

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

28. Sitzung – 20./21.06.2019

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 05.06.2019) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 28. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden vier Vorhaben öffentlich und ein Vorhaben nichtöffentlich vorgestellt.

### Inhalt

Öffentlicher Teil – 21.06.2019:

- TOP 1: Hort und Kitaneubau „Fritz-Reuter“, Türmchenschule, Reutershagen
- TOP 2: Neubau Schulerweiterung, Musikgymnasium Käthe-Kollwitz, Dierkow
- TOP 3: Neubau Feuerwache, Dierkow
- Top 4: Neubau Glatter Aal, Bauteil B (Wohnen, Hotel, Einzelhandel), Stadtmitte

Nichtöffentlicher Teil – 21.06.2019:

TOP 5: /

Frau Epper (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft) begrüßt die anwesenden Gäste zur 28. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirats in der Rostocker Kunsthalle und übergibt das Wort an Herrn Dr. Zahiri.

Der Stadtplaner erklärt den Gästen 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, 28.06.2019  
Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

## TOP 1 Hort und Kitaneubau „Fritz-Reuter“, Türmchenschule, Reutershagen

Referent/in: Herr Larsen & Frau Dahms, b3 Architekten & Ingenieure Rostock

Bauherr/in: Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE)

Stand des Projektes: Vorplanung

### Vortrag Herr Larsen:

Herr Larsen stellt das Vorhaben des Ersatzneubaus für Hort und Kita auf dem Grundstück der Türmchenschule in Reutershagen vor. Er erklärt anhand des Luftbildes, dass sich momentan auf dem Grundstück das Schulgebäude und ein eingeschossiges altes Hortgebäude befinden. Auf dem Grundstück befindet sich ein sehr großer Bestandsbaum, der nicht gefällt werden darf. Herr Larsen zeigt Fotos der umgebenden, recht heterogenen, Wohnbebauung. In den Ersatzneubau sollten 225 Kinder (davon 132 Hortkinder und 93 Kinder im Kindergarten) betreut werden. Der Planer betont, dass für alle Kinder die notwendigen Freiflächen nachgewiesen werden. Auf dem Lageplan zeigt er die geplante Spielfläche für die Kindergarten- und Krippenkinder. Die Hortkinder sollen in Zukunft die Freifläche des Schulhofs nutzen. Herr Larsen erläutert die Grundrisse des geplanten dreigeschossigen Neubaus. Zwei unterschiedliche Betreiber bei der Essensversorgung von Hort/Schule und Kita machen es notwendig zwei Küchen im Gebäude unterzubringen. Aufgrund des Brandschutzes ist das Gebäude je Ebene in zwei Nutzungseinheiten unterteilt. Abschließend zeigt Herr Larsen die geplanten Ansichten des Gebäudes.



Abb.1: Lageplan ; Quelle: b3 Architekten & Ingenieure

### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates erklären, dass sie sich die Situation vor Ort angeschaut haben und ins Grübeln gekommen sind, ob eine so große Funktionsdichte auf dem kleinen Grundstück in der Praxis überhaupt funktionieren kann. Das geplante Gebäude beinhaltet drei Nutzungsteile: eine Mensa, den Hort und Kindergarten mit Krippe.

Die Beiratsmitglieder erklären, dass die Kinder im Hort anders spielen als in der Hofpause während der Schule. Die geplante Freiraumaufteilung sieht nun allerdings einen abgegrenzten Bereich ausschließlich für die Kindergarten- und Krippenkinder vor. Für die Hortkinder entfällt damit der Zugang zu einem gewohnten Spielbereich. Der Beirat sieht darin einen erheblichen funktionalen Verlust und Mangel im Vergleich zur Bestandssituation. Zu erwarten seien außerdem Lärmprobleme, die Schlafräume der Krippe sind beispielsweise zum Hof angeordnet. Der Beirat sieht Schwierigkeiten in der hohen Funktionsdichte. Der Ort ist zu klein für all diese Nutzungen und es sollte möglichst nochmals hinterfragt werden, ob die Kita wirklich mit auf diesem Grundstück untergebracht werden muss. Falls es zwingende Gründe dafür gibt, muss das gesamte Grundstück betrachtet werden. Eine Zweigeschossigkeit wäre wünschenswert und auch das Dach kann mit betrachtet werden. Die Spielfläche der Kita wirkt wie eine Restfläche und die Beiratsmitglieder haben den Eindruck, dass das Grundstück übernutzt würde, auch wenn in der Theorie die Freiflächen rechnerisch nachgewiesen werden können. Es muss nochmal kritisch hinterfragt werden, ob es richtig ist über den Hort hinaus auch noch eine Kita auf dem Grundstück zu realisieren. Vor Ort konnte beobachtet werden, wie die Hortkinder ganz idyllisch und frei auf dem Grundstück spielen. Für sie würde sich die Qualität des Spielbereiches enorm ändern und auch der jetzige Bezug zur Außenfläche würde verloren gehen. Jetzt können sich die Kinder frei zwischen drinnen und draußen bewegen, durch die geplante Anordnung der Hortkinder im ersten und zweiten Obergeschoss würde dieser Bezug leider verloren gehen und auch die Kindergartenkinder von 3 bis 6 Jahren hätten keinen direkten Bezug zur Außenfläche. Der Testentwurf zeigt zwar, dass die Flächen rechnerisch alle angeordnet werden können, es ist jedoch mit einem Qualitätsverlust zu rechnen. Dem Beirat ist bewusst, dass die Bedarfe enorm hoch sind, in diesem Fall sollte aber nochmal eine gründliche Abwägung und Gespräche mit den Ämtern erfolgen.

Zum Gebäudeentwurf selbst kritisiert der Beirat das Fehlen einer übergeordneten Idee. Das Umfeld muss immer mit Betrachtet werden, die Umgebung bietet viele Ansätze. Der Beirat rät den Planer/innen, den „modernen“ Entwurfsansatz nicht weiter zu verfolgen und auch dies nochmal kritisch zu diskutieren.

Falls der Standort mit der Kita nicht verlassen werden kann, müssen die Bezüge neu orientiert werden. Das Gebäude sollte keine geschlossene Kiste darstellen, sondern ausreichend Bezüge zum Freiraum ermöglichen. Die Dächer sollten neu genutzt werden. Da die Kinder den ganzen Tag in der Schule sitzen, braucht es für die Hortkinder andere und mehr Möglichkeiten sich zu entfalten.

Abschließend geht der Beirat auf die Verkehrssituation ein. Da durch die geplante Kita ca. 100 Kinder neu dazu kommen, wird die Eingangssituation als nicht geeignet eingeschätzt, der Vorplatz sollte in Betrachtung der verschiedenen Verkehre neben den PKW (Fußgänger/innen, Kinderwagen, (Lasten-)Fahrräder) großzügiger ausfallen.

## Empfehlungen des Beirates:

Hort und Kitaersatzneubau „Fritz-Reuter“, Türmchenschule, Reutershagen

Auftraggeber/in: Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung  
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE)

Planer/in: b3 Architekten & Ingenieure Rostock

Stand: Vorplanung

Der Gestaltungsbeirat wertet den vorliegenden Entwurf als Studie zur Untersuchung einer möglichen Funktionsverdichtung am Standort der Türmchenschule. Die Verfasser schlagen nach dem Rückbau des eingeschossigen Hortgebäudes für die neuen Funktionen Mensa, Kindergarten mit Kinderkrippengruppen und Kinderhort einen dreigeschossigen Neubau mit Flachdach an gleicher Stelle vor.

Der Beirat schätzt ein, dass der untersuchte Standort mit der Vielzahl an Funktionen überlastet ist. Das vorgegebene Raumprogramm wird nachweisbar untergebracht. Gleichzeitig entstehen jedoch durch die bloße Aneinanderreihung geforderter Räume an einem breiten, fast vollständig innen liegenden Flur weder nennenswerte innenräumliche Qualitäten, noch gelingt die qualitätsvolle Vernetzung der Funktionen mit den jeweils notwendigen Außenflächen.

Besonders kritisch beurteilt wird die Trennung des Hortbereiches, der im 1. und 2. OG untergebracht ist, von den zugehörigen Außenspielflächen. Der Gestaltungsbeirat teilt nicht die Argumentation der Architekten, dass die Hortkinder nachmittags den Schulhof als Spielflächen nutzen können. Das Spielen der Hortkinder in der Freizeit am Nachmittag ist ein anderes als der Pausenaufenthalt der Schüler auf dem Schulhof während der Unterrichtszeit.

Es ist zu befürchten, dass die hohe Funktionsdichte innerhalb des Gebäudes zu erheblichen Störungen zwischen den unterschiedlichen Funktionsbereichen führen wird, die unterschiedliche Anforderungen an Ruhe und Aktion haben.

Die Positionierung der Mensa für alle Kinder der Schule unmittelbar im zentralen Eingangsbereich des neuen Gebäudes ist in der vorgeschlagenen Form nicht vorteilhaft, da jede weitere Erschließung zum Hort und zur Kindertagesstätte sowohl von der Schwenterstraße als auch vom Schulhof kommend, durch die hallenartige Situation im Erdgeschoss geführt wird und die verschiedenen Verkehrsströme den Mensabetrieb stören werden. Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass eine hohe Anzahl von Schüler/innen zusätzlich zu den Kita-Kindern ihr Mittagessen in der Mensa erhalten sollen. Damit ist mit einer starken Auslastung der Räume über längere Zeit zu rechnen.

Der Baukörper sitzt direkt an der Grenze zum Straßenraum. Es fehlt damit ein Vorbereich für ankommende Kinder bzw. Kinder, die abgeholt werden. Diese Zugangssituation ist für ein Gebäude dieser Größenordnung mit 225 Kindern nicht geeignet.

Die Gestaltung der Fassaden scheint beliebig. Auch wenn der Standort mit einem minimierten Raumprogramm weiterentwickelt werden sollte, empfiehlt der Gestaltungsbeirat sich an der hohen baulichen Qualität der Gebäude in der Umgebung zu orientieren. Ein neues Haus sollte stets als Teil eines Ensembles (Schule/ Wohnquartier) verstanden werden.

Der Beirat empfiehlt dem Eigenbetrieb KOE (Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock) den Standort nicht in der vorgeschlagenen Funktionsdichte zu entwickeln. Der Standort bietet aus Sicht des Beirates lediglich Platzreserven für den Neubau eines erweiterten Hortgebäudes mit einer ausreichend großen und gut funktionierenden Mensa mit jeweils direktem Freiraumbezug.

Sollte es trotzdem notwendig sein, auch eine neue Kindertagesstätte am Standort unterzubringen, muss eine Neuordnung der Funktionsbereiche unter Einbeziehung des östlichen Grundstücksbereiches überlegt werden. Anzustreben ist ein lediglich zweigeschossiger Baukörper, bei dem dann auch die Nutzung des Flachdaches als erweiterter Freibereich für den Hort zu prüfen ist.

Der Beirat weist auch darauf hin, dass mit einer Entscheidung für Kita, Kinderhort und Mensa am Standort für die eigentliche Entwicklung der Grundschule und des Hortes keine ausreichenden Platzreserven mehr vorgehalten werden können.

Der Gestaltungsbeirat empfiehlt die erneute Vorlage eines überarbeiteten Konzeptes mit einem reduzierten Raumprogramm.

## TOP 2 Neubau Schulerweiterung, Musikgymnasium Käthe-Kollwitz, Dierkow

Referent/in: Plan\_Werk Arbeitsgemeinschaft: Bauplanungsbüro Buchholz+Schlettwein & Kruse Fliege Architekten; Herr Fliege

Bauherr/in: Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung  
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE)

Stand des Projektes: Vorplanung

### Vortrag Herr Fliege:

Herr Fliege zeigt das bestehende Schulgebäude auf Fotos und Luftbildern und erläutert, dass ein zweites Gebäude für den Schulbetrieb benötigt wird. Er geht kurz auf das Raumprogramm ein und erklärt die Umgebung anhand eines Lageplans. Das Baugrundstück ist umringt von Bäumen, die weitestgehend bestehen bleiben sollen. Die geplante Mensa soll in Richtung der Wohngebäude im Norden ausrichten werden, die Bandproberäume orientieren sich in Richtung der Straßenbahn im Südosten des Grundstücks. Der Planer erläutert die geplanten Grundrisse und Schnitte. Es soll einen 9,50 m hohen Veranstaltungsraum geben und ein großes Foyer über zwei Etagen mit verglaster Front. Der Planer zeigt die Ansichten des Schulerweiterungsbaus und erklärt die vorgesehenen Materialien. Es sind Ziegel und Putz geplant sowie weiße Dachüberstände in Anlehnung an das bestehende Schulgebäude. Im Baumbestand sollen die Nadelgehölze entfernt werden. Die Freiraumplanerin hat das gesamte Schulgelände zur Bearbeitung erhalten, es soll weiterhin viel Freifläche geben. Die notwendigen Versiegelungen sollen ansprechend gepflastert werden, sodass auch dort Aufenthaltsqualität zum Ausdruck kommt. Die zusätzlichen Stellplätze für große Veranstaltungen sollen nur mit Schotterrassen befestigt werden und möglichst natürlich wirken. Es ist noch ein Spielgerät und ein Klassenzimmer im Freien auf dem neuen Grundstück vorgesehen. Die Strauchfläche entlang der Straßenbahn soll erhalten bleiben.



Abb.2: Lageplan ; Quelle: Plan\_Werk Arbeitsgemeinschaft





**ANSICHT WESTEN**



**ANSICHT NORDEN**

Abb.3: Ansichten ; Quelle: Plan\_Werk Arbeitsgemeinschaft

#### Beratung mit dem Beirat:

Die Beiratsmitglieder bedanken sich für die Vorstellung und betonen, dass es sich hierbei um eine schöne Planungsaufgabe handelt. Die großzügige Freifläche bietet sehr viel Platz zur Entfaltung. Das Gremium erklärt, dass es sich intensiv mit den Wegebeziehungen beschäftigt hat. Wichtig seien die Fragen, wo die Schule steht, wie sie erschlossen wird und wie sich der neue Baukörper in den Stadtraum einfügt. Die Beiratsmitglieder sind sich einig, dass sich der Erweiterungsbau zur Bestandsschule orientieren muss. Mit dem Eingang der Turnhalle entsteht ein schöner Dreiklang zwischen dem Bestandsbau und dem Neubau. Diese Achse muss qualitativ entwickelt werden. Die Sporthalle muss ein Teil dessen werden und dazugehören. Wichtig sei es Großzügigkeit für diese Achse zu schaffen. Die Beiratsmitglieder betonen, dass es jedoch schade sei, dass die Mensa fast im Hinterhof sitzt. Nur Lärmschutztechnische Argumente seien dem Beirat zu wenig. Es wäre schöner, wenn die Mensa vorne sichtbar zum Bestandsbau angeordnet wäre. Die Mensa ist ideal um die Achse des Dreiklangs zu beenden. Die Technik kann heutzutage mehr, sodass die Proberäume so ausgestattet werden, dass diese keine Schallprobleme verursachen. Die Räume sollten technisch so ausgestattet werden, dass die Luftqualität auch ohne Fensterlüftung dauerhaft gut ist. Dies sollte zum Standard gehören. Das Gremium hat den primären Bezug zum Bestandsbau gesehen, regt das Planungsbüro aber an noch etwas mehr Kraft für die Wegeführungen aufzuwenden. Im jetzigen Entwurf müssen Besucher/innen von den Stellplätzen einmal komplett um das Gebäude herum laufen um zum Eingang zu gelangen. Aus Sicht des Gestaltungsbeirats wäre ein Modell sehr hilfreich. Das Gremium hat das Gefühl, dass das Büro mit der Anordnung der Räume noch nicht am Ende ist, zurzeit erscheint es noch etwas beliebig und kann noch geändert werden. Das Herzstück des Neubaus wird der große Veranstaltungsraum. Die Planer/innen müssen überlegen, wie dieses Herzstück auch nach außen strahlen kann. Die Beiratsmitglieder sehen gute Ansätze beispielsweise in dem Aufnehmen der weißen Elemente des Bestandes, regen aber an die Baukörperfürgung und die Erschließungsqualität noch zu verbessern und zu überprüfen.

## Empfehlungen des Beirates:

Neubau Schulerweiterung, Musikgymnasium Käthe-Kollwitz, Dierkow

Auftraggeber/in: Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung  
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE)

Planer/in: Plan\_Werk Arbeitsgemeinschaft: Bauplanungsbüro Buchholz +  
Schlettwein und Kruse Fliege Architekten

Stand: Vorplanung

Das Käthe-Kollwitz-Gymnasium liegt nach Nord-Osten am Rande eines Wohngebiets und wird nach Süd-Westen begrenzt durch eine Straßenbahntrasse. Die beiden Straßenbahnstationen sind der Hauptanknüpfungspunkt für die äußere Erschließung. Die Heinrich-Tessenow-Straße endet als Parkplatz mit Wendeschleife vor der geplanten Erweiterung.

Im Erweiterungsbau des Musikgymnasiums ist neben Verwaltung und Proberäumen vor allem auch ein großer Veranstaltungssaal geplant. Dadurch wird der Erweiterungsbau nicht nur für die Schule zu einer wichtigen baulichen Aufgabe, sondern wirkt auch in das angrenzende Quartier mit seinen Bewohnerinnen und Bewohnern hinein.

Der Erweiterungsbau ist auf einer heute freien Wiese geplant. Baulich entsteht so eine Reihung aus Altbau – Sporthalle – Erweiterungsbau.

Die Beziehung zwischen Schulgebäude und Erweiterung sowie zwischen Erweiterung und Quartier ist klarer herauszuarbeiten. Die Erschließungsachse ist – unter Einbeziehung der Sporthalle mit ihrem Eingang – sorgfältig und großzügig herauszuarbeiten. Dabei helfen kann die grundsätzliche Frage nach der Positionierung des Neubaus mit seinem Eingang und seinen Zugängen/Zufahrten von außen.

Priorisiert werden sollte die Alltagsnutzung für die Schülerinnen und Schüler. Es wird vorgeschlagen das Gebäude dahingehend zu überarbeiten, dass die Mensa in die Achse gestellt wird, sodass die Nutzungen stärker über die Erschließung in den Freiraum wirken können. Es entstünde eine einladende Geste. Zudem kann der erholsame Grünraum zwischen Achse und Straßenbahn optimal für die Pausen oder für Lernen im Grünen genutzt werden. Die Sporthalle ist als Teil der Gesamtkonzeption zu sehen und entsprechend selbstbewusst an die Achse zu stellen und in ihrem äußeren Erscheinungsbild aufzuwerten.

Weiterhin ist darauf zu achten, dass die Besucher\*innen von Veranstaltungen den Weg von den geplanten Parkplätzen zum Haupteingang gut finden können.

Es wird davon ausgegangen, dass die Probenräume nach heutigem Stand der Technik gut belüftet werden können, ohne dass aus dem Übungsbetrieb eine unzulässige Lärmbelastung für das Quartier entsteht.

Die Bezugnahme auf die Fassade des Altbaus aus den 1930iger Jahren wird positiv gesehen. Der Entwicklung der Fassade des Saales ist besondere Aufmerksamkeit zu geben.

Die Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich, gegebenenfalls als Umlaufverfahren.



## TOP 3 Neubau Feuerwache, Dierkow

Referent/in: Planungsgruppe Gesting Knipping de Vrie, Bremen

Bauherr/in: Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung  
der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE)

Stand des Projektes: Vorentwurf

### Vortrag Herr Knipping:

Herr Knipping zeigt einen Schwarzplan und erklärt, dass man da wo sich das Baugrundstück befindet erstmal keine Bebauung erwarten würde. Er geht auf die Umgebungsstrukturen ein, zeigt Luftbilder und den Bebauungsplan. Er erläutert, dass das Grundstück nur ein Kompromiss war, da es sich eigentlich um einen Grünzug handelt. Die Feuerwehr und Rettungskräfte müssen in alle vier Richtungen einsatzbereit sein, weshalb es eine Alarmausfahrt mit extra Ampelschaltung geben wird. Verkehrsuntersuchungen wurden im Vorfeld durchgeführt und haben ergeben, dass die Rechts- und Linksabbiegespuren der Dierkower Allee erweitert werden müssen. Ein Wirtschafts-, Übungs- und Alarmhof, die notwendigen Sicherheitsabstände, Aufstellflächen und großen Rädien rufen viel Befestigung hervor. Die Planer sind sich bewusst, dass das Bauvorhaben ein extremer Eingriff in Landschaftsstruktur bedeutet. Es wurden weitere Standorte untersucht, jedoch keine andere Möglichkeit gefunden. In dem Gebäude werden die Berufsfeuerwehr, die freiwillige Feuerwehr und eine Rettungswache untergebracht. Der Entwurf sieht einen verbindenden Eingang für alle drei Nutzungseinheiten vor. Die Erschließung nach oben erfolgt durch eine freigestellte Treppe. Die Fahrzeughalle weist eine Höhe von 6 m auf und kann durch Stangenrutschen von oben erreicht werden. Die Feuerwache soll eine Lochfassade mit Bandcharakter erhalten. Die Falt-Tore lassen sich seitlich öffnen. Der Übungsturm im nordöstlichen Bereich schottet das Gebäude im Hof vom Lärm der Autobahn ab. Als Fassadenmaterial sind Ziegel vorgesehen (Ton-in-Ton), die eine Profilierung zur Differenzierung von Gebäudeteilen erhalten sollen. Abschließend zeigt der Planer ein Beispiel einer möglichen Innenraumgestaltung.



Abb.4: Perspektive ; Quelle: Planungsgruppe Gesting Knipping de Vrie

### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates haben sich das Baugrundstück vor Ort angesehen und stellten ein starkes Gefälle zum Naturraum hin fest. Die Planer erklären, dass der Niederungsbereich um 1,0 – 1,10 m gefüllt werden muss, die Fläche muss ebenerdig zum Straßenraum ohne Treppen hergestellt werden. Über Neigungen in den Randbereichen der befestigten Flächen wird das Gelände dem Naturraum wieder angeglichen. Das Gebäude wird ca. 20 – 30 cm über Gehwegniveau sitzen, damit Wasser- und Feuchtigkeitsprobleme ausgeschlossen werden können.

Der Beirat drückt sein Bedauern über das geplante Bebauen des Grundstücks im Grünraum aus, planerisch ist das nicht wünschenswert. Der Grünzug bildet dort eine Stadtzäsur und soll die Stadtgebiete voneinander trennen. Durch die geplante Bebauung wird diese Zäsur gestört. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat appelliert an die Stadt, solche Zäsuren und Stadtstrukturen in Zukunft besser zu wahren.

Der Beirat betont aber auch: „Wenn etwas einen Grünzug stören darf, dann eine Feuerwache!“

Der Beirat sieht eine straßenbegleitende Bebauung kritisch, da es die Konsequenz nach sich ziehen könnte, dass die Straße auch weiter bebaut werden kann. Vielleicht könnten die Planer eine Änderung der Orientierung des Gebäudes zur Straße, ohne eine wesentliche Funktionsänderung, nochmal überprüfen. Das Gremium erachtet es als falsch, sich an dieser besonderen Stelle an der Straße zu orientieren. Außerdem sei die südliche Gebäudeseite sehr kurz, was schade ist.

Herr Knipping erläutert, dass sich die Wache als öffentliches Gebäude trotzdem zum öffentlichen Straßenraum orientieren sollte und der Bebauungsplan ein enges und schwieriges Korsett vorgibt. Die Mitglieder ermutigen die Planer ihren Spielraum auszunutzen.

Der Beirat schlägt vor, eine Visualisierung des Gebäudes in der Umgebung und dem Grünraum auf Fußgängerebene zu erzeugen. So kann untersucht werden, wie das Gebäude plastisch auf dem Grundstück und im Grünraum sitzt. Das Gremium betont nochmals, dass das bebauen dieser Strukturen eine Ausnahme bleiben muss.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat lobt den Entwurf der Feuerwache: „Der Entwurf ist eine Freude!“. Unglücklich, wenn auch funktional verständlich durch die Höhe der Fahrzeughalle, ist der Rücksprung entlang der wichtigen Straßenfassade im Süden. Die Planer sollten nochmals überprüfen, ob dieser Rücksprung nicht entfallen oder anders genutzt werden könnte, eventuell als Sportfläche. Der Planer gibt dem Gremium Recht und wird diesen Punkt überprüfen.

Der Beirat bedankt sich für die Vorstellung des gut durchgearbeiteten Entwurfes und erinnert an die Visualisierung aus dem öffentlichen Raum. Auch Herr Knipping bedankt sich und lobt die Stadt Rostock für das Durchführen der öffentlichen Planungs- und Gestaltungsbeiratssitzungen.

Abschließend wenden sich die Mitglieder des Beirats an die Stadt. Diese muss künftig darüber nachdenken die Fugen zu bewahren und zu schützen. Solche Grünräume wurden damals bewusst städtebaulich freigehalten, es sind bewusste Fugen und Pausen. Diese Pausen sollten mit Vorsicht behandelt werden, die Freiflächen dürfen in der Zukunft nicht zulaufen. Es ist die Aufgabe der Stadt diese Fugen zu schützen!

## Empfehlungen des Beirates:

### Neubau Feuerwache Dierkow

Auftraggeber/in:	Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (KOE)
Planer/in:	Planungsgruppe Gesting Knipping de Vrie, Bremen
Stand:	Vorentwurf

Der Beirat bedauert ausdrücklich, dass der für die Feuerwache Dierkow ins Auge gefasste Standort im Grünzug zwischen Dierkow und Hinrichsdorf, zugleich am Ende des Grünzuges zwischen Dierkow und Toitenwinkel bebaut werden soll. Mit der Baumaßnahme wird die schrittweise Bebauung der grüngerprägten Zäsuren zwischen den genannten Siedlungen fortgesetzt. Um die stadt- und naturräumliche Wirkung dieser Zäsuren zu schützen, ist eine frühzeitige Vorbereitung des Stadtplanungsamts der Stadt Rostock auf solche Flächenbedarfe sehr wünschenswert.

Fraglos ist der Bedarf nach einem Feuerwachen-Standort von höherer Wichtigkeit als andere Bedarfe; daher ist der darin begründeten Grünzugbebauung generell zuzustimmen. Keinesfalls sollte aber der Neubau der Feuerwache ein Auftakt zu einer weiteren Bebauung der Grünzüge werden.

Daher sollte auch eine straßenraumbildende Randbebauung vermieden werden. Trotz der begrenzten Bebaubarkeit besteht ein Spielraum zur Positionierung des Gebäudes auf dem Grundstück. Dieser Spielraum lässt sich ausnutzen: einerseits um eine Straßenrandbildung zur Dierkower Allee zu vermeiden, andererseits um eine höhere Sichtbarkeit an der Hinrichsdorfer Straße zu erreichen.

Im südöstlichen Bereich des Gebäudes sollte die Baukörper- und Fassadengestaltung im Rücksprung über den Garagen der Freiwilligen Feuerwehr überarbeitet werden.

Der Beirat begrüßt ausdrücklich die hohe architektonische Qualität des vorliegenden Entwurfs, die einem infrastrukturell bedeutenden öffentlichen Bauwerk gut ansteht.

Die Wiedervorlage wird empfohlen, gebotenenfalls als Umlaufverfahren.

## TOP 4 Neubau Glatter Aal Bauteil B (Wohnen, Hotel, Einzelhandel), Stadtmitte

Referent/in: Herr Nielsen, Herr Solbrig; Soulworks Architekten

Bauherr/in: Randalswood Germany GmbH

Stand des Projektes: Vorplanung

### Vortrag Herr Nielsen:

Herr Nielsen erläutert anhand eines Luftbildes kurz den Standort und erwähnt, dass das benachbarte Bauteil A der Fertigstellung entgegen geht. Das Grundstück des geplanten Bauteil B wird derzeit noch als Parkplatzfläche genutzt. Er zeigt einen Plan aus dem Jahr 1657 an dem zusehen ist, dass das Grundstück schon damals dicht und mit teils sehr großen Bauten bebaut war. Der Rahmenplan weist die Fläche als ganzheitlich überbaubare Fläche aus. Der erste Entwurf sah ein Parkhaus auf der Fläche vor, davon sind die Planer allerdings nun abgewichen, da eine Parkhausnutzung städtebauliche für diesen Standort nicht angemessen ist. Sie wollen mehr Wohnraum in die Stadt bringen und sehen jetzt eine kombinierte Nutzung von Wohnen, Hotel und Gewerbe vor. Das Gewerbe soll in den Erdgeschosszonen untergebracht werden, damit sich dieser Bereich nach außen öffnen kann. Im Erdgeschoss sollen unter anderem auch Fahrräder untergebracht werden. Der Entwurf sieht 7 Geschosse vor, die ab dem 4. bzw. 5. OG zurück gestaffelt werden. Das 6. OG soll ausschließlich durch Wohnen und einen Kinderspielplatz genutzt werden. Herr Nielsen erläutert die Eckdaten zum Hotel und erklärt, dass die Wohnungsgrößen flexibel sind. Das Hotel soll sich an der Nordseite des Gebäudes befinden. Im Süden wird an die bestehende Brandwand herangebaut. Er zeigt Visualisierungen und Ansichten des geplanten Baukörpers. Es ist eine Tiefgarage vorgesehen, die Wohnungen sollen Balkone erhalten und der Sockel soll mittels Fassadengestaltung abgesetzt werden. Zur Belichtung und Belüftung des Gebäudes sind zwei Innenhöfe vorgesehen.

Abb.5: Perspektive ; Quelle: Soulworks Architekten







Abb.6: Westansicht ; Quelle: Soulworks Architekten

### Beratung mit dem Beirat:

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat geht zu Beginn auf die Erschließungssituation des großen Bauvorhabens ein und lässt sich dies genauer erläutern.

Die Gewerbeeinheiten werden von der Straße aus erschlossen. Das Hotel wird ebenfalls einen separaten Eingang von der Straße Rostocker Heide aus erhalten. Die Wohnnutzung erhält insgesamt vier separate Zugänge die zu Erschließungskernen im Gebäude führen.

Die Erschließungskerne liegen jedoch weit im Gebäude drin und besitzen keinen Bezug nach außen.

Das Gremium geht auf den nordwestlich gelegenen kleinen Platz ein. Die Wohnungen nehmen einen anderen Bezug zum Platz auf als das Hotel. Die Mitglieder regen an dem Hotel mehr Fenster in Richtung Platz zu geben.

Der Beirat kritisiert, dass das 6. OG in den Ansichten sehr schwach dargestellt wurde, sichtbar wird es aber trotzdem sein. Herr Nielsen widerspricht dem und betont, dass es weit zurückgesetzt wird. Der Beirat entgegnet, dass das Geschoss aber von weiter weg trotzdem einsehbar sein wird. Weiterhin sieht das Gremium die Wirkung der Michaeliskirche durch die geplante Höhe des Neubaus beeinträchtigt. Die Höhen der umgebenden Bestandsbauten und des geplanten Neubaus sollten in Schnitten genauestens geprüft werden. Die Kirche ist schutzbedürftig und muss mit Respekt behandelt werden.

Weiterhin betrachtet der Beirat die Balkone kritisch. Vor allem in der Rungestraße treten sie zu stark hervor. Der Beirat rät an dieser Stelle die Freiräume als Loggien auszuführen. In der Gesamtheit sprengt das Bauvorhaben den Rahmen. Das Vorhaben muss sich nach § 34 BauGB einfügen und darf nicht erdrückend wirken. Die Balkone tragen allerdings dazu bei. Historisch gab es an diesem Standort keine Balkone, was auch für die Ausführung von Loggien spricht.

Aus Sicht des Beirates sollten die Längen der großen Parzellen hier in der Innenstadt nicht ausgenutzt werden. Gründerzeitliche Bebauung ist in der Regel immer kürzer gewesen.

Das Gremium regt eine intensive Dachbegrünung an und betont, dass das Grün in den Innenhöfen ein wichtiges Qualitätskriterium sein wird. Herr Nielsen erklärt, dass er einen Widerspruch in der Ablehnung der Balkone sieht, da das Ziel der Planer ist das Leben im Gebäude nach außen zu tragen. Die Beiratsmitglieder erläutern, dass Wohnfreisitze nicht immer gleich als vorgesetzte Balkone ausgeführt werden müssen, es gibt andere Möglichkeiten Wohnfreisitze zu ermöglichen, z.B. in Form von Loggien. Der Beirat erklärt seine Skepsis, dass die Balkone an so einem urbanen Standort wirklich von den Bewohner/innen genutzt werden. Die vorgesetzten Balkone sind nicht privat genug und an dieser belebten Stelle in der Innenstadt direkt einsehbar. Loggien hingegen können viel privater genutzt werden, die Mitglieder raten die Austritte nach innen zu stützen.

Der Beirat lobt den vorgesehenen Platz als Gewinn für den Stadtraum.

Das Gremium erläutert, dass am Bauteil A bereits zu sehen ist das sechs Geschosse schon sehr mächtig sind. Das Bauteil B hingegen soll aber sieben Geschosse erhalten. Der Pla-

nungs- und Gestaltungsbeirat ist der Meinung, dass dies für den Stadtraum zu hoch ist. Bedenklich ist die Höhe auch hinsichtlich der Wohnqualität in Bezug auf die Verschattung. Der Beirat erläutert, dass die Aufstockung des ehemaligen Telegraphenamtes nicht als maßstabsgebend wirken kann. Aus Sicht des Gremiums sind die obersten zwei geplanten Geschosse zu viel. Die Perspektiven sollten aus Fußgängerperspektive erneut geprüft werden, die Beiratsmitglieder sorgen sich darum, dass das Gebäude zu erdrückend wirkt. Sie betonen erneut, dass die Schnitte mit der Umgebungsbebauung dargestellt werden müssen.

Die Planer erklären, dass sie stets gegen Bedenken arbeiten müssen und wenig entgegenkommen sehen. Die Beiratsmitglieder versichern, dass sie die wirtschaftlichen Hintergründe verstehen, das Vorhaben aber auch ohne siebtes Geschoss wirtschaftlich auszuführen ist. Der Beirat erläutert den Planern, dass sie nach § 34 BauGB zur Zeit große Schwierigkeiten in der Genehmigung hätten. Sie sorgen sich vor allem um die Höhe und die Auswirkungen dieser auf den Stadtraum. Das Gremium erklärt, dass die Planer durch das große Grundstück und den § 34 BauGB schon relativ viel Spielraum in der Planung haben, sie aber schauen müssen wie sie diesen Gestaltungsspielraum gut und sinnvoll nutzen.

Die Planer würden zudem mehr Qualität erreichen können, wenn sie den Höfen mehr Raum und Luft geben würden. Die Räume der Wohnungen zu den Straßen nach außen zu öffnen ist richtig, aber die Freiräume müssen an diesem urbanen belebten Stadtraum geschützt werden. Der Beirat betont, dass die Planer wenig eingeschränkt sind und sie gemeinsam mit ihnen zu einem schönen Projekt kommen wollen. Die Planer halten an den geplanten Balkonen fest und sehen Loggien als nicht zu vermarkten an. Die Beiratsmitglieder erläutern, dass es nicht nur Lösung A oder B gibt, sondern viele verschiedenen andere gute Möglichkeiten und Alternativen entwickelt werden können. Dies sei aber die Aufgabe der Planer. Sie bedanken sich und hoffen weiter mit den Planern gemeinsam arbeiten zu können.

### **Empfehlungen des Beirates:**

Neubau Glatter Aal Bauteil B (Wohnen, Hotel, Einzelhandel), Stadtmitte

Auftraggeber: Randalswood Germany GmbH  
Planer: Soulworks Architekten  
Stand: Vorplanung

### **Empfehlungen des Beirates**

Der Beirat verweist auf die Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft vom 12.06.2019 zum Projekt.

Die vorliegende Projektplanung stellt den zweiten Teil (Bauteil B) eines bereits im Bau befindlichen ersten Bauvorhabens (Bauteil A) östlich der Buchbinderstraße in der Rostocker Innenstadt dar. Das Grundstück befindet sich in dem nach § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB festgesetzten Erhaltungsgebiet „historischer Stadtkern“ sowie im Denkmalsbereich „Innenstadt“ von Rostock.

Es wird eine planungsrechtliche Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB angestrebt bzw. in Aussicht gestellt.

nota bene: Wird die Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 7 BauNVO beurteilt, ist zu berücksichtigen, dass die Wohnnutzung im Kerngebiet nur ausnahmsweise zulässig ist.



Bei einer Zulässigkeit nach § 34 BauGB muss sich das Vorhaben in die städtebauliche Eigenart der näheren Umgebung einfügen, was im Falle der vorliegenden Planung bezüglich des Maßes der baulichen Nutzung sowie der Höhenentwicklung (bis zu sieben Vollgeschossen) und der Fassadenentwicklung entlang der Rungestraße (Balkone) nicht gegeben ist. Im Folgenden werden die einzelnen Punkte näher betrachtet:

### **Höhenentwicklung / Maß der baulichen Nutzung**

Bei der Prüfung einer Zulässigkeit des Bauvorhabens nach § 34 BauGB ist das Maß der baulichen Nutzung der Bestandsbebauung der näheren Umgebung relevant. Das, derzeit im Umbau befindliche Telegrafentamt an der Buchbinderstraße nimmt stadträumlich eine Sonderstellung ein. Daher ist dessen Nutzungsmaß für diesen Teilbereich der Innenstadt keine anzustrebende Größe.

Dagegen sind bei der Neuplanung die Trauf- und Firsthöhen der umgebenden Bestandsbauten zu berücksichtigen. Während die sechs Geschosse des Bauvorhabens denen des Neubaus auf der gegenüberliegenden Seite der Buchbinderstraße (Bauteil A) zu entsprechen scheinen, überragt das Bauvorhaben die Bestandsbebauung entlang der Nordseite der Straße Rostocker Heide. Wie in den vorliegenden Ansichten ersichtlich wirken die technischen Aufbauten des hier geplanten Bauteils Hotel zusätzlich wie ein siebtes Geschoss.

Bei dem geplanten Gebäudeteil an der Rungestraße (Gewerbe, Wohnen, Parkgarage) erfolgt eine Rückstaffelung des 5. OG in Korrespondenz zur Traufhöhe des südlich angrenzenden Bestandsgebäudes (V + DG) an der Rungestraße. Das zusätzlich als weiteres Staffelgeschoss ausgebildete 6. OG überragt jedoch die Firsthöhe der benachbarten Bebauung erheblich und wird daher durch den Beirat negativ beurteilt. Die Massivität des Neubaus mit sieben Vollgeschossen ist aus den angrenzenden Stadträumen deutlich sichtbar. Dazu gehören u.a.: die Westseite der Rungestraße bzw. der Bereich um die St.-Michaelis-Kirche; die Probebühne der Philharmonie sowie das Konservatorium und die Musikschule (Altbetelmönchstraße, Schwaansche Straße).

Eventuell zusätzlich notwendige technische Aufbauten (Lüftungs- und Aufzugsanlagen) würden wie ein zusätzliches, achtes Geschoss wirken. Mit dem 7. Geschoss ist eine zusätzliche Verschattung verbunden. Sie betrifft den nördlichen Hof, die Räume des Hotels sowie die Bebauung auf der Nordseite der Straße Rostocker Heide.

Unter Berücksichtigung der genannten Punkte ist damit eine Zulässigkeit des Vorhabens in der vorliegenden Fassung nach § 34 BauGB nicht zu befürworten.

Die Architekten schlagen eine Anordnung des Kinderspielplatzes auf dem Dach des 6. Geschosses vor. Diese Lage begründet sich durch die komplette Überbauung des Grundstückes und der Ausbildung von Hofzuschnitten, die kaum nutzbar sind. Ist der Kinderspielplatz nicht besser unterzubringen, wird vom Beirat empfohlen einen Spielplatz als Dachterrasse auf gleicher Höhe zu etablieren. Damit wird ein Verzicht auf Teile des Staffelgeschosses möglich.

### **Balkone**

Der Beirat begrüßt ausdrücklich die Absicht des Bauherrn Wohnen in der Rostocker Innenstadt anzusiedeln. Besonders wichtig dabei ist die Ausbildung einer verträglichen Schnittstelle zwischen Wohnnutzung und Stadtraum. Mit straßenseitig angeordneten Balkonen wirkt die private Wohnnutzung auf den öffentlichen Raum und die umliegenden Gebäude ein. Entsprechend entstehen Konflikte bei der Anordnung der Wohnfreisitze als Balkone an der Fassade entlang der Rungestraße sowie zum künftigen Stadtplatz an der Ecke Rungestraße / Rostocker Heide. In diesem Bereich der Rostocker Innenstadt befinden sich vorwiegend Geschäftshäuser mit zurückhaltenden Fassadengestaltungen. Balkone sind atypisch im Stadtbild.

Direkt gegenüber des Bauvorhabens, auf der Westseite der Rungestraße, befindet sich die denkmalgeschützte St.-Michaelis-Kirche, ein freistehender Klinkerbau, der auf die Gründung des Michaelisklosters im Jahr 1480 zurückgeht. Aufgrund des, für das Baudenkmal

geltenden Umgebungsschutzes ist die Fassadengestaltung des Neubauvorhabens mit Balkonen nicht zu befürworten.

Als problematisch beurteilt wird auch die Wirkung der Fassade des, in die Neubebauung integrierten Parkhauses (vor allem im 1. OG) entlang der Rungestraße. Das betrifft ihre Wirkung auf den öffentlichen Raum sowie auf den gegenüberliegenden Kirchenbau.

Auf der Grundlage einer vertiefenden Ortsbildanalyse liegt inzwischen ein Entwurf einer Gestaltungssatzung für den historischen Altstadtbereich von Rostock vor. In dem durch das Bauvorhaben betroffenen Bereich der Rostocker Innenstadt sind keine Balkone zuzulassen.

In der Planung werden für die Wohnungen vorstehende und vorgehängte Balkone vorgestellt. Alternativ dazu können Erker mit geringer Tiefe, Loggien sowie ggf. französische Fenster bzw. sogenannte „Stadtfenster“ eingesetzt werden. Bei Vorlage einer überarbeiteten Planung ist die Wirkung dieser architektonischen Elemente auf den öffentlichen Raum der Rungestraße und die gegenüberliegende, denkmalgeschützte St.-Michaelis-Kirche zu prüfen.

Der Beirat regt an, mit der Fassade des geplanten Hotels zum künftigen Stadtplatz (Straße Rostocker Heide / Ecke Rungestraße) mehr auf den Stadtplatz zu reagieren. Ein Bezug ließe sich beispielsweise durch zusätzliche Öffnungen herstellen.

Die in der Planung dargestellten Balkone zur Buchbinderstraße werden aufgrund des gegenüberliegenden Bauteils A sowie der untergeordneten Funktion der Buchbinderstraße als weniger problematisch erachtet. Ihre Vereinbarkeit mit den Bestimmungen der Gestaltungssatzung ist jedoch zu prüfen.

Der Gestaltbeirat lehnt auch mögliche Eckbetonungen ab. Die Neubebauung ist stadtmorphologisch und funktional Teil des Stadtgefüges. Entsprechend darf sie herausgehobene Bauten wie die St.-Michaelis-Kirche und das Telegraphenamt in ihrer räumlichen Wirkung nicht beeinträchtigen. Ihre Funktion als identitätsstiftende Stadtzeichen muss erhalten bleiben.

### **Weiteres Vorgehen**

Der Beirat empfiehlt folgende Arbeitsschritte:

- 1) Verzicht auf das 7. Geschoss und detaillierte Überprüfung der Höhenentwicklung des Bauvorhabens anhand von zu erstellenden Schnitten und Ansichten mit Darstellung der umgebenden Bestandsbebauungen mit realen Gebäudehöhen. In diesem Zusammenhang wird auf die Stellungnahme des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft vom 12.06.2019 und die darin enthaltenen Höhenangaben zu den benachbarten Bestandsbauten verwiesen.
- 2) Überarbeitung der Fassadengestaltung der Wohngeschosse und des Parkhauses entlang der Rungestraße sowie der Hotelfassade zum künftigen Stadtplatz hin unter Berücksichtigung der oben genannten Anregungen und Empfehlungen.
- 3) Prüfung der Anordnung eines Kinderspielplatzes auf Ebene des 6. Geschosses.

Die Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.