße gesucht wurde. Er erklärt, dass die OSPA und das Hotel nicht als Bezugspunkte geeignet sind, in der Höhe jedoch aber Bezug dazu genommen wurde. Er fragt, warum der schöne Bestand abgerissen werden soll. Frau Masla erklärt, dass der Blockrand geschlossen werden soll und die Architekten hier das Gefühl haben eine andere Antwort geben zu dürfen. Herr Petersen verweist auf die derzeitigen zwei Parzellen und fragt was die bestehende Struktur für ihr Gebäude bedeutet. „Die zwei Parzellen geben Sie im Entwurf auf?“, fragt der Vorsitzende. Frau Masla erklärt, dass die Maßstäblichkeit durch die Staffelung noch im Entwurf vorhanden ist. Es ist zwar ein Gebäude, aber die Struktur ist nicht ganz aufgegeben.

Frau Osterwold erklärt ihre Meinung zum stadträumlichen Bild. Man muss sich fragen, was man auf gibt und was der Verlust des Bestandes bedeutet. Es macht etwas mit der Stadt, wenn man immer mehr aufgibt, von dem was gewachsen ist und lange besteht. Die Frage ist dann auch, wie stark das Neue mit dem Alten wieder zusammenwächst. Die Frage, die hier zur Diskussion steht ist vor allem in welcher Höhe das Neue entstehen darf. Sie erklärt, dass das Gebäude der OSPA und das des Motel One sehr hoch sind, jedoch im Friedhofsweg kein Zwang besteht so niedrig anzuschließen.

Frau Masla fragt, wo der Beirat das Maß der Dinge sieht.

Frau Osterwold antwortet: „Im Quartier selbst!“. Die Doberaner Straße bildet klare Hausstrukturen und gibt diese vor. Es gibt eine klare Struktur, diese löst der Entwurf mit seiner Stützen-Riegel-Konstruktion jedoch auf. Typisch für die Bebauung dort ist aber eine Lochfassade. Der Gebäudeentwurf strahlt noch eine viel größere Wirkung durch seine zusammenfassende Geste aus.

Frau Osterwold fragt außerdem nach Schallschutzmaßnahmen für die Loggien, da der Ort hohe Schallpegelwerte aufweist. Frau Masla antwortet, dass dies in der Planung noch nicht untersucht worden ist. Herr Petersen weist darauf hin, dass wahrscheinlich eine Verglasung notwendig sei.

Herr Hildebrandt erklärt, dass geschaut worden ist was entlang des Vögenteichs entstanden ist. Wichtig seien der WG Warnow vor allem die Freisitze, wirtschaftlich sind diese für den Neubau entscheidend, erklärt er.

Frau Hutter fordert die Architektin auf, die Loggien und die Fassade weiterzuentwickeln. Ein solch monolithisches Gebäude ist dort untypisch. Sie betont die Qualität von Dachterrassen und regt an diese beizubehalten, fragt aber gleichzeitig, ob die Abstufungen des Gebäudes im Friedhofsweg nicht zu laut oder expressiv seien. Vielleicht genügt eine Abstufung. Die Vorortbegehung zeigte, dass die Ecke sehr exponiert und wichtig in dem eigenen Block ist. Frau Osterwold ist der Meinung, dass der Turm weiter zu diskutieren sei.

Herr Petersen fragt, was genau gemeint ist mit dem „unscharfen Bild“ und was dieses Haus zu genau dem Haus macht, was an diese Stelle gehört. Weiterhin hinterfragt er, wo die Verbindung zur Lochfassade ist. Frau Masla antwortet, dass die monochrome Fassade und die Rankgitter der Loggien das Bild verschwimmen lassen und eine Lochfassade seitens des Architekturbüros nicht gewollt ist.

Frau Osterwold regt an in dem Entwurf mehr Rücksicht auf das eigene Viertel zu nehmen. Ihrer Meinung nach sollte der Entwurf mehr Bodenhaftung vermitteln. Sie erklärt, dass ein gewisser Einzelhauscharakter trotz eines Gebäudes zum Ausdruck gebracht werden kann. Vielleicht muss sich die Staffelung auch nicht vollends aufgetrept werden, vielleicht kann es auch nochmal runter gehen. Sie erklärt, dass Laubengänge oft zu Unrecht einen

schlechten Ruf haben, es können sehr schön Aufenthaltszonen entstehen. Sie regt an die geplanten Laubengänge tiefer auszubilden, um dem Gang mehr Raum zu geben.

Herr Petersen fasst zusammen, dass der Entwurf sich stärker als ein Bestandteil des Blocks bekennen sollte. Wenn die zwei Bestandsgebäude weggenommen werden, muss sich noch genauer mit der Maßstäblichkeit, vor allem in der Höhe, und mit der Gliederung auseinandergesetzt werden. Es ist möglich dem Haus mehr Varianz zu geben ohne das Thema zu verlieren.

Abschließend geht der Beirat auf den geplanten Klinker als Fassadenmaterial ein. Klinker an sich ist ein tolles robustes Material. Der rote Stein sollte jedoch nochmal durchdacht werden, da durch die direkte Nähe zur Altstadt, der Stein mit seiner Farbigkeit zu sehr den besonderen Bauten im historischen Stadtkern ähnelt.

### **Empfehlungen des Beirates:**

Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Schröderplatz 3 & 4

Auftraggeberin: Wohnungsgenossenschaft Warnow

Planer/in: Löser Lott Architekten

Stand: Vorplanung

1. Die Verfasserinnen des Entwurfs setzen sich ambitioniert mit dem Standort auseinander und liefern einen respektablen Konzeptansatz für die Eckbebauung. Allerdings sollte sich das neue Gebäude im Sinne einer Einfügung noch stärker hinsichtlich Höhen, Maßstab und Körnung mit den Eigenarten des Blocks auseinandersetzen. Die gegenüberliegenden Gebäude der Sparkasse und des Motel One sind als Bezugsgrößen nicht geeignet.
2. Die jetzige Situation ist deutlich von der Parzellierung geprägt (2 Häuser). Auch wenn der Neubau ein Gebäude wird, sollte die historische Parzellierung als Anlass für eine Differenzierung des Maßstabs genutzt werden.
3. Die Fassade sollte auf die unterschiedlichen Seiten und auch im Anschluss zu den jeweiligen Nachbarhäusern differenziert reagieren. Durch ihre momentane Gleichförmigkeit wirkt das Haus zu massiv. Eine stärkere Varianz des Fassadenthemas sollte untersucht werden.
4. Das Verhältnis von Fläche zu Öffnung in der Fassade sollte geprüft werden, um eine stärkere Einbindung in den Block zu erreichen.
5. Das Gebäude ist an der Ecke zu hoch und muss in der Höhe hier reduziert werden.
6. Der rote Ziegel als Fassadenmaterial darf nicht mit dem Farbton der Altstadtziegel, die stets für Sonderbauten eingesetzt wurden konkurrieren, sondern sollte sich an diesem Standort davon unterscheiden.

Eine Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.

## TOP 2 Bauvoranfrage Fischerbruch 41

Referenten: Frau Tiedemann & Herr Schinke (RGS)

Bauherrin: RGS

Stand des Projektes: Bauvoranfrage

### Vortrag Frau Tiedemann und Herr Schinke:

Herr Schinke erläutert die Aufgabe der RGS, als Sanierungsträger der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Baugrundstücke zur Privatisierung vorzubereiten. Um die Bebaubarkeit des Grundstücks zu prüfen, hat die RGS hier eine Bauvoranfrage gestellt. Herr Schinke zeigt Pläne des Grundstücks, erläutert die Lage und erklärt, dass dies kein einfaches Baugrundstück sei. Die Bebauung im Petrierviertel liegt bei drei bis fünf Geschossen. Herr Schinke beschreibt kurz die Bewegungsachsen und das Wassergrabensystem mit Böschungsbereich. Er erläutert, dass die Bebauung am westlichen Rand des Viertels an den Ecken jeweils vorspringt und die Klammer schließt. Auf dem Grundstück des Fischerbruchs 41 soll ein Gebäude als letzter kleiner Schlussstein für das Petrierviertel entstehen. Der jetzige Brandgiebel des Fischerbruchs 40 leistet keinen würdigen Abschluss der Straße bzw. Auftakt ins Petrierviertel.

Frau Tiedemann erklärt die Bebauungsvariante der Bauvoranfrage. Das Grundstück weist eine Größe von ca. 520 m<sup>2</sup> auf. Das Ziel ist eine geschlossene Bauweise an der vorderen Grundstücksgrenze. Geplant ist ein dreigeschossiges Vorderhaus mit einem zweigeschossigen hinteren Anbau. Schwierige Themen für die mögliche Bebauung sind das Hochwasser und der Lärm. Im Erdgeschoss sollen die Stellplätze untergebracht werden. Eine Vorgabe ist die Erreichbarkeit einer Wartungstreppe neben der Brücke des Fischerbruchs in den Wassergraben, weshalb vorne an der Grundstücksgrenze die Erdgeschosszone auf einem Meter von einer Bebauung freigehalten werden muss. Ab einer Höhe von 2,50 m darf vorne an die Grundstücksgrenze gebaut werden. Außerdem muss ein Abstand zum Wasser eingehalten werden, weshalb das Gebäude nach Westen hin in den Obergeschossen auskragt. Im Baumassentwurf der Bauvoranfrage wurde versucht, alle Hinweise der Fachämter zu berücksichtigen. In der Kubatur der Kemplade hat sich die RGS an der des direkten Nachbarn orientiert. Die Gesamtnutzfläche des Gebäudeentwurfs beträgt ca. 200 m<sup>2</sup>. Frau Tiedemann zeigt die verschiedenen Ansichten.

Abschließend erläutert sie noch eine zweite Bebauungsvariante, in welcher das Obergeschoss deutlich mehr zum Graben hin auskragt als in der ersten Variante.

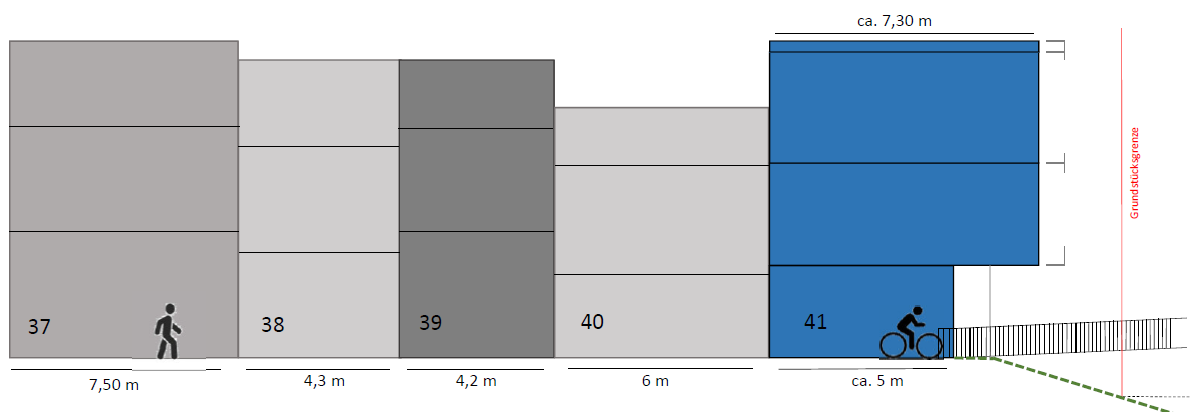


Abb.2: Ansicht Fischerbruch; Quelle: RGS





Abb.3: Lageplan Erdgeschoss; Quelle: RGS



Abb.4: Lageplan Obergeschosse; Quelle: RGS

Beratung mit dem Beirat:

Herr Petersen bestätigt, dass es nicht einfach ist hier alle Vorgaben zu berücksichtigen und bezeichnet die Aufgabe als knifflig. Dennoch scheint es dem Beirat auch wichtig zu sein einen Schlussstein für das Petriertel an dieser Stelle zu formulieren. Herr Petersen erklärt, dass der Lageplan eigentlich schon gut zeigt, dass sich an der Grünen Linie zu orientieren ist. Er fragt, was unter der Auskragung an der Böschung passiert. „Darunter wird nichts wachsen! Darf man den Bereich überhaupt überbauen?“ Herr Schinke antwortet, dass diese Frage auch in der Bauvoranfrage gestellt worden ist, die Antwort bleibt noch abzuwarten. Er erklärt, dass die Variante lediglich im vorderen Grundstücksbereich einen Teil der Böschung überbaut, der ganze hintere Grundstücksbereich dafür aber freigehalten werden soll. Er denkt, dass dies mit dem Naturschutz vereinbar ist.

Herr Petersen erläutert, dass sich durch die Bebauung die Grundstückssituation des Nachbarn nicht verbessern wird, sondern das Gegenteil der Fall ist. Die geplante Keglade wird das Nachbargrundstück verschatten. Er erklärt, dass die Bebauung wirklich als Schlussstein betrachtet werden sollte und deshalb vielleicht sogar höher ausgeführt werden kann. An dieser Stelle ist ein besonderer Baukörper vorstellbar. Man könnte ihn etwas breiter als die fünf Meter der vorderen Grundstücksgrenze, aber schmäler als die 7,30 Meter der vorgesehenen Auskragung ausführen. So würde nur ein ganz geringer Teil der Böschung überbaut werden. Dafür könnte der Baukörper aber höher, mit vier Geschossen, aber ohne Keglade ausgeführt werden. Der Vorsitzende ermutigt zu einem starken Haus. „Es muss 3 tolle Fassaden haben! Es gibt hier keine Rückseite!“ Er rät dazu lieber im Westen ein kleines bisschen über die Böschung zu bauen und dafür auf die Keglade zu verzichten, um für alle eine bessere Sonnensituation zu erzielen.

Frau Osterwold erläutert, dass die Fläche im EG sowieso nur für das Parken nutzbar ist. Die Keglade im EG wäre deshalb kaum nutzbar.

Durch den Vorschlag des Beirats stände im Obergeschoss mehr Fläche zur Verfügung, der Entwurf wäre kompakter und kompensierter.

Herr Schinke erklärt, dass versucht wurde sich streng an den bestehenden Kubaturen im Sinne des Einfügens gemäß § 34 BauGB zu orientieren. Er begrüßt die Idee des Beirats allerdings und denkt der Vorschlag würde der Ecke gut tun.

Herr Petersen beschreibt die zweite Variante mit der größeren Auskragung als zu „laut“. Frau Hutter gibt ihm Recht und erklärt, dass darunter auch nichts wachsen würde. Sie fragt, wie viele Stellplätze im Erdgeschoss untergebracht werden sollen. Herr Schinke erklärt, dass zwei Autos hintereinander parken sollen. Herr Petersen empfiehlt dies zu hinterfragen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat hebt abschließend den Gewinn hervor, wenn der Brandgiebel durch ein neues Gebäude verschwinden würde. Die Beiratsmitglieder empfehlen einen Architekturwettbewerb für das Vorhaben, denn es handelt sich um eine knifflige Aufgabe die viel Geschick und Fingerspitzengefühl erfordert.

### **Empfehlungen des Beirates:**

#### **Bauvoranfrage Fischerbruch 41**

Auftraggeber: RGS  
Stand: Bauvoranfrage

1. Eine starke Überbauung der Böschung im 1. OG des geschützten Fischergrabens sollte unbedingt vermieden werden.
2. Das Gebäude Fischbruch 41 muss als kräftiger Endpunkt mit eigener Typologie entwickelt werden. Eine Fortsetzung des Typus „Vorderhaus mit Kendladen“ entspricht nicht der besonderen Lage im Stadtraum.
3. Statt der geplanten 3-Geschossigkeit mit Kendladen, sollte ein 4-geschossiges Haus ohne gartenseitigen Anbau angestrebt werden. Eine Vergrößerung der Hausbreite um 1-2 m muss geprüft werden, damit ein kräftiges Abschlusshaus entstehen kann.
4. Im Zuge der Grundstücksvergabe sollte eine Qualitätssicherung durch einen Wettbewerb, Mehrfachbeauftragung, konkurrierende Entwürfe erfolgen. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat ist hierfür ein geeignetes Beurteilungsgremium.

## TOP 3      Wohnungsneubau Möllner Straße

Referent:      Herr Bastmann (Bastmann + Zavracky Architekten)

Bauherrin:    WIRO

Stand des Projektes: Vorplanung

Herr Jentzsch (WIRO) führt kurz in das Thema ein. Er erklärt, dass es im Vorfeld eine Studie für das Grundstück gab. Es wurde ein Vergabeverfahren durchgeführt, aus welchem das Büro Bastmann + Zavracky BDA Architekten GmbH als Sieger hervorgingen.

### Vortrag Herr Bastmann:

Herr Bastmann erklärt, dass sich das Vorhaben in einer sehr frühen Phase und noch ganz am Anfang der Planung befindet. Der Ort soll weiter entwickelt werden und eine „Adresse“ bekommen. Das fast quadratische Grundstück soll eine straßenbegleitende Bebauung mit leichter Knickung erhalten. Im Zentrum des Grundstücks soll eine Dominate entstehen, um an dem Ort eine Adressierung auszubilden. Er erläutert, dass das Büro die Knickung innerhalb der Gebäude als sehr effektive Methode betrachtet, den Ort individuell hervorzuheben und trotzdem bezahlbaren Wohnraum mit der gewünschten Adressierung zu schaffen. Er erklärt, dass es nicht gewünscht ist Hauptwegführungen für Externe durch das Quartier zu schaffen. Herr Bastmann geht auf die vorgesehene Grünplanung und das Konzept zum ruhenden Verkehr ein. Es sind teilweise private Mietergärten geplant und insgesamt ca. 270 Stellplätze, welche zum Teil offen und zum Teil in Garagen unter den Häusern angeordnet wurden.

Herr Bastmann zeigt eine Videoanimation des geplanten Quartiers.

Die Dominate, mit insgesamt 12 Stockwerken, soll schlank ausgeführt werden, um eine gewisse Eleganz zu erlangen. Die Verknickung ermöglicht eine Differenzierung, die nicht in das Budget eingreift und somit trotzdem sparsamen Wohnungsbau gewährt. Abschließend zeigt der Architekt Schnitte und weitere Skizzen des städtebaulichen Entwurfs.

Auf Grundrisse verzichtet er zunächst in dieser frühen Planungsphase.



Abb.5: Lageplan ; Quelle: Bastmann + Zavracky





Abb.6: Vogelperspektive ; Quelle: Bastmann + Zavracky

### Beratung mit dem Beirat:

Herr Petersen bedankt sich für die Vorstellung und übergibt an Frau Hutter. Sie erklärt, dass sich vor Ort wirklich die Frage der Adressbildung auftut. Die Eingangssituation zu dem Grundstück gestaltet sich aufgrund der Fernwärmeleitung als schwierig. Die Anordnung von Parkplätzen, wie im Westen, kann aber auch keine Antwort einer Eingangssituation sein. Sie hebt positiv hervor, dass die PKWs außen im Quartier und unter den Häusern angeordnet werden sollen und so ein grüner Innenbereich entstehen kann. Sie geht auf die Freianlagen ein und erklärt, dass die Menschen sich trotzdem ihre Wege durch das Quartier suchen werden auch wenn die WIRO das nicht wünscht. „Man bekommt Trampelpfade, wenn man Wege nicht einplant.“ Sie erläutert, dass man nicht versuchen sollte sich dem zu widersetzen. Es ist besser den Trampelpfaden gelassener gegenüber zu stehen und Wege von Anfang miteinzuplanen und dem zu folgen, denn das Queren passiert so oder so.

Herr Bastmann erklärt, dass nicht nur eine Adresse geschaffen werden soll und dies vielleicht auch das falsche Wort sei. Der Ort soll eher eine neue Identität erhalten. Er erklärt, dass die Eingänge unauffällig angefahren werden sollen und dass die Wegeführungen noch weiterentwickelt werden.

Frau Osterwold fragt, wie die Planer zu der Höhendominante auf der freien Wiese kommen. „Sie wollen ein neues Wohnviertel schaffen, wieso soll eine Höhendominante ausgerechnet in der Mitte des Quartiers entstehen und wieso wird die Höhe des Gebäudes, von ursprünglich neun Geschossen aus der Vorstudie, nochmals getoppt, mit jetzt zwölf Geschossen?“

Herr Bastmann beschreibt, dass auch jedes Dorf eine Höhendominante hat. Die Dominante soll alles drum herum ordnen und eine Varianz schaffen. Sie soll einen Kontrastpunkt zu den niedrigeren Rändern bilden, um das Quartier nicht „in Langeweile verlaufen“ zu lassen. Die Planer finden einen Gegenpart wichtig. Er erklärt, dass in Rostock derzeit viel preiswerter Wohnraum benötigt wird.

Herr Petersen geht auf den Vergleich von Herrn Bastmann ein. In einem Dorf ist jeweils die Kirche der Hochpunkt, diese stellt inhaltlich etwas Besonderes dar. Die Wohnnutzung findet in diesem Quartier jedoch überall statt, in der Mitte und auch außen und ist somit nichts Besonderes für dieses Viertel. Er erklärt außerdem, dass ein Hochhaus keinen preiswerten Wohnraum verspricht, da dort mehr beachtet werden muss und erhöhte Ansprüche gestellt werden (beispielsweise Brandschutz).

Herr Petersen möchte den Entwurf besser verstehen, denn in seinen Augen stellt dieser eher solitären Städtebau dar, es sind vielmehr Einzelhäuser als eine Blockrandbebauung und derzeit stellt der Entwurf eher einen Hybrid in der Umgebung dar.

Herr Bastmann erklärt, dass er die Gebäude als gesprengte Blockrandbebauung sieht.

Herr Petersen empfiehlt den Rand noch stärker zu besetzen. Der Innenbereich im jetzigen Entwurf ist mit einem hohen Haus besetzt, welches viel Schatten werfen wird. Der Beirat sorgt sich um die Wohn- und Aufenthaltsqualität des eigentlich schönen inneren Grünbereichs. Der Vorsitzende schlägt vor, den im Lageplan mit „D“ gekennzeichneten Block weiter nach Osten an den Rand zu rücken und die Ränder als Rahmen mit sechs Geschossen stärker auszubilden. So entsteht im Inneren viel mehr Freiraum. Er regt an zu überprüfen, ob die Dominante in der Mitte wirklich von Vorteil für das Quartier sein wird.

Herr Bastmann erklärt, dass durch das teilweise Parken unter den Häusern das Gelände im Innenhof in der Höhe variiert und so differenzierte Räume geschaffen werden. Er sieht kein Problem in der Höhendominante, da der Innenbereich genügend Platz für unterschiedliche Bedürfnisse bereithält.

Die Beiratsmitglieder beziehen sich auf das Parken im Erdgeschoss. Es ist zwar gut, die Autos in den Gebäuden unterzubringen, jedoch schade dass hier die Erdgeschosszonen durch das Parken besetzt werden. Im Schnitt erkennt man, dass im Norden an der Straße so keine lebendigen Fassaden entstehen können. Der Beirat sorgt sich um den öffentlichen Raum. Es wäre besser die Parkebenen wenigstens halb einzusenken, so entsteht eine Art Sockel und für das Wohnen darüber bleibt die Privatsphäre trotzdem gewährt.

Herr Petersen kommt erneut auf das Hochhaus zurück. Für ihn ist es nicht verständlich, dass im Innenbereich sehr flach auf nur zwei Geschosse abgetreppt wird und dem gegenüber aber ein zwölfgeschossiges Hochhaus steht. „Beides ist teuer! Warum stocken Sie die zwei Geschosse nicht auf und reduzieren dafür die zwölf Stockwerke?“

Herr Bastmann erläutert, dass ihm vor allem die Differenzierung wichtig sei. Sie möchten eine akzentuierte schlanke Geste schaffen und vielfältige Blickbeziehungen ermöglichen.

Wichtig sei, dass das Viertel im Stadtteil nicht verwindet.

Frau Osterwold erklärt, dass große Flächen zwischen Plattenbauten nicht förderlich sind, da dazwischen nichts geschieht. Sie rät dazu den Blockrand zu belassen und zu stärken und im Blockinneren kleinere und ruhigere Strukturen anzuordnen. Es wäre besser eher an einer der Quartiersecken mit der Bebauung etwas hochzugehen, um keine Verschattung für das ganze Quartier zu bewirken.

Herr Petersen fasst die Empfehlungen des Beirates abschließend zusammen. Es besteht hier keine Verpflichtung eine Dominante oder eine Zeichenhaftigkeit zu schaffen. Ziel ist es das Menschen eine Heimat finden und gute Wohnsituationen geschaffen werden. Den Außenraum abzugrenzen ist schon ganz gut gelungen, jetzt sollte noch der Innenraum differenziert werden um gute Nachbarschaften zu schaffen. Es ist aber nicht nötig das vertikale gegen das horizontale zu stellen. Er betont, dass es wichtig ist ein Zuhause zu schaffen. „Ganz solides Wohnen muss schön gemacht werden!“ Identität kommt von den Häusern selbst. Er geht auf die Knicke in den Häuserblocks ein, die die Längen gliedern sollen. Herr Petersen fragt, ob die Knicke in ihrer Ausformung ausreichend oder eventuell noch zu „schlapp“ sind und deshalb noch nicht den gewünschten Effekt erzielen.

Er lobt, dass im Außenbereich Loggien und im Innenbereich Balkone geplant wurden. Dies sollte weiter verfeinert werden, um den Außenrahmen völlig zu beruhigen.

„Ein außen und innen sollte deutlich herausgearbeitet werden.“

Er gibt Frau Osterwold Recht, im Innenhof sollte kein großes Haus eingepflanzt werden, besser wären Häuser mit kleineren Maßstäben. Er bittet den Planer den städtebaulichen Entwurf dahingegen zu überprüfen und betont, dass sich das Projekt ja noch am Anfang der Planung befindet.

## Empfehlungen des Beirates:

### Wohnungsneubau Möllner Straße

Auftraggeber: WIRO  
Planer: Bastmann + Zavracky Architekten  
Stand: Vorplanung

1. Die Herausnahme des ruhenden Verkehrs aus dem Blockinnenbereich zugunsten von höherer Aufenthaltsqualität wird begrüßt. Allerdings sollte versucht werden, die Stellplatzanlage im Osten soweit zu reduzieren, dass das Gebäude D in die Blockrandflucht an der Möllner Straße rückt. Der dadurch vergrößerte Blockinnenbereich sollte mit maßstäblichen Wohngebäuden so bebaut werden, dass unterschiedliche Freiräume und Nachbarschaften entstehen.
2. Das vorgeschlagene 12-geschossige Wohnhochhaus im Blockinnenbereich begründet sich nicht aus dem Kontext und wird sehr kritisch beurteilt. Eine Reduzierung der Höhe, ggf. mit Verteilung der Baumasse, muss unbedingt geprüft werden.
3. Die zur Differenzierung der Blockrandbebauung vorgeschlagenen Knickungen in der Bauflucht sind räumlich und baukörperlich zu schwach wirksam, um eine Maßstäblichkeit der Gebäude zu erreichen. Eine entsprechende Überarbeitung ist erforderlich.
4. An den Straßenseiten der Blockrandbebauung sollte auf Balkone zugunsten von Loggien verzichtet werden. Im Innenbereich können Balkone angeordnet werden.
5. Ein langlebiges Fassadenmaterial z.B. Ziegelmauerwerk wird (zumindest für die Blockrandbebauung) empfohlen.
6. Für die Fußwege im Blockinnenbereich wäre es angebracht die naheliegenden, kurzen Verbindungen zu wählen. Zwangsführungen werden auf Dauer keinen Erfolg haben.

Eine Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.