

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

29. Sitzung – 27.09.2019

Beratungsorte:

Öffentlicher Teil: Kunsthalle Rostock, Hamburger Str. 40

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 auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 29. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurde ein Vorhaben öffentlich vorgestellt.

Inhalt

Öffentlicher Teil – 27.09.2019:

TOP 1: Wohnungsneubau an der Thierfelderstraße, Hansaviertel (WIRO)

Herr Stevens begrüßt die anwesenden Gäste zur 29. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates in der Rostocker Kunsthalle.
Der Stadtplaner erklärt den Gästen, dass er für diese Sitzung den Vorsitz übernehmen wird.

TOP 1 Wohnungsneubau an der Thierfelderstraße, Hansaviertel

Referent/in: Herr Frischauf, Albert Wimmer ZT GmbH (Wien)

Bauherr/in: WIRO

Stand des Projektes: Vorplanung

Vortrag Herr Frischauf:

Herr Frischauf vom Büro Albert Wimmer ZT GmbH stellt sich, das Planungsbüro und die beteiligten Projektpartner*innen kurz vor.

Er zeigt vorab die Lösungsskizze des Wohnungsbauentwurfes und erklärt, dass das Grundstück eine starke Verbindung zum Grünen aufgrund der direkten Nähe zu den Barnstorfer Anlagen aufweist. Schwierigkeiten bezüglich Lärmemissionen gehen von den Straßenbahnschienen im Norden, den Gleisanlagen im Süden und der Parkstraße bzw. Satower Straße im Osten und Süden aus. Eine weitere Lärmquelle bilden Kühlaggregate auf dem Dach des Landesamtes für Landwirtschaft, Lebensmittelsicherheit und Fischerei MV im westlich angrenzenden Bereich.

Wunsch ist es, hier ein Grünes Quartier mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen.

Herr Frischauf erläutert die Lage des Vorhabenstandortes in der Umgebung und die städtebauliche Körnung anhand eines Schwarzplans.

Die zukünftige Bebauung des Nachbargrundstücks im östlichen Bereich war nicht Teil der Aufgabe und wurde deshalb nicht in die Planung einbezogen.

Anhand des Lageplans erklärt er, dass es eine neue Verkehrserschließung geben soll. Auf dem Grundstück befindet sich ein Naturdenkmal sowie schützenswerter Baumbestand, welcher in die Planung einbezogen wird.

Abb.1: Lageplan ; Quelle: Albert Wimmer ZT GmbH



Im Süden und Westen sieht der Entwurf eine riegelartige Bebauung vor. In der Mitte sind 5 Punkthäuser auf „Gartenschollen“ vorgesehen, deren Seiten und Ecken geschnitten werden. Die „Gartenschollen“ werden etwa 35 cm angehoben und sichern so eine gewisse Privatheit in der Erdgeschosszone und den privaten Mietergärten. Die Anzahl der Geschosse

wird durch den rechtskräftigen Bebauungsplan vorgegeben und liegt zwischen 3-5 Geschossen, wobei die obersten Geschosse immer als Staffelgeschosse ausgebildet werden, damit die Gebäude nicht zu hoch erscheinen und die Verschattung verringert wird.

Zentral im Gebiet soll es einen Quartiersplatz sowie einen zweiten kleineren Platz mit einem Spielplatz geben. Durch den Gebäuderiegel im Süden wird eine öffentliche Durchwegung zur S-Bahn-Station gesichert.

Herr Frischauf erklärt, dass noch im Detail geprüft wird, wie weit der südliche Baukörper nach Osten verlängert werden kann. Im Westen wurde der Bebauung etwas mehr Platz zum Gewerbelärm eingeräumt. Wie bereits erwähnt, wurden die vorhandenen Großgrünstrukturen in die Planung einbezogen, der Wald im Norden soll gestärkt und weiter ins Quartier gezogen werden. Der Planer erläutert die geplante Durchwegung und zeigt die Feuerwehrezufahrten.

In einem der Gebäude am Quartiersplatz soll ein Nachbarschaftstreff geschaffen werden. Insgesamt wird mit 140-150 entstehenden Wohneinheiten gerechnet. Der Quartiersplatz soll für alle Anwohner*innen nutzbar sein und mit verschiedenen Bäumen bepflanzt werden, die die Jahreszeiten erlebbar machen.

Durch die höher liegenden privaten Gartenflächen entstehen spannende Raumkanten, dennoch wird das Quartier barrierefrei ausgebildet.

Die Gebäude sollen in der Regel als Vierspanner mit 2-5 Zimmerwohnungen ausgebildet werden. Die Wohnungen sollen bodentiefe Fenster erhalten sowie Loggien als private Ausgänge, die von außen die Gebäudeform der Polygone sichern und den Mieter*innen mehr Privatheit garantieren. Als Sicht- und Sonnenschutz ist teilweise vertikale Begrünung vorgesehen, welche auch das Mikroklima verbessern soll.

Für die Fassadengestaltung soll das Thema der Klinker von der benachbarten Tierklinik für die Erdgeschosszonen aufgenommen werden, darüber hinaus sind unter anderem Putzfelder für die Fassade vorgesehen. Die Dächer sollen extensiv begrünt werden und Photovoltaikanlagen erhalten.

Herr Frischauf erklärt, dass der Stellplatzschlüssel derzeit mit 1 zu 1 berechnet ist, sich aber eventuell auch noch reduziert. Die WIRO sieht Elektroladestationen und Carsharing vor. In den Erdgeschossen der Gebäude sind jeweils große Fahrradabstellanlagen angeordnet.

Der Tiefgaragenabdruck orientiert sich am Hochbau, um größtmöglichen Schutz für die Bäume zu gewährleisten. Die Tiefgarage erhält eine Abdeckung von ca. 80-120 cm, sodass auch Gehölze gepflanzt werden können.

Abschließend erklärt der Planer, die Anbindung und Nutzung der Photovoltaikanlagen.



Abb.2: Visualisierung ; Quelle: Albert Wimmer ZT

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Beirats bedanken sich für die ausführliche Vorstellung und fragen zunächst nach dem Immissionsschutz der Gebäude im Norden an den Straßenbahnschienen. Herr Frischauf erklärt, dass dieser Bereich nicht so stark betroffen sei wie die anderen Bereiche im Westen und entlang der Straße und S-Bahn. Er erklärt, dass auch mit der Grundrissgestaltung auf die Lärmquellen reagiert würde und verspricht zugleich den Punkt nochmals zu prüfen.

Der Beirat spricht die ehemalige Nutzung des Gebietes als Zwangsarbeiterlager (der Heinkelwerke) an. Dieses historische Kapitel muss dringend mit dem Denkmalamt der Stadt aufgearbeitet werden, ein Ort des Gedenkens ist angebracht. Der Planer erklärt, dass eine mögliche Variante ein Gedenkort im Grünbereich des Quartiers sein könnte.

Der Beirat bezieht sich auf das Entwurfskonzept. Die gewünschte „hohe Aufenthaltsqualität“ kommt gut zum Ausdruck und ist glaubwürdig, die Beiratsmitglieder zweifeln allerdings noch an der Aussage des „grünen Quartiers“. Gelobt wird der stark reduzierte Tiefgaragenabdruck. Aber die Erschließung innerhalb des Quartiers ist wahnsinnig hoch, was aber nicht nur an der Feuerwehrezufahrt liegt. Der Beirat erklärt, dass dies dem Konzept noch widerspricht und weist den Planer darauf hin, dass der Entwurf dahingehend noch besser werden kann.

Weiterhin geht der Beirat auf die neue große Erschließungsstraße ein, welche den Verkehr ungünstig durchs Quartier leitet und auch der geplante Kreisverkehr wird kritisch betrachtet. Herr Frischauf erklärt, dass im weiteren Verfahren geprüft werden kann, ob eine Tiefgarageneinfahrt nach Norden verlegt wird, sodass der größte Teil der Anlieger nicht durch das gesamte Quartier fahren muss. Die Beiratsmitglieder begrüßen seinen Vorschlag.

Die Beiratsmitglieder erzählen, dass sie gestern lange über das übrige Grundstück im Osten diskutiert haben, es jedoch leider nicht Gegenstand des Wettbewerbs war. Das Büro Albert Wimmer sei gerne bereit, wenn von dem Auftraggeber gewünscht, eine Testplanung für das Grundstück durchzuführen. Ihnen sei es auch wichtig, dass es eine Verbindung des Grün- und Außenraumes zwischen den beiden Bereichen gäbe. Herr Jentzsch (WIRO) erläutert, dass das weitere Verfahren zu dem Grundstück zunächst abgewartet werden müsse, die WIRO aber auch eine Gesamtlösung für beide Grundstücksbereiche anstrebt. Der Beirat erklärt, dass die Umgebung beispielsweise durch die Kirche und die Kita-Bauten bereits durch Sonderbauten geprägt ist. Das östliche Grundstück sollte daher und aufgrund der präsenten Lage nicht mit einer komplett anderen (zu kleinteiligen) Körnung entwickelt werden.

Der Beirat erkundigt sich nach Grundrissen der Punkthäuser. Herr Frischauf erklärt, dass es für die Häuser schon Grundrisse gibt, er diese nur nicht in die Präsentation eingebaut hat. Er erklärt, dass es auch bei den Punkthäusern in den Erdgeschossen jeweils Fahrradräume geben soll. Die Treppenhäuser werden von oben belichtet und pro Etage sollen 3-4 Wohneinheiten angeordnet werden.

Die Beiratsmitglieder erläutern, dass es sich um recht große Häuser im Vergleich zur Umgebung handelt und deshalb ein ganz eigenes Quartier entsteht. Die Mitglieder empfehlen, den südlichen Riegel so weit wie möglich zu verlängern, um den Lärm der Straße abzusichern.

Sie begrüßen das Aufnehmen der Klinker für die Erdgeschosse, empfehlen dem Büro jedoch die Vielzahl der angedachten gestalterischen Mittel und Materialien im weiteren Planungsprozess zu überprüfen und ggf. zu reduzieren.

Der Beirat lobt die geplanten Loggien, die die Gebäude ruhiger wirken lassen und den künftigen Bewohner*innen eine gewisse Privatheit garantieren. Sie weisen jedoch darauf

hin, dass die Brüstungen ein besonderes Thema sind, welches das Planungsbüro im späteren Planungsprozess im Blick haben sollte.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat bewertet das Konzept im Großen und Ganzen als gelungen. „Das Projekt hat Potential für den Ort!“

Die Beiratsmitglieder wünschen den Planer*innen und der WIRO für den weiteren Prozess viel Erfolg und bedanken sich für die Vorstellung.

Im Anschluss thematisiert der Beirat noch grundsätzliche allgemeine Themen:

In Ausschreibungen zu Vergabeverfahren gehören grundsätzlich Kriterien der Nachhaltigkeit.

Bei allen Vergabeverfahren von städtischen Töchtern und Eigenbetrieben sollten in Zukunft immer auch externe Expert*innen / Fachleute eingebunden werden.

Das Thema der Nachhaltigkeit sollte vor allem auch durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock größere Beachtung finden.

Bei Angebotsbebauungsplänen muss aus Sicht des Beirates im Vorfeld immer ein städtebauliches Konzept erstellt werden und zugrunde liegen.

Die Stadt sollte sich mehr zur Geschichte bekennen und sich besser mit historischen/ehemaligen Nutzungen auf Grundstücken und Geländen beschäftigen.

Empfehlungen des Beirates:

Wohnungsneubau an der Thierfelderstraße, Hansaviertel

Auftraggeber/in: WIRO

Planer/in: Albert Wimmer ZT GmbH

Stand: Vorplanung

Bei der Beurteilung des Projekts sind drei unterschiedliche planerische Ebenen berücksichtigen:

A) Vorgaben des Bebauungsplans

Das Projekt baut auf einem Bebauungsplan auf, der nur wenige Festsetzungen trifft (sog. Angebotsbebauungsplan). Bei der Erstellung des B-Plans wurde auf eine nähere städtebauliche Untersuchung verzichtet. Dem B-Plan liegt auch kein städtebauliches Konzept zugrunde. Zu den im B-Plan festgesetzten Geschossigkeiten und Bauweisen sowie zur Erschließungsform wären Alternativen denkbar gewesen. Mit einer Präzisierung der Vorgaben, die durch eine städtebauliche Studie hätten ermittelt werden können, hätte sich eine bessere Einfügung in die nähere Umgebung erreichen lassen. Darüber hinaus hätten Vorgaben getroffen werden können, die stärker übergeordnete städtebauliche Ziele in den Blick nehmen. Dazu gehören hier u.a. flächensparendes Bauen sowie das Reduzieren von befestigten Flächen sowie Erschließungsflächen.

B) städtebauliches Konzept Entwurfsarchitekten

Unter Berücksichtigung der Vorgaben des Bebauungsplans schlagen die Entwurfsautoren eine überwiegend offene und gleichzeitig kompakte Bebauung vor. Der vorgestellte Entwurf entwickelt Architektur und Freiraum miteinander und lässt eine gut gemeinschaftlich nutzbare Außenanlage erwarten; dies wird positiv wahrgenommen. Dabei soll der südliche Gebäuderiegel nach Möglichkeit nach Osten verlängert werden.

Der nördlich anschließende Barnstorfer Wald soll gestalterisch ins Quartier geholt werden. Dies sollte weiter gestärkt werden, steht aber noch im Gegensatz zu der großen Menge an Erschließungsflächen, die auf das Notwendige hin zu reduzieren sind.

Das Erschließungskonzept geht von zwei, einander gegenüber liegenden Tiefgaragenzufahrten aus, die Tiefgaragen selbst bleiben vorwiegend unter den Gebäuden und reduzieren damit den Fußabdruck auf das Notwendige, was sehr positiv ist.

Aufgrund der - über den geplanten Kreisverkehr - vorgegebenen Erschließung muss aber das gesamte Quartier durchfahren werden, um zu den Einfahrten zu gelangen, eine Verlagerung der Zufahrt/en ist zu prüfen.

Generell ist anzustreben, den Anteil an befestigten Flächen zu reduzieren.

Der Beirat bedauert, dass der östliche, an die Parkstraße grenzende Grundstücksbereich abgetrennt und nicht in die vorliegende Planung einbezogen wurde. Es wird angezweifelt, dass eine Aufteilung der Bebauung in 5 oder mehr Teilabschnitte angesichts der stadträumlichen Lage und des Grundstückszuschnitts sinnvoll ist. Eine von der vorgeschlagenen Bebauungstypologie abweichende Bebauung des Restgrundstücks kann städtebaulich nicht wünschenswert sein, da dadurch der Stadtraum nochmal kleinteiliger zergliedert würde.

Angeregt wird, die Entwurfsautoren mit einer Studie zu beauftragen, die das städtebauliche Potential dieses Anschlussbereichs näher untersucht. Dabei sind die Vorgaben zur Nutzung und Belegung des Baufeldes zu berücksichtigen.

C) Umgang mit dem Standort als ehemaliges Zwangsarbeiterlager

Das Grundstück ist ein Teilgrundstück des ehemaligen Zwangsarbeiterlagers Thierfelder Straße, mit ca. 40.000 qm Größe und diente ab 1942 den Heinkel-Flugzeugwerken. Im B-Plan fehlt leider jeder Hinweis dazu.

Wenn auch nach der Räumung des Grundstücks keinerlei bauliche Zeugen des Lagers mehr vorhanden sind, sollte doch ein Gedenkort ermöglicht werden. Der Beirat empfiehlt, dies städtischerseits zu initiieren und für ein würdiges und angemessenes Zeichen Sorge zu tragen.