

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

30. Sitzung – 05./06.12.2019

Beratungsorte:

Öffentlicher Teil: Kunsthalle Rostock, Hamburger Str. 40

Nichtöffentlicher Teil: Beratungsraum 211, Neuer Markt 3

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 im Städtischen Anzeiger (vom 27.11.2019) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 30. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurde ein Vorhaben öffentlich und vier Vorhaben nichtöffentlich vorgestellt.

Inhalt

Öffentlicher Teil – 06.12.2019:

TOP 1: Entwurfskonzepte für die Kopfbauten der Eschenstraße, 18057 Rostock

Nichtöffentlicher Teil – 05./06.12.2019:

TOP 2-4: /

Herr Müller (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft) begrüßt die anwesenden Gäste zur 30. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirats in der Rostocker Kunsthalle und übergibt das Wort an Frau Prof. Abelmann.

Die Architektin erklärt den Gästen die organisatorische Struktur des Beirates. Neben einer/einem pro Sitzung wechselnden Vorsitzenden (Moderator/in), gibt es jeweils eine/n projektbezogene/n Begleiter/in. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat bedauert, dass so wenige Themen öffentlich vorgestellt werden.

Rostock, 13.12.2019

Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

TOP 1 Entwurfskonzepte für die Kopfbauten der Eschenstraße

Referent/in: Herr Mansfeld (Architekt)

Bauherr/in: Herr Wieben

Stand des Projektes: Vorplanung

Vortrag Herr Mansfeld:

Herr Mansfeld erläutert zunächst wie er sich der Planung genährt hat. Er betont, dass das Projekt noch ganz am Anfang steht und noch keine fertigen Planungen vorliegen. Es handelt sich um 2 Grundstücke am Ende der Eschenstraße, Ecke Warnowufer an der L22. Die Eschenstraße steht als Denkmalbereich unter Schutz. Von der L22 gehen erheblich Emissionen aus, wodurch besondere Lärmschutzanforderungen zu beachten sind. Der Architekt erklärt, dass er die Tiefen der Bebauung aus der Eschenstraße aufgenommen hat. Zur L22 hin wurde bereits in der Immobilienausschreibung eine Baugrenze definiert. Aus Lärmschutzgründen dienen die Erdgeschosse zur Unterbringung von Stellplätzen. Nach jetzigem Stand können in dem einem Gebäude 6 und in dem anderen 9 Stellplätze untergebracht werden. Im 1. OG soll Büronutzung stattfinden, in den Geschossen darüber Wohnnutzung. Herr Mansfeld zeigt Grundrisse und Ansichten seiner ersten Entwurfsvariante, in der er versucht hat die historischen Elemente der Bestandsbauten in der Eschenstraße aufzunehmen und modern zu interpretieren. Die Zusammenarbeit mit einem Fachbüro für Akustik ist notwendig um die schwierigen Forderung bezüglich des Lärms einzuhalten. Er erklärt, danach seine zweite modernere Entwurfsvariante, die sich deutlich zum Warnowufer hin öffnet. Er zeigt Visualisierungen und erläutert, dass er damit eine sachliche Struktur verfolgen möchte, ohne Erker und Balkone. Diese Variante soll ein Stoppsignal symbolisieren und deutlich machen, dass die Bebauung der Eschenstraße von 1910 an dieser Stelle endet. Er möchte, dass die Häuser selbstbewusst dem Straßenraum gegenüberstehen. Im Weiteren erklärt der Architekt die geplanten Geschosshöhen der unterschiedlichen Nutzungen.

Abb.1: Ansicht Entwurfsvariante 1;
Quelle: Achim Mansfeld

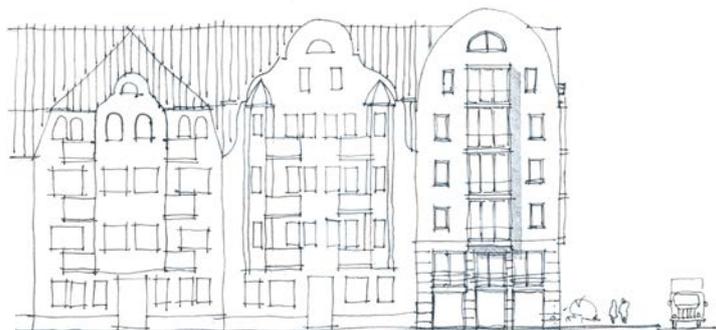
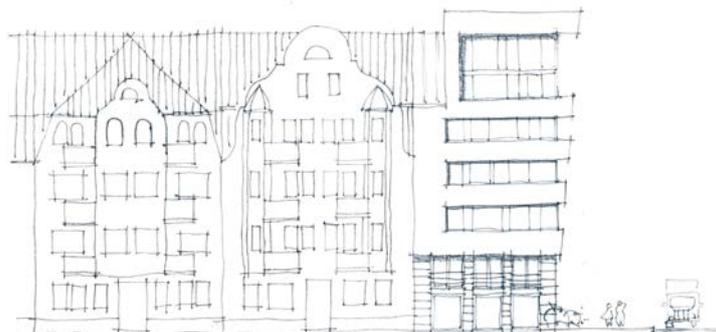


Abb.2: Ansicht Entwurfsvariante 2;
Quelle: Achim Mansfeld



Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates stellen zunächst einige Verständnisfragen. „Verstehen wir es richtig, dass der Haupteingang des Gebäudes zu Fuß nur von hinten zu erreichen ist?“. Herr Mansfeld bestätigt das.

„Die Häuser ragen im EG und ersten OG auf der Rückseite, durch die Anordnung der Stellplätze, weiter heraus. Warum zieht sich nicht die ganze Hausbreite und/oder Höhe weiter heraus?“. Herr Mansfeld erklärt, dass der Erker hinten aufgrund der Abstandsflächen nicht weiter hochgezogen werden kann.

„In den Visualisierungen ist eine Mauer zu sehen. Welchen Zweck erfüllt sie?“. Die Mauer soll mindestens 2 Meter hoch sein und dem Schallschutz dienen, erläutert der Architekt. Außerdem soll Sie die Zuwegung zum Hauseingang um das Gebäude herum schützen. Der Beirat bezweifelt, dass die Mauer den geplanten Wohneinheiten in den Obergeschossen wirklich als Schallschutz helfen kann.

Zwischen den geplanten Neubauten und der Grundstücksgrenze (demnach der Mauer) sind nur 2 Meter Platz, auf denen die Abfallbehälter, die Zuwegung zum Hauseingang und Abstellflächen für Fahrräder untergebracht werden sollen, erkundigt sich der Beirat. Herr Mansfeld stimmt dem zu und weiß das dies sehr eng ist.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat erläutert, dass auf den Grundstücken nie Häuser gestanden haben. Die Bebauung der Straße endete schon immer mit den Brandgiebeln der Hausnummern 7 und 8. Mit der Überplanung der Grundstücke muss man sich die Frage stellen, wohin die neuen Häuser gehören sollen. Zur Eschenstraße oder zum Warnowufer? Das Gremium vertritt die Auffassung, dass die Neubauten an dieser Stelle zur Eschenstraße gehören. Man muss sich fragen, was die Adresse des Hauses ist. Die Mitglieder sind davon überzeugt, dass es falsch ist diese Gebäude von hinten zu erschließen.

Sie hinterfragen im Folgenden die Haltung zu der zweiten Entwurfsvariante genauer. Herr Mansfeld erklärt, dass sich das Gebäude bewusst nicht unterordnen und sich nicht hinter dem Schallschutz verstecken soll. Der Schallschutz soll ruhig sichtbar sein und die Gebäude sollen sich zum Warnowufer hin offen zeigen. Die Fenster dürfen sich jedoch nicht öffnen lassen, die Ausführung der Gebäude wird in die Richtung eines Passivhauses gehen. Denkbar wäre eine Vorhangfassade vor der eigentlichen Fassade (Haus-in-Haus).

Die Beiratsmitglieder bedauern, dass die Eingänge nicht auffindbar sind und die Nutzer/innen einmal komplett um die Gebäude herum gehen müssen. Die Anordnung der Stellplätze im Erdgeschoss ist schade, aber der Situation geschuldet und deshalb hinnehmbar. Die Mitglieder erklären, dass die Grundstücke ziemlich anspruchsvoll sind. Für diese Straßen- und Ufersituation hat es nie Konzepte gegeben, weshalb sie jetzt neu erfinden werden müssen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat hält die erste Entwurfsvariante für fortgeschrittener. Herr Mansfeld möchte sich jedoch lieber auf die zweite Variante konzentrieren.

Die Beiratsmitglieder erläutern, dass die Baumasse in der zweiten Variante deutlich zu hoch wirkt. Es muss eine Abwägung zu einer adäquaten Höhe erfolgen. In dem gezeigten Beispiel ist das Maß der Nutzung zu hoch. Ein Aufgreifen der Traufkante des Bestandes ist nicht erfolgt. Der Beirat ist der Meinung, dass hier eine moderne Antwort gefunden werden kann, jedoch eher im Typus des „Reihenendhauses“.

Das Gremium lobt die frühzeitige Vorstellung des Vorhabens vor der Öffentlichkeit und den Mut des Bauherren und Architekten die Grundstücke zu entwickeln. Das Gremium ermutigt den Architekten eine eigene Lösung für den Ort zu finden. Die vorhandenen gestalterischen Mittel entlang der Eschenstraße können aufgegriffen und schlicht und modern neu interpretiert werden. Der Baukörper braucht aus Sicht des Beirates mehr Feinheit und es ist eine Geometrie zu finden, die einen Endpunkt darstellt aber zugleich nicht erschla-

gend wirkt. Das Wand-Öffnungsverhältnis muss besonders fein herausgearbeitet werden. Aus Sicht des Beirates können die Baukörper eigenständig sein, aber sie dürfen nicht dominieren. Sie fungieren als Vermittler zwischen Stadthafen und dem schützenswerten Denkmalsbereich. Die Notwendigkeit der Mauer ist unbedingt zu überprüfen. Überarbeitet werden sollte auch die Bandstruktur, die dem Gebäude zu viel Gewicht verleiht.

Abschließend betont der Beirat nochmals, dass die Eingänge korrekterweise entweder in der Eschenstraße oder am Warnowufer liegen sollten, aber auf keinen Fall auf der Rückseite der Neubauten. Sie bitten den Planer die Höhen sensibel zu betrachten.

Herr Mansfeld erläutert, dass er den Endpunkt auch als Überhöhung versteht. Er will sich zum Wasser orientieren und öffnen und eine Aussicht schaffen. Die Wohnungen sind ohne Freisitze (schwierig aufgrund des Lärmschutzes) nicht leicht vermietbar, jedoch ist die Aussicht aufs Wasser ein Vorteil der zu nutzen ist. Der Architekt ist der Meinung, dass die Gebäude zum Warnowufer und nicht zur Eschenstraße gehören.

Die Beiratsmitglieder erläutern, dass der Abschluss verträglicher werden muss. Künftige Neubauten müssen zwischen den vier Altbaugeschossen und der Hafenkante vermitteln. Eine sieben geschossige Geste ist dafür aber nicht notwendig. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat bittet weiter an dem Vorhaben zu arbeiten und möchte eine Wiedervorlage gezeigt bekommen.

Empfehlungen des Beirates:

Entwurfskonzepte für die Kopfbauten der Eschenstraße, 18057 Rostock

Auftraggeber/in: Herr Wieben,
Planer/in: Herr Mansfeld
Stand: Vorplanung

Empfehlungen des Beirates:

Das Bauvorhaben für die Grundstücke Eschenstraße / Am Warnowufer zeigt beispielhaft auf, dass im Innenstadtbereich Rostocks Nachverdichtungspotential besteht. Gleichzeitig wird damit eine anspruchsvolle Entwurfsaufgabe formuliert, die Bauherrn und Architekten besonders herausfordert. Entsprechend begrüßt und unterstützt der Beirat das Vorhaben.

Sinnvoll ist die vom Entwurfsautor vorgestellte Arbeitsweise, sich der Planungsaufgabe in Varianten zu nähern. Die beiden vorgestellten Alternativen sind jeweils in ihrer Herangehensweise nachvollziehbar. Unabhängig vom gewählten Entwurfsansatz sind im Rahmen einer Weiterbearbeitung folgende Anforderungen zu berücksichtigen:

Städtebau und Denkmalschutz

Die Funktionsstudie zur Nordbebauung Eschenstraße beschreibt die Qualitäten des Denkmalsbereichs Eschenstraße und die entsprechenden Anforderungen sehr ausführlich (vgl. S. 5 ff.). In unmittelbarem Anschluss an den beidseitig gefassten Straßenraum gelegen, muss der Entwurf einen angemessenen Abschluss formulieren. Unabhängig von der gewählten Gestaltsprache hat sich der Gebäude-Entwurf mit den räumlich-gestalterischen Qualitäten der Bestandsbebauung auseinandersetzen. Anknüpfungspunkte hierzu bieten die bestehenden Trauf- und Firsthöhen, die Bauteil-Ausprägung der Fassaden sowie die Fassadengliederung.

Zusätzlich ist auch ein Umgang zu finden mit dem Maßstabswechsel zwischen dem Korridorraum der Eschenstraße und der städtebaulich nicht gefassten Straße Warnowufer. Erschwerend kommt hinzu, dass für den Bereich entlang der L22 städtebauliche Vorgaben fehlen. Wie in der Funktionsstudie angeregt, ist eine maßstäblich angepasste Überhöhung der Ecksituation denkbar.

Die neue Abschlussbebauung wird sich dreiseitig im Stadtraum zeigen und ist damit bereits stadtbildprägend (vgl. Funktionsstudie, S. 13). Entsprechend ist es nicht notwendig, den Bereich zusätzlich durch einen besonders auffälligen Hochpunkt zu markieren. Die Baukörper sollen sich selbstbewusst, aber nicht dominant präsentieren. Typologisch bietet es sich an, sich dazu an einem Reihenendhaus zu orientieren.

Der in Variante 2 vorlegte Entwurf wird diesen Anforderungen nicht gerecht. Ortsbezogen ist eine deutlich zurückhaltender Ausbildung der Baukörper notwendig. Maßgeblich sind die Vorgaben der Funktionsstudie zur Gebäudehöhe sowie zu Art und Maß der baulichen Nutzung (vgl. S.8).

Erdgeschoßzone

Beide Entwurfsvarianten sehen die Eingänge auf der Gebäuderückseite vor. Die vorgeschlagene Lage ist nicht gut auffindbar und trägt nicht zur Adressbildung bei. Die Funktionsstudie schlägt hier vor, die Eingänge in die bestehende Abfolge entlang der Eschenstraße einzureihen. Alternativ ist auch eine Anordnung der Eingänge zur Straße Am Warnowufer denkbar.

Das Gebäude präsentiert sich im Erdgeschoß durchweg geschlossen. Die Funktionsstudie weist dazu Alternativen auf: Wünschenswert wäre eine teilweise Belegung des Erdgeschosses mit Nutzungen, die in den Stadtraum hineinwirken. Neben gut auffindbaren Eingangssituationen können das auch gewerblich genutzte Flächen sein. Eine Verringerung der Gebäudeausnutzung reduziert auch die Anzahl der notwendigen Stellplätze.

Unbedingt zu prüfen ist, ob auf eine Einfriedung des Grundstücks zur Straße Am Warnowufer verzichtet werden kann. Alternativ soll die Höhe der Einfriedung 1 m nicht überschreiten.

Die Wiedervorlage nach Weiterbearbeitung ist erforderlich,
gebotenen falls im Umlaufverfahren.