

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

26. Sitzung – 22./23.11.2018

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
Herr Prof. Anderhalten
Frau Dr. Schettler
Frau Prof. Abelmann
Herr Dr. Zahiri

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 14.11.2018) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 26. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden vier Vorhaben öffentlich und ein Vorhaben nichtöffentlich vorgestellt.

Inhalt

Öffentlicher Teil – 23.11.2018:

- TOP 1: **Wohnungsneubau Möllner Straße (Wiedervorlage)**
- TOP 2: **Neubau Neptun Kai, Kurt-Dunkelmann-Straße 1 & 2**
- TOP 3: **Neubau Wohn- und Geschäftshaus am Schröderplatz 3 & 4 (Wiedervorlage)**
- TOP 4: **Wohnbebauung Innenhof, John-Brinckman-Straße 10a, Warnemünde**

Nichtöffentlicher Teil – 23.11.2018:

TOP 5: /

Frau Epper (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft) begrüßt die anwesenden Gäste zur 26. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates in der Rostocker Kunsthalle und übergibt das Wort an Herrn Krause, welcher Herr Petersen, Frau Osterwold und Herr Prof. Anderhalten offiziell, mit dieser für die drei Mitglieder des Beirates letzten Sitzung, verabschiedet und als neue Mitglieder Frau Dr. Schettler, Frau Prof. Abelmann und Herr Dr. Zahiri begrüßt.

TOP 1 Wohnungsneubau Möllner Straße (Wiedervorlage)

Referent: Herr Bastmann (Bastmann + Zavracky Architekten)

Auftraggeberin: WIRO

Stand des Projektes: Wiedervorlage

Vortrag Herr Bastmann:

Herr Bastmann beginnt seinen Vortrag damit zu erklären, dass es viele Wege gäbe um Qualität zu schaffen und gleichzeitig trotzdem bezahlbaren Wohnraum anbieten zu können. Er geht auf die städtebauliche Entwurfsvariante ein, welche in der letzten Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirats vorgestellt wurde und erklärt, dass die senkrechte Geste in Form des Hochhauses keine Zustimmung gewinnen konnte. Er zeigt einen Lageplan einer neuen Variante und beschreibt, dass diese Variante die Impulse der letzten Beratung aufgreift. Er beschreibt, dass die Kanten gestärkt wurden und es nun eine „weichere Füllung“ in Form von Punkthäusern gäbe. Die Baumasse ist gleich geblieben, obwohl die neue Variante maximal 8 Geschosse vorsieht. Am Rand des Blocks „A“ ist ein Hochpunkt mit 8

Abb.1: neuer Lageplan ; Quelle: Bastmann + Zavracky



Geschossen geplant, die vier Gebäude im Quartiersinneren sollen mit mind. 4 bis maximal 8 Geschossen ausgeführt werden. Laut Herr Bastmann zeigt der Entwurf trotz Entfallens des 12 geschosigen Hochhauses aus der ersten Variante noch eine deutliche Differenzierung. Durch die vier Einzelbauten im neuen Entwurf werden bessere Blickbeziehungen ermöglicht. Der Planer zeigt und erläutert die Schnitte durch das Quartier. Im Norden ist nun eine zweigeschossige Parkpalette geplant. Im Weiteren zeigt Herr Bastmann Skizzen und Perspektiven der neuen Entwurfsvariante.

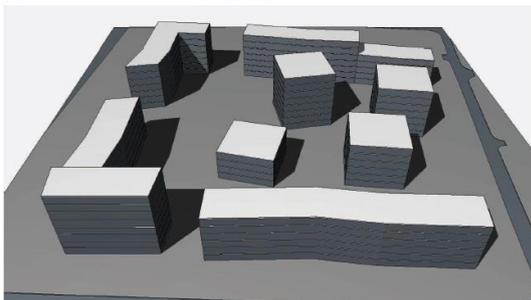


Abb.2: Baumassenmodell ;
Quelle: Bastmann +
Zavracky

Beratung mit dem Beirat:

Herr Petersen bedankt sich für die Vorstellung und stellt eine Frage zu den erforderlichen Flächen für Fahrwege und der gesamten Erschließung im Innenraum des Quartiers. Herr Bastmann antwortet, dass es keinen Verkehr im Innern geben wird, außer der Möglichkeit von Anlieferungsverkehren. Die Fußwege seien im Lageplan zu sehen. Ziel der Planer ist es nach wie vor keine direkte öffentliche Durchwegung des Quartiers zu fördern, sondern die Verkehre außen rum zu leiten.

Herr Petersen fragt ob die Fläche auf dem Lageplan im Osten neben Block „E“ eine Stellplatzanlage darstellen soll. Die Planer antworten, dass diese Anlage eine Reserve darstelle und noch zu prüfen sei ob sie benötigt wird oder nicht.

Weiterhin erkundigt sich der Beiratsvorsitzende nach den Abstandsflächen, da die Häuser im Innenraum dennoch eine gewisse Höhe aufweisen und dafür recht dicht beieinander liegen. Herr Bastmann erläutert, dass die Abstandflächen sicher knapp werden, es sich aber um ein Grundstück handelt und dies deshalb regelbar sei. Er erklärt, dass in dieser Phase die Abstandsflächen noch nicht genau durchgeprüft wurden. Herr Petersen erwidert, dass Abstandflächen auch dazu da sind um gesunde Wohnbedingungen zu sichern und durch die Einhaltung unnötige Verschattungen vermieden werden können, um für alle zukünftigen Bewohner/innen des neuen Quartiers gute Wohnverhältnisse zu ermöglichen.

Frau Osterwold stimmt ihm zu und erklärt, dass die Abstandsflächen auch durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gut regelt werden könnten. Sie fährt fort und beschreibt, dass der Beirat es begrüße, dass die krassen Höhenunterschiede der ersten Variante nun auf die Baumasse verteilt wurden. Dies zeigt die Möglichkeit mit Baumassen zu spielen. Sie fragt die Planer, warum das Quartier im Osten so weit geöffnet wurde, da die jetzt geschaffene Struktur der getropfelten Punkthäuser weiter im Osten nicht fortgesetzt werden kann. Weiterhin schlussfolgert sie, dass die Punkthäuser etwa eine Fläche von 20 m x 20 m aufweisen und sich somit ein- bzw. zweiseitig belichtete Wohnungen ergeben werden. Die Planer bestätigen, dass zweiseitig belichtete Wohnungen vorgesehen sind. Frau Osterwold vermutet einen zentralen Erschließungskern der Gebäude, so muss jedes Gebäude allseitig umfahrbar sein um die Rettung und Löschung durch die Feuerwehr zu gewährleisten. Daraus ergeben sich wiederum mehr Verkehrswege im Quartiersinneren. Sie regt an zu überdenken, ob durchgesteckte Wohnungen nicht besser wären, um den Verkehr und die Versiegelungen so weit wie möglich zu reduzieren. Herr Bastmann erläutert, dass die Belichtungsqualitäten über die Gebäudeecken besser seien und für die Feuerwehrumfahrten Schotterrasen funktionieren sollte. Er erläutert, dass die von Ihnen vorgesehene Variante wirtschaftlich positiver ist, in Bezug auf die Erschließungsflächen in den Gebäuden, als der Vorschlag von Frau Osterwold.

Frau Hutter beschreibt, dass sie die Zusammengehörigkeit zwischen dem Rand und dem Inneren vermisst. Sie fragt sich, wie der Rand mit der Mitte kommuniziert. Weiterhin ist auch ihr unklar, warum die 4 Solitäre das Quartier nach Osten öffnen. Ein drittes Problem sieht die Freiraumplanerin im Norden entlang der zweigeschossigen Parkpalette. Dieser neue Raum zwischen Parkpalette und den Gebäuden schafft angsträumliche Qualitäten. Man baut hier eine Gasse, fast einen langen Schlauch, der eine unangenehme Situation schafft. Sie rät hier über ein Abrücken nachzudenken und betont, dass hier noch etwas geschehen muss.

Herr Bastmann erklärt noch einmal allgemein, dass in dem Quartier etwa 300 Wohnungen entstehen sollen. Die Planer möchten eine Andersartigkeit des Quartiers erreichen und trotzdem preiswerten Wohnungsbau garantieren. Die Qualitäten müssen mit einem engen Budget durchgehalten werden. Die dreiseitige Blockumstellung und einseitige Öffnung des Grundstücks soll besondere Blickbeziehungen ermöglichen. Herr Bastmann hebt hervor, dass es nun im Gegensatz zu der ersten Variante keine Zweiteilung im Quartiersinneren mehr gäbe.

Herr Anderhalten fragt die Planer, warum die Baukörper zueinander so „zappeln“ müssen. Die Verdrehung der Baukörper zueinander wirkt beliebig und er vermisst eine Begründung

dazu. Herr Bastmann antwortet, dass die Außenräume so eine Differenzierung erlangen sollen und lebendigere Situationen bewirkt werden sollen. Das Budget für den Wohnungsbau lässt keine weiteren Experimente zu, erklärt er.

Der Beiratsvorsitzende erläutert zusammenfassend, dass sich das Gremium immer noch Sorgen um den öffentlichen Raum macht. Die vier massigen Einzelgebäude werden eine unglaubliche Verschattung bewirken. Der Blockrand schafft im Inneren einen geborgenen Raum, er schafft eine private und eine öffentliche Seite. Die östliche im jetzigen Entwurf offene Seite bringt eine perfekte Ost-West Ausrichtung für durchgesteckte Wohnungen mit sich. Durch das Öffnen des Quartiers im Osten wird diese Qualität verschenkt und für die zukünftigen Bewohner/innen auch keine intime Qualität geschaffen. Der Beirat rät dazu den Rand zu beruhigen. Herr Petersen erklärt: „Man tut viel mehr für den Innenraum, wenn man ihn durch den Blockrand schützt.“. Um dem Kostendruck zu entgegnen, muss man etwas Einfaches machen. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat macht nochmals auf die Abstandsflächen aufmerksam. Sie sind dazu da um Wohnqualität zu sichern. Die Verkipfung der Baukörper bringen auch höhere Abstandsflächen mit sich.

„Die Aufgabe ist fast ein Klassiker!“, erklärt Petersen.

Der Beirat rät dazu den Rand auch im Osten zu schließen und den Entwurf so zu vereinfachen, denn der östliche Rand bietet die besten Voraussetzungen und Qualitäten für Wohnungsbau, dies darf nicht verschenkt werden. Abschließend rät der Beirat den Raum im Norden entlang der Parkpalette zu überdenken. Hier darf kein autistischer Raum entstehen, dieser Raum sollte eher als Freiraum aufgefasst werden und auch die Parkpalette darf nicht nur als gebautes Gestell wirken.

Empfehlungen des Beirates:

Wohnungsneubau Möllner Straße (Wiedervorlage)

Auftraggeberin: WIRO
Planer/in: Bastmann + Zavracky Architekten
Stand: Wiedervorlage

1. Die Öffnung des Blocks nach Osten ist nicht nachvollziehbar. Diese Seite sollte mit Ost-West orientierten Wohngebäuden geschlossen werden, um einen geschützten, ruhigen, privaten Innenbereich zu schaffen.
2. Die Häuser D, E, G und H in der Quartiersmitte sind sehr tief und angesichts ihrer Höhe zu dicht aneinander positioniert. Hier sollten die erforderlichen Abstandsflächen eingehalten werden und mit einer Besonnungsstudie die Verschattung überprüft werden. Für den Blockinnenbereich werden weniger tiefe Baukörper mit geringerer Höhe vorgeschlagen.
3. Im vorliegenden Entwurf wird der Innenbereich in weiten Teilen aufgrund notwendiger Feuerwehrrassen und –aufstellflächen befestigt werden müssen, was der Aufenthaltsqualität des Freiraums schadet. Durch kleine Baukörper geringerer Höhe könnte dies vermieden werden. Es wird empfohlen, eine Landschaftsarchitektin/Landschaftsarchitekten einzubeziehen.
4. Die weiterhin vorgesehenen Knickungen der Fassadenlinien sollten zugunsten einer stringenteren Struktur entfallen, da sie für die beabsichtigte Differenzierung der Blockrandbebauung viel zu schwach sind.
5. Die angedeutete Stellplatzanlage im Osten sollte unbedingt zugunsten der Blockrandschließung entfallen. Die Parkpalette im Norden wird in der geplanten Höhenlage den Vorbereich zu den Wohnungen sehr negativ beeinflussen. Die obere Ebene sollte so wenig wie möglich über Terrain liegen. Die Wohngebäude am nördlichen Blockrand sollten nur ein Hochparterre entsprechend den Gebäuden am Südrand erhalten (max. 1 m).

Eine Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.

TOP 2 **Neubau Neptun Kai, Kurt-Dunkelmann-Straße 1 & 2**

Referent: Herr Lütkemeyer (IBUS Architektengesellschaft mbH)

Bauherr: Herr Muhsal, Gesellschafter Neptun Kai GmbH

Stand des Projektes: Vorplanung

Vortrag Herr Lütkemeyer:

Herr Muhsal stellt sich und das beabsichtigte Vorhaben kurz vor und übergibt das Wort an seinen Architekten. Das Projekt befindet sich derzeit noch in einer sehr frühen Planungsphase. Herr Lütkemeyer erläutert die Umgebung anhand eines Schwarzplans und geht gleichzeitig auf das Planungsrecht ein. Für die angrenzende Nachbarschaft gibt es Bebauungspläne. Der ehemalige Kayenmühlengraben soll in Zukunft wieder hergestellt werden und eine fußläufige Verbindung vom Holbeinplatz zum Neptun Kai schaffen. Südwestlich des Vorhabens ist vom Bauherrn ein Parkhaus (Mobilitäts-Hub) geplant, welches die Stellplätze für alle Nutzungen in der Umgebung aufnehmen soll. Zusätzlich soll dort Car- und Bike-Sharing angeboten werden.

Das Grundstück selbst ist von zwei- bis fünfgeschossigen hallenartigen Gebäuden umgeben und von einer Durchlässigkeit zwischen den Gebäuden geprägt. Herr Lütkemeyer zeigt Fotos der Umgebung und stellt daraufhin den Entwurf vor. Es wurden mehrere Varianten untersucht und eine Figur entwickelt welche die Struktur der vorhandenen Nachbarbebauung aufgreift. Der Architekt erklärt, dass sie die Kaikante mit dem Vorhaben zu Ende bauen möchten und für diesen Abschluss mit der Geschossigkeit etwas hoch gehen. Der jetzige Entwurf weist eine Geschossflächenzahl von 2,4 und eine Baumassenzahl von 8,6 (unter den vorgegebenen 10) auf. Die Geländesteigung und der damit verbundene Höhenunterschied soll genutzt werden, um einen Teil der Stellplätze in einer Tiefgarage unterzubringen.

In dem Gebäude soll eine moderne zukunftsfähige Büronutzung Einzug finden. Es sollen Möglichkeiten geschaffen werden, unterschiedliche Büros und Arbeitsnutzungen flexibel innerhalb der Geschosse zu realisieren. Es sind Einheiten zwischen 100 m² - 2000 m² möglich. Die Zufahrt der Tiefgarage erfolgt von der Kurt-Dunkelmann-Straße aus. Der Freiraum soll Aufenthaltsqualitäten bieten, es ist ein öffentlicher Innenhof vorgesehen. Der Architekt zeigt Grundrisse und Visualisierungen und betont, dass hier erst einmal die ersten Überlegungen abgebildet sind.

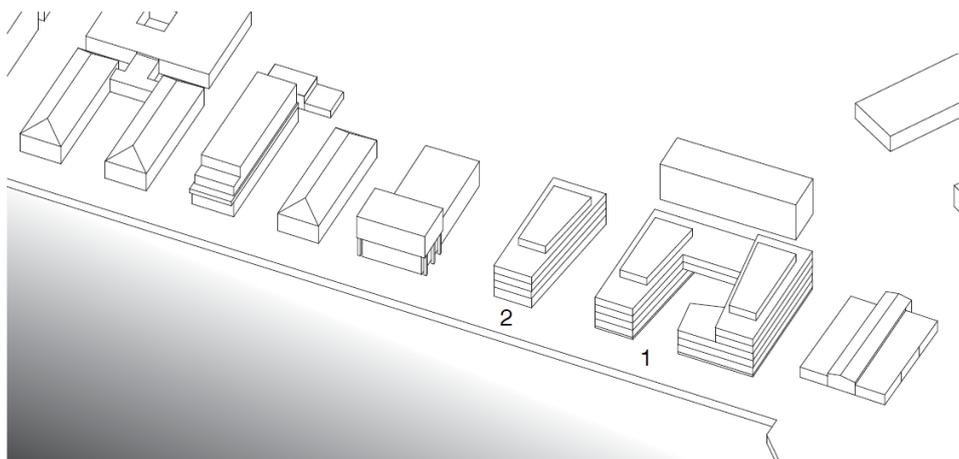


Abb.3: Massenstudie ; Quelle: IBUS Architekten



Abb.4: Visualisierung ; Quelle: IBUS Architekten

Beratung mit dem Beirat:

Herr Petersen bedankt sich für die ausführliche Vorstellung und lobt den Schwarzplan, welcher die Struktur der umgebenden Stadt sehr gut verdeutlicht. Er stellt die Frage in den Raum, welche Kriterien wir haben um den städtebaulichen Raum beurteilen zu können. Er erklärt, dass ein Masterplan notwendig wäre, um die Umgebung einordnen zu können. Es drängt sich die Frage auf, ob man an dieser Stelle (am Kai) in Zukunft weiter gehen kann/soll. Die Mitglieder des Beirats glauben nicht, dass das Gebäude einen Endpunkt darstellen wird. Es braucht eigentlich einen Plan, der den größeren Kontext in den Fokus nimmt. Ein Teil der Hafenzone ist schon realisiert, ein Teil noch nicht. Herr Petersen beschreibt, dass man den Hafengebäudebereich am liebsten so belassen würde, da der Ort eine Geschichte erzählt und das vorherrschende Milieu einen unglaublich hohen Wert hat. Es muss sich unbedingt die Frage gestellt werden, wie speziell die Architektur an diesem Ort sein muss. Es muss ein Verständnis für diesen rauen Ort entwickelt werden!

Frau Osterwold lobt die tolle Auffassung der Architekten und des Bauherren für die Arbeitswelten von heute und morgen. Es ist gut sich die Frage zu stellen wie modernes Arbeiten heute und in Zukunft aussieht.

Die Isometrischen Strichdarstellungen der Gebäude entlang der Kaikante bezeichnet sie als inspirierend und gelungen. Die Vielfalt der Gebäude in einer bestimmten Ordnung kommt hier deutlich zu Ausdruck. Die Skizze verdeutlicht wie wichtig die Dreiteilung für das zu betrachtende Grundstück ist, ebenso wie die Durchlässigkeit zum Wasser in irgendeiner Art als Fortsetzung der bestehenden Ordnung für den neuen Entwurf. Die neuen Baukörper dürfen nicht zu gleichartig behandelt werden, denn vor Ort gibt es keine zwei Baukörper die so gleichartig daher kommen. Frau Schettler stimmt ihr zu und erklärt: Der Entwurf kann keinen Endpunkt darstellen und das sechste Geschoss sei zu hoch. Die Durchlässigkeit des Durchgangs findet sie gut, dieses Thema muss aber noch deutlicher ausformuliert werden und auch mit den Köpfen am Wasser muss sich der Architekt nochmal beschäftigen.

Frau Abelmann betont, dass die Anzahl der Geschosse nicht ausschlaggebend sei, sondern die absolute Höhe des Gebäudes. Das Nachbargebäude gibt die zulässige Höhe vor. Aus ihrer Sicht, wirkt der Innenhof zu geschlossen, es wäre besser die bestehende Typologie der Längsausrichtung zum Wasser beizubehalten, da das Gebäude keinen Endpunkt bilden soll und somit auch keine Sonderstellung zu den anderen Gebäuden an der Kaikante bildet.

Frau Hutter hebt die Planung einer Tiefgarage positiv hervor. Sie erläutert, dass auf die Stellplätze zwischen dem geplanten Haus 1 und Haus 2 unbedingt verzichtet werden soll-

te, um auch diese Fläche als Aufenthaltsfläche zu gestalten. Sie erklärt, dass der Grünzug im Osten des Grundstücks zwar klein aber trotzdem sehr wichtig ist. Auf dessen Ausformung sollte viel Wert gelegt werden. Sie rät der Stadt ein stringentes Konzept für diesen wichtigen Grünzug zu erstellen. Die fußläufige Erschließung vom Haltepunkt Holbeinplatz zur Kaikante sollte äußerst qualitativ und konsequent ausgeführt werden.

Herr Lütkemeyer erwidert, dass der Grünzug teilweise privat sei, aber in der späteren Planung auf die Hinweise des Beirats geachtet werde und er sich auch wünscht die Fläche zwischen den Gebäuden frei von Stellplätzen, im Sinne der Aufenthaltsqualität und einer gewissen Privatheit, auszubilden.

Herr Muhsal erzählt, er habe das Grundstück gekauft, da Baurecht nach §34 BauGB bestehe und der Bedarf an der geplanten Nutzung vorhanden sei. Auch er erachtet einen Masterplan als sinnvoll, jedoch darf solche eine Planung ihm nicht die Zeit stehlen für sein Projekt. Weiterhin kann er die Argumentation des Beirats in Bezug auf das sechste Geschoss nachvollziehen. Er möchte ebenfalls die Parkplätze zwischen den Gebäuden reduzieren und den Innenhof mehr begrünen.

Der Planer erklärt, dass die Verjüngung der Gebäude zum Wasser gewählt wurde, um bessere Blickbeziehungen zu generieren und mehr Sonnenlicht gewinnen zu können.

Herr Petersen beruhigt den Bauherren: „Sie müssen nicht erst warten bis ein Masterplan erstellt ist. Durch einen Masterplan hat man aber einen besseren Zugang zu dem Projekt.“ Herr Petersen geht detaillierter auf die gezeigten Visualisierungen ein. Der nordwestliche Kopf des Gebäudes verlässt in seiner Ausformung die Abfolge der Typologie. Ein anderer Kopf würde hier sicher besser passen, wichtig ist das nicht alle gleich sind. Thema für diesen besonderen Ort ist vor allem die Ruppigkeit und Zufälligkeit. Er legt dem Planer und Bauherren nahe, diesen Punkt nochmal zu bearbeiten und ist sich sicher, dass dies gelingen wird.

Danach thematisiert der Vorsitzende die Architektur des geplanten Vorhabens. „Was verbindet diese Häuser speziell mit diesem besonderen Ort?“. In der bestehenden Vielfalt muss ein Zugang zu einer Hafen- und Wasserarchitektur gefunden werden. Die besondere Rauheit des Ortes muss in der Architektur wieder zu finden sein. Der Architekt stimmt Herrn Petersen zu, dass es schwierig sei passende Materialien für diesen Ort zu finden. Den roten Klinker möchten sie für das Vorhaben nicht aufnehmen.

Herr Petersen fasst zusammen: Das Vorhaben bildet eine große Maße, die den Ort prägen wird, es darf hier keine Hafencity mit schicker Bürofassade entstehen. Man muss den industriellen Charakter und die Werftarchitektur hier zum Thema machen.

Empfehlungen des Beirates:

Auftraggeber: Herr Muhsal
Planer/in: IBUS Architektengesellschaft mbH
Stand: Vorplanung

1. Der Hansestadt Rostock wird empfohlen, für den Gesamtbereich einen städtebaulichen Masterplan erarbeiten zu lassen für die Themen Städtebau, Freiraum, Nutzung, Verkehr. Für den Verlauf des Mühlgrabens sollte eine Konzeptstudie erarbeitet werden.
2. Die Höhe des westlichen Gebäuderiegels sollte um ein Geschoss verringert werden, um die Fünfgeschossigkeit der Nachbarbebauung mit max. 18,50 m Höhe nicht zu überschreiten.
Die Ausbildung eines Endpunktes durch Überhöhung sollte vermieden werden.
3. Das Gebäudeensemble sollte zum Wasser hin eindeutige „Köpfe“ ausbilden, um sich in den Kontext der Nachbargebäude einzufügen. Das dreigeschossige Quergebäude im Westen muss dahingehend überarbeitet werden.
4. Die drei Baukörper sollten in der weiteren Durcharbeitung durchaus differenziert gestaltet werden, um der Gefahr zu großen Massivität entgegenzuwirken.
5. Die architektonische Gestaltung sollte aus der Geschichte und Eigenart des Ortes als Werft- und Hafenstandort entwickelt werden, um eine selbstverständliche Ortsbindung zu erreichen.
6. Auf oberirdische Parkplätze zwischen den Gebäuden sollte möglichst verzichtet werden, um die beabsichtigte Durchlässigkeit zum Wasser nicht zu konterkarieren.

Eine Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.

TOP 3 **Neubau Wohn- und Geschäftshaus Schröderplatz 3 & 4 (Wiedervorlage)**

Referent: Herr Lott (Löser Lott Architekten)

Bauherrin: WG Warnow (vertreten durch Herr Hildebrandt)

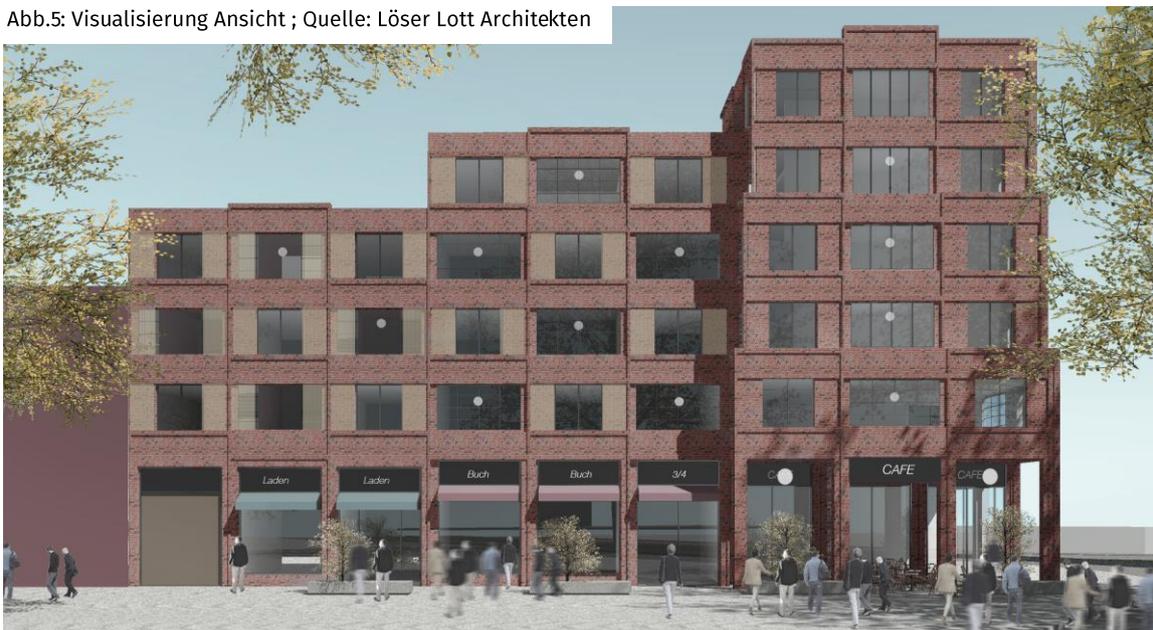
Stand des Projektes:

Vortrag Herr Lott:

Herr Lott beschreibt kurz den Standort des geplanten Vorhabens und die heterogene Struktur der Umgebung. Besonders die Fragen: Zu welchem Block gehört das neue Vorhaben und was zeitgemäße Wohnarchitektur ist, beschäftigte die Architekten zu Beginn der Planungen. Das Grundstück weist eine kleinteilige Parzellenstruktur auf. Herr Lott zeigt den Lageplan und erklärt, dass versucht wurde die Körnung des gründerzeitlichen Blocks für den Neubau zu übernehmen. Es handelt sich hier um eine besondere Ecksituation. Das Gebäude bildet bewusst 2 Hauptseiten aus. Der Architekt erläutert kurz die erste Variante, welche in der letzten Beiratssitzung vorgestellt wurde. Kritikpunkte des Beirats waren vor allem das statische Gerüst mit seinen großen Öffnungen und eine zu monochrome rote Fassadengestaltung. Die Architektursprache wurde als zu abstrakt gesehen und die Höhe des geplanten Neubaus sollte reduziert werden.

Herr Lott zeigt als nächstes den überarbeiteten Entwurf. Die Fassade hat nun mehr Ebenen erhalten, wie beispielsweise Gesimsbänder, wodurch das Gebäude nicht mehr nur als ein großer Block wirken sollte. Durch die Detaillierung wirkt das Gebäude jetzt differenzierter und es finden Fassadenwechsel innerhalb des Gebäudeentwurfs statt. Die Fassade wirkt durch die springenden Bänder nun lebendiger und nicht mehr so abstrakt. Die Anschlusshöhe des Gebäudes zum Schröderplatz 5 reduziert sich optisch durch ein zurückspringendes Geschoss. Das vorherige Gerüst hat jetzt mehr „Fleisch“ bekommen und stellt sich in einer anderen Maßstäblichkeit dar. Herr Lott erklärt, dass die Grundrisse noch überarbeitet werden müssen, aber die Laubengänge nun zurückspringen und einzelne Lufträume ausbilden. Für die Fassade wurde jetzt ein lebendigerer Backstein gewählt.

Abb.5: Visualisierung Ansicht ; Quelle: Löser Lott Architekten



Beratung mit dem Beirat:

Herr Anderhalten lobt den Architekten für den tollen Entwurf des Hauses. Der Entwurf sei spannend und könne genauso umgesetzt werden. Herr Anderhalten bezeichnet die Überarbeitung, von der Perforation bis hin zum Laubengang, als sehr gelungen.

Herr Petersen stellt eine kurze Nachfrage zum Höhenverlauf innerhalb des Gebäudes. Herr Lott er-



Abb.6: Visualisierung Ansicht ; Quelle: Löser Lott Architekten

klärt, dass das natürliche Gefälle von vorne nach hinten im Friedhofsweg etwa 70 cm Höhenunterschied beträgt, dies aber im Erdgeschoss ausgeglichen wird und die Ebenen innerhalb des Gebäudes barrierefrei durchlaufen.

Der Vorsitzende erkundigt sich nach der Idee zu dem industriell-gewerblich anmutenden Charakter durch die Sprossenteilung der Fenster. Herr Lott erklärt, dass für diese Fenster die Erker, welche bei den Gebäuden in der Doberaner Straße zu finden sind, als Vorbild dienten. Die feinen Sprossen sind für die Maßstäblichkeit von hoher Bedeutung. Frau Osterwold unterstützt Herrn Lott in diesem Punkt. Sie erklärt, dass hier im Gesamten mit subtilen kleinen Mitteln der Einzelhauscharakter unterstützend heraus gearbeitet wurde, das Gebäude aber trotzdem eins darstellt. Herr Lott stimmt ihr zu, dass genau diese leichte Differenzierung den schwierigen Spagat während der Planung darstellte.

Frau Osterwold thematisiert, dass der Beirat sich kontrovers über die Höhe des geplanten Gebäudes unterhalten habe. Die Ansichten zeigen das Gebäude nie um die Ecke, sie befürchtet, dass dann die Maße des Baukörpers noch deutlicher hervortreten würde. Sie fragt den Architekten, ob die Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss noch Spielraum in der Höhe zulassen würden, um die Gesamthöhe des Bauwerks noch reduzieren zu können?

Herr Lott entgegnet, dass je nach Nutzung im Erdgeschoss Technik von ca. 80 cm notwendig ist und dann bei einer Raumhöhe von 4,50 m vermutlich nicht mehr viel reduziert werden kann. Er wird diesen Punkt aber in der weiteren Planung noch Beachtung schenken.

Herr Zahiri lobt die vorbildliche Arbeitsweise des Architekten. Die Überarbeitung zeigt wie sensibel er vorgeht, das er genau schaut um die Feinheiten bei dem Projekt rauszuarbeiten. „So ist es richtig!“ sagt Zahiri.

Frau Abelmann fragt wieso Herr Lott die Ecke des Gebäudes als Turm bezeichnet. Er erklärt, dass das Gebäude der OSPA seine Kraft über die Länge entwickelt, für ihn war hier wichtig auch etwas Hohes aber Kurzes dageganzusetzen. Sie einigen sich auf die Bezeichnung „Eckhauses“.

Abschließend dankt Herr Petersen dem Bauherrn für den Mut das Vorhaben erneut vorzustellen. Er erklärt, dass sich die Beiratsmitglieder sicher waren und wussten, dass das beauftragte Architekturbüro noch etwas mehr aus dem Entwurf herausholen kann und wünscht dem Bauherrn und den Planern eine erfolgreiche Umsetzung.

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Wohn- und Geschäftshaus Schröderplatz 3 & 4 (Wiedervorlage)

Auftraggeber: WG Warnow
Planer: Löser Lott Architekten
Stand: Wiedervorlage

1. Das Projekt hat sich äußerst positiv weiterentwickelt und sollte auf dieser Grundlage weiterentwickelt werden.
2. Das Fassadenmaterial mit rotem Ziegel ist für die architektonische Gestalt von großer Bedeutung. Eine Bemusterung unter Einbeziehung des Planungs- und Gestaltungsbeirats ist wünschenswert.
3. Es sollte geprüft werden, ob sich die Höhe des Erdgeschosses reduzieren lässt, um eine maßstäblichere Integration des Gebäudes in den Block zu erreichen.

TOP 4 Wohnbebauung Innenhof, John-Brinckmann-Straße 10a, Warnemünde

Referent: Herr Zeug

Bauherr: Herr Stinzing

Stand des Projektes: Bauvoranfrage

Zu Beginn wird ein Video zum geplanten Projekt gezeigt, welches der Bauherr in Auftrag gegeben hat.

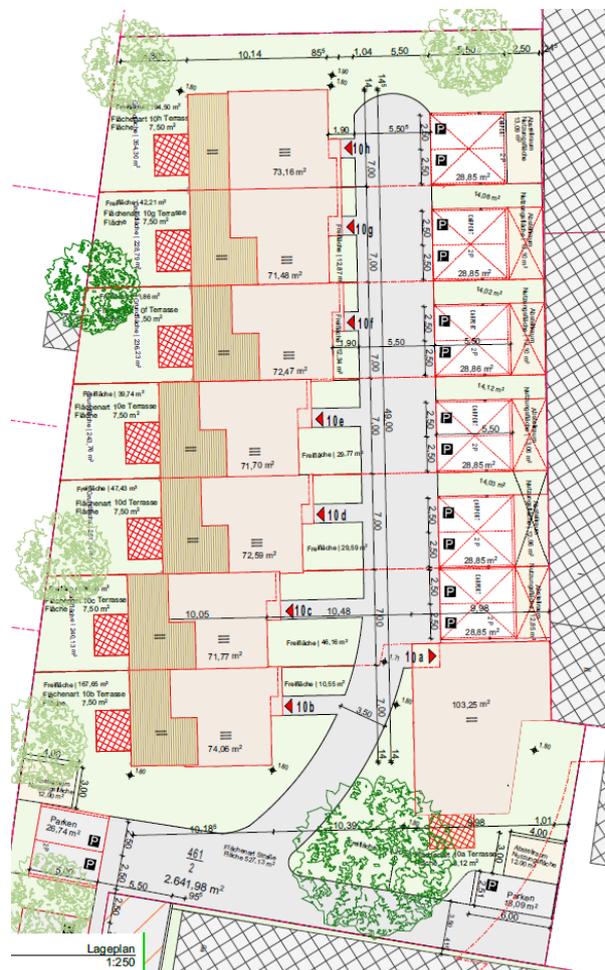
Vortrag Herr Zeug:

Herr Zeug zeigt Fotos der Bestandssituation im Innenhof. Es wurde eine Bauvoranfrage für die Innenhofbebauung eingereicht, welche 7 Reihenhäuser je 7 m Breite und einer Dreigeschossigkeit sowie ein einzelnes zweigeschossiges Einfamilienhaus als Grenzbebauung vorsieht. Der zweigeschossige Teil der Reihenhäuser soll eine helle Putzfassade, der dreigeschossige Teil eine Klinkerfassade erhalten. Für die geplanten Vorbauten ist eine Lärchenholzverkleidung vorgesehen, sowie auch für die Nebengebäude. Herr Zeug erläutert die Ansichten und Schnitte und stellt eine zweite Variante mit freistehenden zweigeschossigen Einfamilienhäusern vor.



Abb.7: Visualisierung Ansicht ; Quelle: Enno Zeug

Abb.8: Lageplan ; Quelle: Enno Zeug



Beratung mit dem Beirat:

Herr Petersen fasst zusammen, dass für die Bebauungsvarianten bisher keine Aussicht auf Genehmigung besteht. Die Frage ist jetzt also wie eine genehmigungsfähige Bebauung für den Hof aussehen kann. Es muss eine Nachnutzung der Fläche gefunden werden, die verträglich ist mit der Bebauung des Blockrandes und eigentlich braucht es eine Lösung, die auf die ganze Fläche des Innenhofs angewendet werden kann. Der Beirat ist der Meinung es sollte insgesamt geschaut werden was an Potential vorhanden ist und was passiert wenn andere Grundstückseigentümer danach auch im Innenhof bauen wollen.

Die Beiratsmitglieder sind der Meinung man sollte für die insgesamt potentiell 3 bzw. 4 Felder im Blockinnenhof eine gesamte Struktur entwickeln. Das jetzt betrachtete Grundstück ist sicher erst der erste Baustein mit dem nun gestartet werden soll. Der Architekt muss eine Antwort auf die Frage finden, was die Reihenhäuser zu genau den Häusern speziell für dieses Grundstück macht.

Der Bauherr gibt dem Gremium Recht: „Es wird in Zukunft sicher noch mehr passieren in dem Innenhof.“. Es gibt drei Zufahrten die den Innenhof erschließen. Herr Stinzing hält es auch für wichtig etwas zu Bauen was sich einfügt, derzeit sieht er auch keinen Bezug der Bebauung zu Warnemünde, steht einer anderen Gestaltung aber sehr offen gegenüber.

Herr Zahiri beschreibt die Aufgabe als interessant und es sei richtig und auch wichtig innerstädtische Flächen neu zu nutzen. Der Hof weist derzeit eine Ambivalenz zwischen Erschließung und gemeinschaftlichem Raum auf. Der vorgeschlagene Entwurf allerdings sieht eine Erschließung vor, die auch nur als Erschließung dient.

Er erklärt, dass es wichtig ist bei der Betrachtung der vorhandenen Höhen die Traufhöhen zu beachten und nicht die Firsthöhen. Die jetzt geplanten Traufhöhen der Reihenhäuser liegen über denen des Bestandes. Er weiß, dass es eine schwierige Bauaufgabe ist, deren Lösung man nicht direkt aus dem Ärmel schüttelt. Er rät dem Architekten eine Typologie zu entwickeln, die mehr mit dem Ort zu tun hat und garantiert, dass sich dies lohnen wird, da das Projekt eine Vorbildwirkung erzeugt.

Das Gremium fragt, ob es sich nicht lohnen würde noch einen Augenblick mit den Planungen zu warten um eventuell noch ein zweites Grundstück dazu zu erwerben.

Frau Schettler erklärt, dass beiden vorgestellten Varianten in ihrer Ausformung nicht typisch sind für ein Warnemünder Wohnquartier. Sie beschreibt, dass hier von allem etwas zu viel ist. Der Versatz in den Reihenhäusern, die unterschiedlichen Höhen innerhalb eines Gebäudes und auch die Materialien. Für das Grundstück im Innenhof ist dies alles zu viel und zu hoch. Die rät zu Einfachheit und wenigen Details, die das Vorhaben am Ende auch bezahlbarer machen werden.

Frau Osterwold stimmt ihr zu. Sie ermutigt den Architekten sich auf die Reise zu begeben, das Potential was das Areal im Inneren haben könnte, typologisch von der Erschließung her zu entwickeln. Es muss sich gefragt werden, wie die nähere Zukunft aussieht. Weiterhin erachtet Sie die geplante Grenzbebauung im Südosten des Grundstücks als hochgradig schwierig.

Herr Stinzing fragt die Beiratsmitglieder direkt was typisch für Warnemünde an diesem Ort wäre. Der Vorsitzende entgegnet, dass hier sein Architekt gefragt ist. Es müssen aber echte Varianten entwickelt werden, um sich dem Grundstück anzunähern.

Herr Zeug und Herr Stinzing erklären, dass attraktive Häuser für Familien geschaffen werden sollen. Sie wollen Kleinteilig bleiben aber trotzdem eine Überraschungsgeste bereithalten.

Der Vorsitzende fasst zusammen, dass es wichtig ist eine gute Architektur zu schaffen, gerade für Familien!

Empfehlungen des Beirates:

Wohnbebauung Innenhof, John-Brinckman-Straße 10a, Warnemünde

Auftraggeber: Herr Stinzing
Planer/in: Enno Zeug
Stand: Entwurfsplanung/Bauvoranfrage

1. Die vorgestellten Bebauungsvarianten mit Reihenhäusern (V1) und Einzelhäusern (V2) können hinsichtlich städtebaulicher Struktur, Typologie, Bauhöhe und Anzahl der Gebäude nicht überzeugen und sind nach § 34 nicht genehmigungsfähig.
2. Es ist erforderlich, eine spezielle städtebauliche und architektonische Typologie für den besonderen Ort im Innenbereich des Blocks zu entwickeln. Dabei könnte die Analyse vorhandener, gewachsener und meist einfacher Bebauungstypologien in Warnemünde helfen.
3. Die Ausbildung der Freiflächen muss in die weiteren Überlegungen unbedingt einbezogen werden. Ausschließlich dem PKW-Verkehr gewidmete Flächen sollten vermieden werden. Eher sollte die Konzipierung einer Mehrfachnutzung verfolgt werden. Die Anzahl der PKW-Stellplätze muss unbedingt auf das Minimum reduziert werden.

Eine Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.