

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

31. Sitzung – 12./13.03.2020

**Beratungsorte:**

**Öffentlicher Teil: Rathaushalle, Neuer Markt 1**

## 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 11.03.2020) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 31. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden fünf Vorhaben öffentlich vorgestellt.

### **Inhalt**

**Öffentlicher Teil – 13.03.2020:**

- TOP 1: Bebauungsplan Ballastweg, Gehlsdorf**
- TOP 2: Ersatzneubau Kita „Gänseblümchen“, Schweriner Straße 18, Reutershagen**
- TOP 3: Ersatzneubau Kita „Sonnenkinder“/„Familienzentrum middenmang“,  
Helsinkier Straße 40, Lütten Klein**
- TOP 4: Neubau „Hort Schmarl“, Stephan-Janzen-Ring 5, Schmarl**
- TOP 5: Neubau Hotel/Büro Silohalbinsel, Am Strande, Stadtmitte**

Herr Müller (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft) begrüßt die anwesenden Gäste zur 31. Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates in der Rathaushalle des Rostocker Rathauses und übergibt das Wort an Frau Dr. Schettler.

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.

Rostock, 16.03.2020  
Geschäftsstelle Planungs- und Gestaltungsbeirat

## TOP 1 Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 Ballastweg, Gehlsdorf

Referent/in: Frau Hoffmann (Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft)

Stand des Projektes: Vorentwurf

### Vortrag Frau Hoffmann:

Frau Hoffmann gibt zu dem in Planung befindlichen Bebauungsplan eine Einführung. Der Geltungsbereich umfasst ein Privatgrundstück in Verlängerung des Ballastweges in Gehlsdorf auf welchem sich eine Gärtnerei befindet. Der Eigentümer der Gärtnerei plant in Zukunft die sukzessive Aufgabe dieser Nutzung. Der Bebauungsplan soll eine Lückenschließung in Verlängerung des Ballastweges zwischen der vorhandenen Bebauung entlang des Uferweges ermöglichen. Sie erklärt, dass das Vorhaben vor und nach dem Aufstellungsbeschluss kontrovers diskutiert wurde. Der bisherige Planentwurf sieht die Erhaltung eines Grünstreifens im Süden entlang des Uferweges sowie im Westen vor. Geplant sind zwei Reihen Bebauung, wobei in der ersten Reihe im Süden ein Baufeld mit 1-2 Geschossen und zwei Baufelder mit 3-4 Geschossen darstellt sind. Eine Besonderheit bei dem Grundstück ist der starke Geländesprung im Westen und Norden. Die zweite Reihe bildet drei kleinere Baufelder für je maximal 2 Wohneinheiten sowie eine Stellplatzfläche ab. Im hinteren, nördlichen Bereich des Grundstücks sollen Grünstrukturen vorhanden bleiben, eine Bebauung soll dort nicht möglich sein. Dies spiegelt die für Gehlsdorf typische Struktur rückwärtiger Gärten wieder. Ausnahme bildet bisher ein vorhandenes Gebäude, welches im B-Planentwurf als WA 5 gekennzeichnet ist und zukünftig eine Wohnnutzung in dem Gebäude sichern soll.

### TEIL A: PLANZEICHNUNG

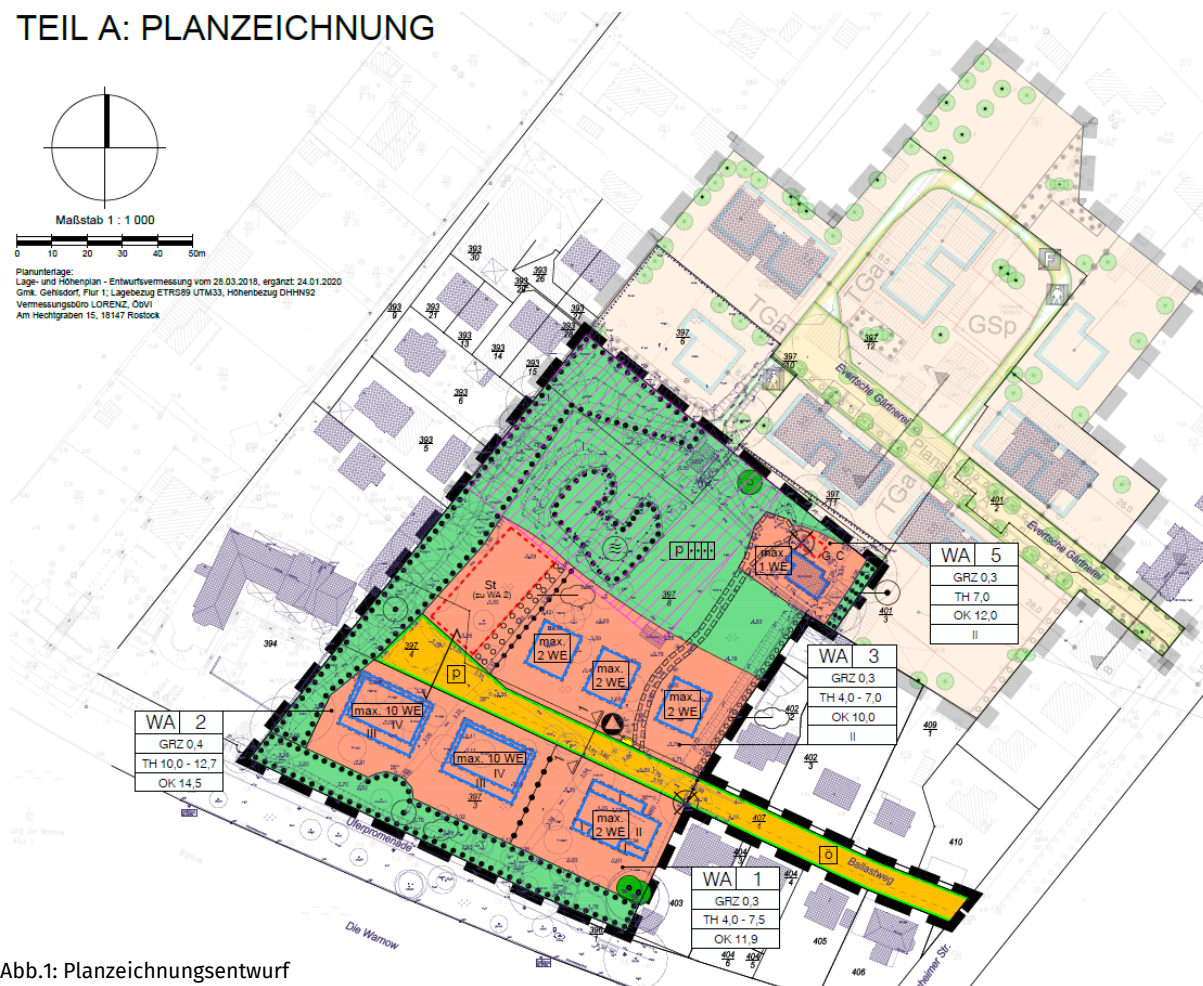


Abb.1: Planzeichnungsentwurf

Abschließend zeigt Frau Hoffmann eine Fotomontage, die eine mögliche Bebauung im Geltungsbereich von der anderen Warnowuferseite im Stadthafen abbildet und insbesondere die Höhenentwicklung darstellt.

#### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates versichern, dass Sie viele Unterlagen im Vorfeld zu Verfügung gestellt bekommen haben, einschließlich der Stellungnahmen der Bürgerinitiative und der BUND-Gruppe Rostock (Bund für Umwelt und Naturschutz Deutschland e.V.) und sich das Vorhaben Vorort angesehen haben. Der Beirat vertritt die Auffassung, dass sich die künftige Bebauung an der bestehenden Baustruktur im Osten orientieren sollte. Die im B-Plan dargestellte zweite Reihe nimmt die Körnung bereits auf, die erste Reihe allerdings nicht. Die bisherigen Baufelder im Entwurf sollten in ihrer Grundfläche und der Höhe reduziert werden. Jedoch sind dafür statt der bisher nur drei Baufelder, vier oder fünf Häuser vorstellbar. Der Beirat rät die Stellplatzfläche ggf. nochmal zu überprüfen.

Deutlich äußert sich das Gremium zu dem angedachten WA 5. Dieses sollte entfallen, da zum einen die Erschließung als problematisch gesehen wird, als auch die Nähe zu den bestehenden Wohngebäuden im Norden.

Die Beiratsmitglieder erläutern, dass die ersten zwei Häuser im Ballastweg (Ballastweg 1 und 2) maßstabsgebend seien. Vor allem die Traufhöhe und das ausgebildete Dach dieser Gebäude sind prägend für die festzusetzenden Höhen. Das Einhalten dieser Traufhöhe würde für die Neubauten eine geringere Geschossigkeit bedeuten. Das Gremium empfiehlt auf das bisher angedachte Staffelgeschoss zu verzichten und rät zur Ausbildung von Dächern. Bisher verfolgt die Planung den Ansatz zwischen den Bestandsgebäuden im Osten und im Westen zu vermitteln, die Beiratsmitglieder lehnen den Ansatz jedoch ab. Das vorhandene Gebäude im Westen auf dem Hang bildet eine Sondersituation, wie die Kirche im Dorf, vergleichen die Beiratsmitglieder. „Das Bild im Ballastweg sollte einheitlich bleiben, man sollte hier keine Gebäudetypen mischen und die Kleinteiligkeit der Linie fortführen“.

Frau Hoffmann erkundigt sich, ob der Planungs- und Gestaltungsbeirat den B-Plan nach der Einarbeitung der Hinweise nochmal vorgestellt kommen möchte. Der Beirat erachtet dies als nicht unbedingt notwendig, wenn alle Empfehlungen Beachtung finden. Wichtig sei dem Gremium aber die Architektur der künftigen Gebäude nochmal betrachten zu können, um eine Qualitätssicherung zu gewährleisten, denn auch die Kleinteiligkeit der Häuser selbst sei für den Standort wichtig.

## **Empfehlungen des Beirates:**

Bebauungsplan Nr. 15.WA.202 Ballastweg, Gehlsdorf

Auftraggeber/in: Hanse- und Universitätsstadt Rostock für privaten Eigentümer

Stand: Vorentwurf

### Empfehlungen des Beirates:

Grundlage für die Beurteilung und die Empfehlungen des Beirates bilden umfangreiche Unterlagen, insbesondere die Planzeichnung und Begründung des Bebauungsplans für das künftige Wohngebiet „Ballastweg“ sowie die Fotomontage der Ansicht von der Warnow. Weiter lagen dem Beirat die Stellungnahmen des BUND und der Bürgerinitiative zum Bebauungsplan-Entwurf vor.

Der Bebauungsplan (Entwurf) wurde durch das Stadtplanungsamt in Abstimmung mit dem privaten Eigentümer und Bauherrn erstellt. Der Bebauungsplan wurde nicht auf der Basis eines städtebaulichen Konzeptes entwickelt.

Der Geltungsbereich des B-Plans ist in vier Baugebiete (allgemeine Wohngebiete – WA) gegliedert, welche im Einzelnen durch den Beirat besprochen und beurteilt wurden:

- WA 1: ein Baukörper, Südseite des verlängerten Ballastwegs
- WA 2: zwei Baukörper, Südseite des verlängerten Ballastwegs
- WA 3: drei Baukörper, Nordseite des verlängerten Ballastwegs
- WA 5: ein Baukörper, nordöstliche Ecke des Grundstücks bzw. Geltungsbereichs

Grundsätzlich ordnet der Beirat das geplante Wohngebiet der Bestandswohnbebauung beiderseits des heutigen Ballastwegs zu. Die Neuplanung wird folglich als Fortentwicklung dieser Einzelhausbebauung betrachtet. Die fünfgeschossige Bestandsbebauung des ehemaligen Schulungsheims westlich am Blockweg ist für die geplante Neubebauung am Ballastweg nicht maßgebend. Der vorhandene Geländesprung nach Westen wird als Zäsur wahrgenommen und bewertet. Die beabsichtigte Neubebauung ist sowohl räumlich, städtebaulich-architektonisch als auch erschließungstechnisch der Bestandsbebauung entlang des Ballastwegs zuzuordnen.

Die geplanten Wohngebäude des WA 1 und WA 2 auf der Südseite des verlängerten Ballastwegs haben eine weithin sichtbare städtebauliche Wirkung. Sie stehen in der ersten Reihe am nördlichen Warnowufer, sind von der gegenüberliegenden Seite des Stadthafens aus sehr gut sichtbar und werden das Ortsbild von Gehlsdorf entscheidend mit prägen. Daraus leitet sich der besonders hohe Anspruch an die städtebaulich-architektonische Qualität dieser Gebäude ab.

Aus Sicht des Beirates sind die beiden am Warnowufer stehenden **Bestandswohngebäude am östlichen Ende des Ballastweges die maßgebenden Kubaturen** für die geplante Neubebauung. Sie bestehen jeweils aus zwei Vollgeschossen und einem hohen Dach, welches vor allem in der Südansicht prägend wirkt. Die deutlich ausgebildete Traufe ist bestimmend in der Wahrnehmung dieser Bestandsbauten.

Im allgemeinen Wohngebiet **WA 1** sieht der B-Plan ein Wohngebäude mit maximal zwei Wohneinheiten und II + DG vor. Offensichtlich ist eine Aufnahme der Traufhöhe der oben genannten Bestandshäuser beabsichtigt (vgl. Fotomontage), wobei die im B-Plan ange-dachte Spannweite der Traufhöhe (4,0 bis 7,5 m) zu groß ausfällt. Grundsätzlich soll die Festsetzung in Meter über NHN erfolgen, da das Gelände in der Höhe variiert und die aus den Bestandsbauten abgeleitete Bezugshöhe der Traufe so nachvollziehbar wird.

In seiner Grundfläche und folglich in seiner Baumasse weicht der angedachte Neubau zwar von den benachbarten Wohnhäusern ab, dies erscheint an dieser Stelle jedoch städtebaulich vertretbar. Wichtig für das Gebäude ist die Ausbildung eines kräftigen Dachgeschosses in Form eines geneigten Daches.

Mit den aktuellen Festsetzungen für das **WA 2** werden 2 Gebäude mit bis zu 10 Wohnungen möglich. Diese Mehrfamilienhäuser können mit bis zu drei Vollgeschossen plus einem Dach- bzw. Staffelgeschoss errichtet werden. Damit überschreiten die beiden Baukörper aus Sicht des Beirates erheblich das Maß der umliegenden Bestandsbebauung, sowohl in ihrer Grundfläche als auch in ihrer Höhe. Diese hohe Ausnutzung der Grundstücke wird an dieser Stelle durch den Beirat sehr kritisch beurteilt.

Es wird vorgeschlagen, die Baumasse der zwei Baukörper grundsätzlich zu reduzieren und eine Aufteilung in drei, wesentlich kleinere Baukörper zu prüfen. Auch die Neubebauung des WA 2 soll sich – wie bereits oben aufgeführt – an den Bestandsgebäuden am östlichen Ende des Ballastweges hinsichtlich der Baumasse, der Körnung, der Höhenentwicklung, der Höhe der Traufe und der Dachausbildung orientieren. Für die geplanten Neubauten des WA 2 empfiehlt der Beirat, keine Staffelgeschosse zuzulassen, sondern auch für diese Gebäude geneigte Dächer mit einer wahrnehmbaren Traufkante in der oben erwähnten Höhe festzuschreiben.

Die drei Einzelhäuser auf der Nordseite des verlängerten Ballastweges (**WA 3**) nehmen die Struktur der östlich angrenzenden Bestandsbebauung weitgehend auf. Hier erfolgt im Wesentlichen eine Orientierung am Bestand, die vorgeschlagenen Überschreitungen der Grundflächen sind heutigen Wohnanforderungen geschuldet.

Die anvisierte Umwandlung des Bauwerkes im Nordosten des Grundstückes (**WA 5**) in ein Wohnhaus entbehrt jeglicher städtebaulicher Rechtfertigung. Dazu ist eine aufwändige Erschließung vom verlängerten Ballastweg aus über einen Weg vorgesehen. Dieser schränkt die Qualität der geplanten Wohnhäuser und ihrer zugehörigen privaten Freiflächen nördlich des Ballastweges erheblich ein. Zudem sind aufgrund der räumlichen Nähe zu den nördlich angrenzenden Bestandsbauten (Wohnen) nachbarschaftliche Konflikte zu erwarten. Der Beirat empfiehlt deshalb die Streichung des WA 5 an dieser Stelle. Der Bestandsschutz des bestehenden Bauwerks beschränkt sich auf die heutige Nutzung.

Der B-Plan-Entwurf sieht die Anordnung von **22 Stellplätzen** für die Neubebauung in Form einer zentralen Gemeinschaftsanlage auf einer Fläche am Ende des verlängerten Ballastwegs im Westen des Grundstückes vor. Es ist zu erwarten, dass mit dieser Anordnung der Stellflächen die Freiraumqualität innerhalb der Siedlung erheblich beeinträchtigt wird. Durch die Stellplatzanlage wird, da sie am Ende der Stichstraße vorgeschlagen wird, unnötiger zusätzlicher Verkehr erzeugt. Der Beirat empfiehlt, andere Möglichkeiten der Parkierung zu prüfen und schlägt die Zuordnung der nach der Überarbeitung des Konzeptes noch notwendigen Stellplätze zu den einzelnen Grundstücken und Wohngebäuden vor.

Empfohlen wird, bei Bedarf das überarbeitete städtebauliche Konzept oder den überarbeiteten Bebauungsplan-Entwurf dem Beirat vorzulegen.

Um die architektonische Qualität in diesem stadtbildprägenden und damit empfindlichen Kontext zu sichern, wird empfohlen, die Entwürfe der Neubauten dem Beirat ebenfalls vorzulegen.

## **TOP 2 Ersatzneubau Kita „Gänseblümchen“, Schweriner Straße 18, Reutershagen**

Referent/in: Frau Schrader, Matrix Architektur GmbH Rostock

Bauherr/in: Eigenbetrieb Komm. Objektbewirtschaftung und -entwicklung (KOE)

Stand des Projektes: Vorplanung

### Vortrag Frau Schrader:

Frau Schrader erklärt, dass das Büro Matrix die Vorplanung (ES-Bau) für das Projekt erarbeitet hat. Es handelt sich hier um eine ganz besondere Kindertagesstätte, weil es eine inklusive Kita ist, in der teils schwerstbehinderte Kinder betreut werden. Die Architektin erklärt den Zuhörer\*innen die Aufgabenstellung. Da das jetzige Gebäude der Kita zu klein ist, muss ein Ersatzneubau geschaffen werden. In der jetzigen Kita werden zurzeit ca. 30 Kinder betreut, von denen fast alle schwerstbehindert sind. Da der Bedarf aber größer ist, braucht es ein größeres und modernes Gebäude. Es ist geplant das 124 Kinder in dem Neubau untergebracht werden können. Durch die besondere und intensivere Betreuung der Kinder ist auch mehr Personal notwendig. Das Grundstück in der Schweriner Straße ist derzeit noch mit einem alten eingeschossigen Kitagebäude bebaut, welches aber nicht erhaltenswert ist. Direkt entlang der Straße befindet sich noch eine Reihe alter Garagen, die auch abgebrochen werden. Das Grundstück liegt zentral, zwischen der Hamburger und Schweriner Straße und ist optimal durch die Straßenbahn und S-Bahn an das öffentliche Nahverkehrsnetz angebunden. Durch die bestehenden Wohngebäude entlang der Hamburger Straße ist das Grundstück gut vor dem Straßenlärm geschützt. Frau Schrader erklärt die Erschließung des Grundstücks und die nähere Umgebung. Sie verdeutlicht die Heterogenität des Gebietes anhand von Fotos. Die Besonderheit des Grundstücks ist vor allem der Höhenversprung, welcher zwischen der Schweriner Straße und dem Grundstück selbst etwa ein Geschoss beträgt. Zwei große Kastanien sowie die vorhandenen Grünstrukturen an den Rändern sollen erhalten bleiben.

Sie erklärt, dass viele der Kinder morgens gesammelt mit Kleinbussen in ihren Rollstühlen, teils auch liegend, zur Kita gebracht werden. Das Ankommen am Morgen und auch Abholen am Nachmittag dauert lange. Aus diesem Grund wurde das Untergeschoss als Abhol- und Bringzone geschützt und überdacht vorgesehen. Die Gruppenräume der Kita befinden sich darüber auf dem Gartenniveau (EG + 1.OG). Der Vorentwurf greift die meist giebelständigen Gebäude der Umgebung im nordwestlichen Gebäudeteil auf und bildet eine „transparente Fuge“ zwischen den beiden geplanten Gebäudeteilen aus. Der L-Förmige Vorentwurf soll das Grundstück fassen. Das Untergeschoss stellt ein Erschließungs- und Versorgungsgeschoss dar, indem der beheizbare Wagenraum, verschiedene Therapieräume und die Küche untergebracht werden sollen. Im Erdgeschoss befinden sich die Krippen- und Kindergartenräume sowie ein Mehrzweckraum und im ersten Obergeschoss weitere Kindergartenräume sowie die Verwaltungsräumlichkeiten.

Frau Schrader zeigt die Visualisierung zum Vorentwurf. Der nordwestliche Giebel rückt etwas weiter nach vorne, in ihm befinden sich der Mehrzweckraum und die Verwaltung. Sie erklärt die bisher denkbaren Fassadenmaterialien. Das Architekturbüro möchte ein Gründach für den Baukörper vorsehen. Im Obergeschoss sollen zwei Kuben in Richtung der Hofseite auskragen. Die Freianlagen vor dem Gebäude im Hof sollen gepflastert werden, damit die Kinder, die auf den Rollstuhl angewiesen sind, sich dort barrierefrei bewegen können.



Abb.2: Entwurf Lageplan, Quelle: Matrix Architektur

### Beratung mit dem Beirat:

Die Beiratsmitglieder bedanken sich für die Vorstellung. Es sei ein unglaublich erfreuliches Projekt an einem tollen Standort und einem großzügigen Grundstück, welches ruhig und besonnt liegt.

Das Gremium erläutert, dass die Schweriner Straße eher eine Rückseite darstellt. Die neueren Gebäude gegenüber des Vorhabens haben sich bereits in Richtung einer geschlossenen Bauweise entwickelt, der Entwurf orientiert sich daran. Der Beirat lobt, dass dem Städtebau gelingt den heterogenen Charakter der Straße zu beruhigen. Die Grundrisse sind bereits gut durchgearbeitet. Die Mitglieder weisen darauf hin, dass die dargestellten Stützen im Untergeschoss beim Einparken der langen Kleinbusse schwierig sind. Sie erklären, dass die Eingangssituation noch Potential aufweist. Sie sollte in ihrer Lesbarkeit und der Funktionalität noch weiter ausgearbeitet werden. Weiterhin wird angemerkt, dass die Erker an der Hoffassade im Obergeschoss dazu führen könnten, dass die Räume im Erdgeschoss im Winter an Licht verlieren. Da Tageslicht besonders wichtig ist, sollte dies in der weiteren Planung nochmal geprüft werden. Ggf. könnte auch der Kopfbau noch stärker ausgebildet werden und das Planungsbüro sollte die Belichtung der Flure unbedingt beachten. Als sehr positiv heben die Mitglieder den großen Freiraum mit den Bäumen hervor.

Der Entwurf des Büros überzeugt den Planungs- und Gestaltungsbeirat zu diesem Zeitpunkt, dennoch würden sie die Fassaden nach dem Vergabeverfahren in der Leistungsphase 3 nochmal sehen wollen. Sie bedanken sich abschließend nochmals und denken, dass es auch für die Besucher\*innen sehr interessant ist zu sehen, was bei solch einem Projekt alles zu beachten ist.

## **Empfehlungen des Beirates:**

Ersatzneubau Kita „Gänseblümchen“, Schweriner Straße 18, Reutershagen

Auftraggeber/in: KOE

Planer/in: Matrix Architektur GmbH Rostock

Stand: Vorplanung

### Empfehlungen des Beirates:

#### Lage und Grundstück

Das geplante Kitagebäude soll als Ersatzneubau einer inklusiven Kita für 124 Kinder in 7 Gruppen (3 Krippe, 4 KiGa) dienen. Das vorgesehene Grundstück liegt im östlichen Reutershagen an einer mäßig befahrenen Sackgasse und wird westlich von einem viergeschossigen Siedlungsbau begrenzt, nördlich von einem dreigeschossigen Zeilenbau und südlich von Garagenhöfen.

Nördlich ist die Straßenbebauung durch die Köpfe der Zeilenbauten geprägt; im südlichen Bereich entwickelt sich zurzeit eine traufständig geprägte Bebauung.

Das Grundstück ist dreiseitig mit Fußwegen umgeben und auch fußläufig an die Hamburger Straße angeschlossen (Straßenbahnhaltestelle in direkter Nähe). Es befindet sich in Hanglage (mit Höhenanstieg von ca. 3,00 m quer zur Schweriner Straße).

Mit ca. 3.600 qm Größe ist es für die vorgesehene Nutzung großzügig bemessen.

#### Geplanter Kitaneubau

Der Beirat begrüßt die sensible Analyse des Umfelds und das erkennbare Bemühen einer städtebaulichen Einordnung in die heterogene Nachbarschaft; in Grundriss und Baukörperkonfiguration ist dies erkennbar gelungen. Insbesondere die Gliederung in einen Kopfbau und einen traufständigen Riegel wird sehr begrüßt.

Erfreulich ist auch die Möglichkeit, den Baumbestand in der Grundstücksmitte zu erhalten.

Der Beirat regt an,

- den Kopfbau ohne erdgeschossigen Rücksprung bis auf den Boden zu führen,
- die Situation des Haupteingangs zur Kindertagesstätte zwischen den beiden Baukörpern deutlicher herauszuarbeiten,
- die ausreichende Belichtung der erdgeschossigen Räume zum Garten hin im Zusammenhang mit den Auskragungen im 1.Obergeschoss zu überprüfen
- und den Rhythmus der Stützen im aufgeständerten Garagenbereich entlang der Straße an die notwendige Zufahrtssituationen anzupassen.

Im Gegensatz zu den bereits detailliert ausgearbeiteten Grundrissen ist die vorgestellte Fassadengestaltung noch uneindeutig. Insbesondere zur Straße hin bildet sich die Konfiguration aus Kopfbau und Riegel nicht klar ab.

Eine Wiedervorlage des Projektes wird daher für einen späteren Planungsstand, vor Abschluss des Entwurfes, empfohlen.



### TOP 3 Ersatzneubau Kita „Sonnenkinder“ / „Familienzentrum mi- ddenmang“, Helsinkier Straße 40, Lütten Klein

Referent/in: Frau Bardubitzki, Matrix Architektur GmbH Rostock

Bauherr/in: KOE

Stand des Projektes: Vorentwurf

#### Vortrag Frau Bardubitzki:

Frau Bardubitzki erläutert den Zuhörer\*innen die Aufgabenstellung des Bauvorhabens. Auf dem Grundstück in der Helsinkier Straßen 40 soll beim laufenden Betrieb des Bestandsbaukörpers ein Neubau entstehen. Der Bestandsbaukörper soll erst nach Fertigstellung des Neubaus und dem Umzug der Nutzung abgebrochen werden. In dem Neubau sollen die Kita mit 225 Betreuungsplätzen, eine Tagespflege mit 20 Plätzen und ca. 200 m<sup>2</sup>, eine Kirchengemeinde mit 70 m<sup>2</sup> und eine psychologische Beratungsstelle mit ca. 350 m<sup>2</sup> untergebracht werden. Alle diese Nutzungen befinden sich bereits jetzt schon im Bestand und ergeben eine positive Nutzungsmischung mit Synergieeffekten. Die Architektin erklärt die Erschließungssituation des Grundstücks. Am nordwestlichen Bereich befindet sich ein massives Trafogebäude, welches wichtig für die Versorgung des gesamten Stadtteils ist. Am östlichen und südlichen Rand des Grundstücks befinden sich zudem Versorgungsleitungen, die eine Schutzzone bedürfen. Anhand des Lageplans zeigt sie wie die Planung derzeit aussieht. Am vorhandenen Gebäude ist zur Realisierung der angedachten Neuplanung nur ein kleiner Teilabbruch am nordöstlichen Flügel notwendig, indem sich die Kirchengemeinde befindet und wodurch der laufende Betrieb weiterhin ermöglicht werden soll. Der geplante Neubau bildet eine U-Form und soll am östlichen Rand des Grundstücks platziert werden.

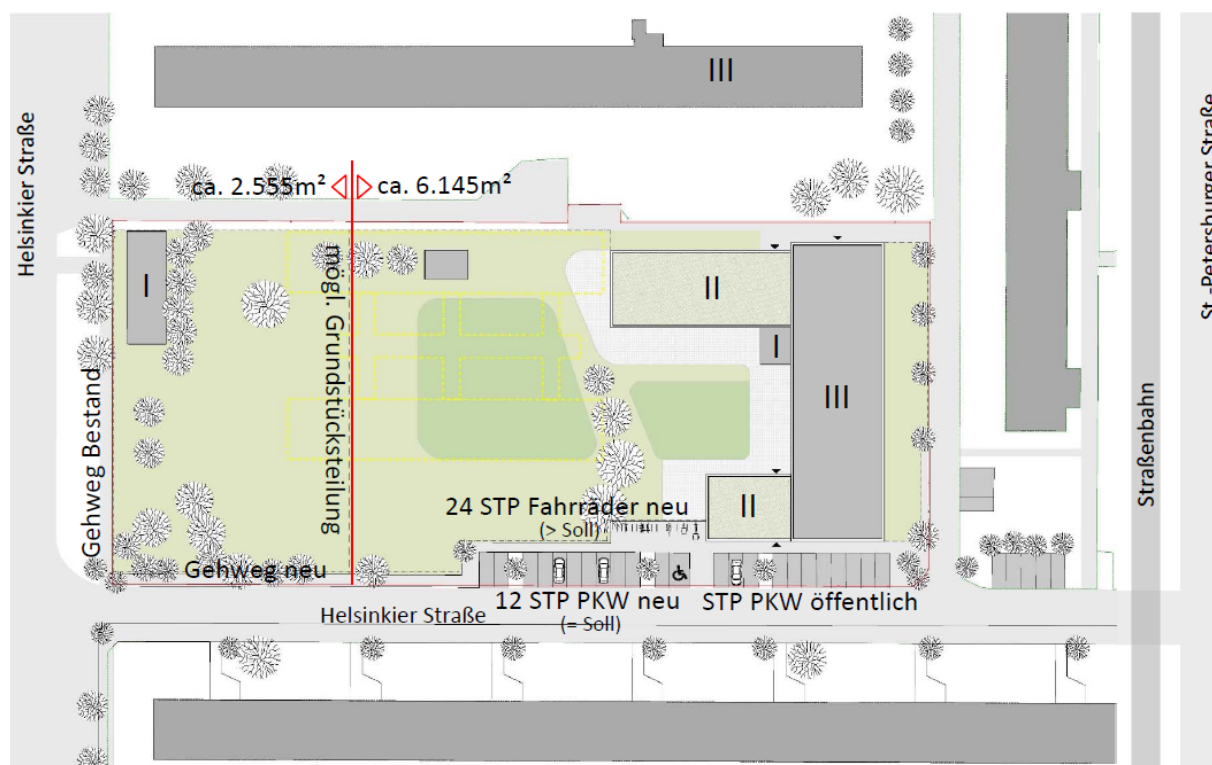


Abb.3: Entwurf Lageplan, Quelle: Matrix Architektur

Die Tagespflege und die Beratungsstelle sollen von Norden aus erschlossen werden. Frau Bardubitzki erklärt, dass der Eingang für die Beratungsstelle bewusst etwas „versteckter“ platziert wurde. Sie erklärt die Grundrisse des geplanten Gebäudes. Die Tagespflege, die Krippengruppen, die Räume der Kirchengemeinde und die Küche befinden sich im Erdgeschoss. Die psychologische Beratungsstelle, Räume für Stadtteilbegegnungen und Kindergartenräume befinden sich im ersten Obergeschoss. Im zweiten Obergeschoss befinden sich weitere Räume für den Kindergarten.

Die Planerin erläutert die nähere Umgebung zum Vorhabenstandort und beschreibt wie sie sich die Fassadengestaltung vorstellen könnten. Es sind stehende, nicht gefluchtete Fensterformate mit bodentiefen bzw. niedrigen Brüstungen geplant. Vorstellbar wäre die Fassade mit hellem Putz oder Ziegel in Kombination mit Lamellen. Die zweigeschossigen Gebäudeflügel sollen ein Gründach erhalten. Bei dieser städtebaulichen Variante könnte das Grundstück später noch geteilt werden, auch dann würde der Freiflächenanteil pro Kind mit 13,20 m<sup>2</sup> über dem geforderten Soll von 10,00 m<sup>2</sup> liegen.

### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung der Planung und erklären, dass sie sich zu dem frühen Stadium noch nicht mit den Fassaden beschäftigen möchten und beschäftigt haben. Sie haben das Projekt sehr lange im Vorfeld diskutiert. Diese Planungsaufgabe scheint zunächst einfach auszusehen, was sie aber nicht ist. Der Städtebau der Großwohnsiedlungen folgt einem klaren Prinzip, weshalb sich für neue Bauten bzw. Ersatzneubauten in diesen Gebieten besondere Herausforderungen für die Planung ergeben.

Der geplante Neubau tritt in seiner jetzigen Form über die Bauflucht der nördlichen Wohngebäude hinaus. Es entsteht ein neuer Blockrand im Innenbereich des Quartiers, was untypisch ist. Das Familienzentrum soll und muss weiterentwickelt werden, durch die Neuplanung verändert sich der städtebauliche Charakter vor Ort aber enorm. Der jetzige Entwurf des Planungsbüros ist rein funktional gedacht. Eine der Haupteinschlüsse (für Beratungsstelle und Tagespflege) ist von der Nordseite aus geplant. Diese Seite stellt aber eher eine ruhigere Gartenseite dar und sollte auch so gehandhabt werden. Eine Erschließung von dort, sogar mit Abhol- und Bringetransporten der Tagespflege, ist nicht verständlich. Das Gremium sieht auch die dargestellte Erschließungssituation im Süden als überarbeitungswürdig an. Vor dem geplanten Eingang zur Kita gibt es keinen Platz um ein Entre bzw. einen angemessenen Vorplatz für die Vielzahl an Kindern, die täglich zur Kita gebracht werden, auszubilden. Durch die angeordneten PKW-Stellplätze ist die Eingangssituation für Kinder nicht sicher gestaltet. Das Planungsbüro sollte prüfen, ob eine andere Lösung gefunden werden kann, wenn z.B. einer der beiden Flügel des Bestandsbaus ganz abgebrochen wird und der Neubau somit anders auf dem Grundstück platziert werden kann. Die Typik des Städtebaus besteht hier aus Wohnzeilen und den Kitas die recht zentral auf einem großzügigen „grünen Teppich“ (Grundstück) platziert wurden und durch die H-Form in gewisser Weise auch an den Zeilentyp angelehnt ist. Die Beiratsmitglieder warnen, dass hier kein Flächenverwertungsdenken überwiegen darf. Die Planer\*innen müssen sich bewusst sein, dass der vorgeschlagene Entwurf nur zustande kommen konnte, weil den sozialen Einrichtungen damals bewusst viel Freiraum gegeben wurde. Normalerweise funktionieren Entwürfe in dieser Weise nicht. Das Gremium erklärt, dass das vorgeschlagene Vorgehen zwar kurzfristig ein Vorteil mit sich bringt, dieser neue Städtebau aber für die nächsten 50-60 Jahre bestehen bleibt. Es sei wichtig hier nicht nur das einzelne Grundstück zu betrachten, sondern das gesamte Gebiet. Die Hauptqualität des Standortes sind seine Freiflächen und die Einbettung in das Wohnumfeld. Der Sonderbau sollte kein neues städtebauliches Konzept aufbauen.

Der Beirat rät die Zufahrt im Norden zu beruhigen und das Erschließungserfordernis hier rauszunehmen. Die gewünschte Anonymität für den Eingang der Beratungsstelle sei vom Straßenraum im Osten besser gegeben als von der privateren Nordseite, an welcher sich

sehr dicht die Wohnzeile befindet. Weiterhin könnte der Zugang zu der Beratungsstelle im ersten Obergeschoss etwas einladender ausgestaltet werden. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat betont, dass auch der geplante kleine Teilabbruch eine gewisse Einschränkung bzw. Auszeit des Betriebes mit sich bringen wird, da beispielsweise Sicherungsarbeiten dafür notwendig sind. Das Gremium betrachtet die Planung noch nicht als abgeschlossen.

Die Mitglieder empfehlen den äußeren Grünen Rand in der Konzeption zu erhalten, zumindest teilweise. Gleiches gilt auch für die gewachsenen Baumstrukturen. Die Neuplanung hätte die Fällung der meisten Bäume zur Folge.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat betont, dass gerade die Sozialen und Bildungseinrichtungen in den Großwohnsiedlungen sehr wichtig sind. Sie ermutigen den KOE und die Stadtplanung enger zusammen zu arbeiten und raten auch dazu Fördermöglichkeiten zu prüfen.

Der Neubau sollte vor allem im Osten, Westen und Süden eingerückt werden und mehr Platz bekommen. Es ist aufgefallen, dass der städtebauliche Kontext für die Grundrissgestaltung vernachlässigt wurde. Die Zugänge wirken zu beengt.

Die vorgeschlagene Fassadengestaltung sieht der Beirat aber auf einem guten und nachvollziehbaren Weg.

Abschließend empfiehlt das Gremium aber nochmal intensiv über eine abschnittsweise Realisierung nachzudenken. Die Mitglieder sehen noch viel Potential für das Vorhaben und den städtebaulichen Kontext.

### **Empfehlungen des Beirates:**

Ersatzneubau Kita „Sonnenkinder“/„Familienzentrum middenmang“, Helsinkier Straße 40, Lütten Klein

Auftraggeber/in: KOE

Planer/in: Matrix Architektur GmbH Rostock

Stand: Vorplanung als Grundlage für ein VGV Verfahren

### Empfehlungen des Beirates

Der Beirat würdigt ausdrücklich das Konzept der modellhaften Entwicklung eines neuen Kinder- und Familienzentrums am Ort. Schon heute werden im Bestandsgebäude Kita und Tagespflege angeboten. Vorbildlich ist, dass der neue Standort Kita, Tagespflege, psychologische Beratungsstelle und Kirche vereint. Dabei entstehen Synergien und die unterschiedlichen Altersgruppen können einander stärken.

Lütten Klein ist städtebaulich geprägt von gereihten Zeilen, durch Querstellung und Auslassung entstehen immer wieder offenere Räume. In diesen sind beispielsweise Kitas und Märkte angeordnet, immer aber Sonderbauten. Die ein- bis zweigeschossigen Gebäude – wie auch die bestehende KITA am Standort – stehen im Kontrast zu den mehrgeschossigen Zeilenbauten der Wohnhäuser kleinmaßstäblich und frei auf dem Grundstück. Die zentrale Anordnung macht es möglich, dass diese Gebäude in alle Richtungen in den Freiraum ausstrahlen können.

Dieses für Lütten Klein prägende städtebauliche und stadträumliche Thema sollte Grundlage für die baulichen Weiterentwicklungen in diesem Stadtteil bleiben.

Das vorgestellte bauliche Konzept für das neue Familienzentrum bildet im Gegensatz dazu einen Blockrand aus. Mit dem skizzierten Vorschlag, an der westlichen Grundstücksgrenze eine weitere Zeile einzuordnen, wird dieser Eindruck verstärkt.

Der Beirat ist sich der Herausforderung bewusst, die aus dem Umstand entsteht, dass die Einrichtung vor Ort durchgehend in Betrieb bleiben muss, und zeitgleich am Standort der Ersatzneubau entstehen soll. Der Entwurf für das neue Familienzentrum ist stark geprägt von diesen Rahmenbedingungen und nimmt wenig Rücksicht auf stadträumlichen Besonderheiten von Lütten Klein. Es gelingt jedoch auch mit dem vorgelegten Konzept nicht vollständig, auf einen Teilabriss des Bestandsgebäudes im laufenden Betrieb zu verzichten.

Damit ist trotz allem eine erhebliche Störung des Kitabetriebs zu erwarten.

Der Beirat schlägt vor, das bauliche Konzept auf dem Grundstück noch einmal zu überdenken und zu versuchen, den Neubau freier auf dem Grundstück einzuordnen. Denkbar ist, dass der Kitabaukörper extra voran gebaut werden kann, die Baukörper für die anderen Funktionen etappiert danach errichtet werden. Für die freiere Einordnung sind sicher größere Teilabrisse des Bestandsbaus sowie ein Weiterbau in Abschnitten notwendig.

Es ist wesentlich, die Qualitäten des Ortes zu erhalten.

Dazu gehört es auch, den Fußabdruck des Neubaus zu reduzieren und den Baumbestand möglichst zu erhalten.

Die Erschließungen für die verschiedenen Nutzungsbereiche des Gebäudes sind zu prüfen. Alle notwendigen Eingänge zu den verschiedenen Funktionsbereichen sollten ihre Adressen an den umliegenden Straßen haben.

Die Hauptzugangssituation zur Kindertagesstätte verlangt nach Großzügigkeit und Sicherheit, hierfür sollte ein Vorbereich zum öffentlichen Straßenraum angestrebt werden.

Die PKW-Stellplätze an der Helsinkier Straße (Süd) sind neu anzulegen und zusammen mit der Stadt so anzuordnen, dass sichere und einladende Grundstückserschließungen entstehen.

Der Beirat weist darauf hin, dass das nördlich anschließende Wohngebäude in einer vorangegangenen Beiratssitzung besprochen wurde. Die Gebäudezeile soll nach Süden hin um eine Raumschicht erweitert und um eine Etage aufgestockt werden. Die Erschließung der beiden nebeneinander liegenden Grundstücke ist aufeinander abzustimmen.

Der Beirat ersucht die Stadt zu prüfen, ob Interimslösungen z.B. aus anderen Förderungen (z.B. Segregationsbekämpfung) generiert werden können, die helfen, stadträumlich passende Antworten für die Weiterentwicklung der Sonderbauten im Stadtteil zu finden.

Der KOE sollte in diesem Zusammenhang unterstützt werden, um die Voraussetzungen zu schaffen, dass im Rahmen eines nachhaltigen städtebaulich-architektonischen Konzeptes für den Stadtteil Lütten Klein Projektentwicklungen, wie die für das Familienzentrum, gelingen können.

Darüber hinaus empfiehlt der Beirat der Stadt dringend, eine städtebauliche Gesamtkonzeption im Sinne einer Rahmenplanung für Lütten Klein zu erarbeiten.

Die Wiedervorlage nach Überarbeitung ist erforderlich.

## TOP 4 Neubau „Hort Schmarl“, Stephan-Janzen-Ring 5, Schmarl

Referent/in: Frau Gerhardt, B3 Architekten Rostock

Bauherr/in: KOE

Stand des Projektes: Vorplanung

### Vortrag Frau Gerhardt:

Frau Gerhardt erklärt, dass es für den Schulcampus in Schmarl eine Erweiterung für ein Hortgebäude geben soll. Das geplante Gebäude für den Campus ist ein Wiederholungsbau, welcher bereits in der Turkuer Straße realisiert wurde. Der Vorteil dabei ist, die Genehmigungsdauer zu verkürzen, da Dinge wie beispielsweise die Statik bereits geprüft wurden und Planungskosten eingespart werden können. Andere Standorte auf und rund um den Campus wurden im Vorfeld geprüft, sind jedoch aus verschiedenen Gründen ausgeschieden. Der geplante Standort befindet sich südlich der vorhandenen Sporthalle Stephan-Janzen-Ring 1. Das L-förmige Gebäude soll einen Hof zu Sporthalle ausbilden. Das Gebäude besteht aus zwei Baukörpern mit einem und zwei Geschossen. Im eingeschossigen Gebäudeteil soll die Mensa untergebracht werden, im zweigeschossigen Gebäudeteil die Gruppenräume, Sanitären Anlagen und die Personalräume. Die Erschließung des Hortgebäudes soll aus Richtung des Campus erfolgen sowie auch von dem öffentlichen Fußweg im Westen möglich sein. Der Verbinder zwischen den beiden Gebäudeteilen ermöglicht eine externe Erschließung, sodass die Mensa außerhalb des Hortbetriebs auch anderweitig nutzbar ist. Die Gruppenräume sind mit ca. 55 m<sup>2</sup> so dimensioniert, dass sie bei Bedarf auch als Schulunterrichtsräume nutzbar sind.

Es ist geplant das Erdgeschoss in Massivbauweise mit einer Putzfassade und das Obergeschoss in Holzrahmenbauweise mit einer Vorhangfassade zu realisieren.

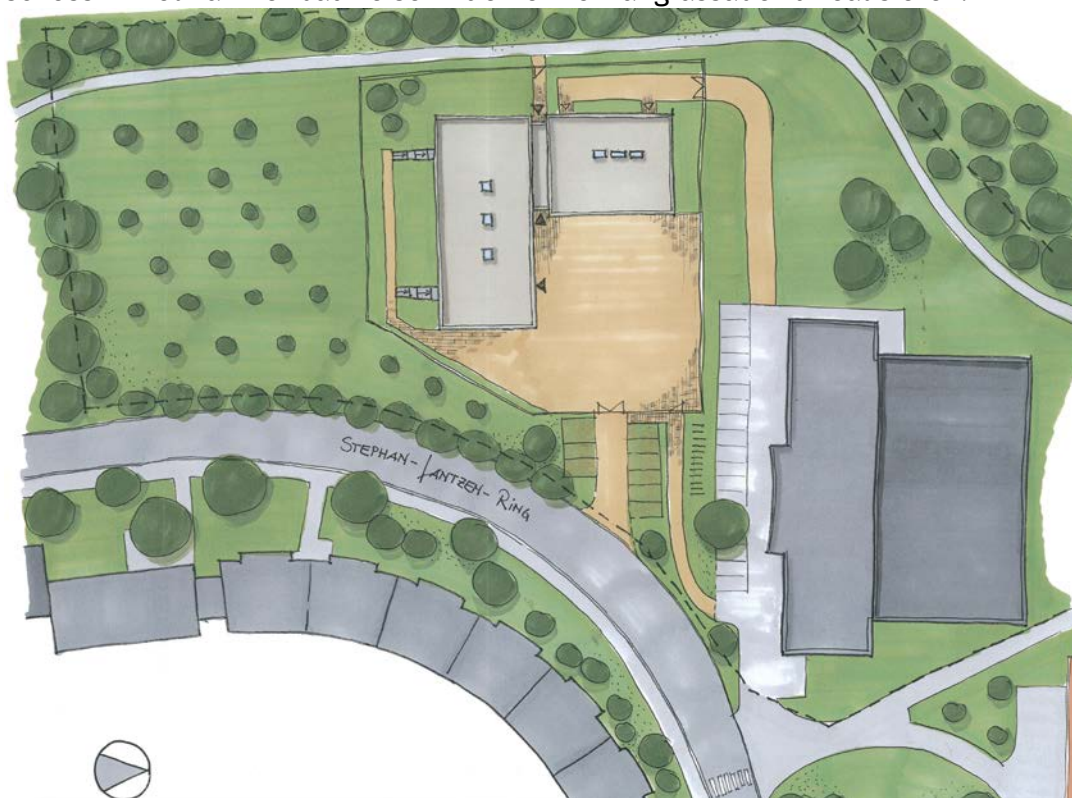


Abb.4: Entwurf Lageplan, Quelle: B3 Architekten Ingenieure GmbH

### Beratung mit dem Beirat:

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat bedankt sich für die Vorstellung. Die Mitglieder erläutern den Anwesenden, dass Schmarl einen eigenen besonderen Städtebau aufweist. Es gibt drei ganz ähnliche Teilbereiche für Wohnbauten, die in Zeilen und „Schlangen“ errichtet wurden. Diese drei Teilbereiche ordnen sich im Norden, Osten und Süden um den Schulcampus und das Versorgungszentrum an. Innerhalb jedes einzelnen der drei Wohngebiete wurden je zwei Kindertagesstätten an vorgegebenen Stellen errichtet. Genau wie die Schulen, die zentral und gut erreichbar zwischen den drei Teilen liegen. Schmarl ist ein wichtiger Teil der früheren Rostocker Planungskultur. Bei der Standortwahl für das Hortgebäude, wurde die Gesamtbetrachtung des Stadtteils aus städtebaulicher Sicht vernachlässigt. Entlang der bestehenden Gebäude im Westen lässt sich eine virtuelle Linie ablesen, dort enden die sozialen und öffentlichen Nutzungen. Aus Sicht des Beirats würdigt die Standortwahl den Städtebau der DDR aus den 70 er / 80 er Jahre nicht. Die Mitglieder finden es unverständlich an dieser Stelle zu bauen. Die Auffindbarkeit des Gebäudes sowie die Zugehörigkeit zum Schulcampus ist nicht gelungen. Es entsteht eine relativ lange Verbindung zum Grundschulgebäude.

Durch die unmittelbare Nähe zur westlich befindenden Stadtautobahn wird der Standort stark durch Lärm beeinflusst. Für die bestehende Turnhalle ist dies in Ordnung, für ein Hortgebäude, in dem die Schüler\*innen auch Hausaufgaben machen, müssen besondere Maßnahmen beispielsweise für die Fenster ergriffen werden. Wie bereits zuvor erläutert, weisen die Kurven der Wohngebäude auf den Außenraum hin. Hinter ihnen befinden sich in der Regel ausschließlich Grünstrukturen oder Stellplatzflächen.

Es bedarf eine gemeinsame Standortsuche mit KOE und der Stadtplanung. Die Herausforderung in der heutigen Zeit ist größer, da in der DDR die Flächen natürlich gleichzeitig und gemeinsam entwickelt wurden. Auf Dauer verbaut man sich mit dem sukzessiven „Zulaufen“ dieser Gebiete jedoch Chancen. Die Kleinbauten schaden der Lesbarkeit der Stadtteile.

Das Gremium rät dazu den Stadtraum nochmal zu betrachten und auch zu prüfen, ob dieser Typenbau an dieser Stelle wirklich sinnvoll ist. Das Gebäude wurde für einen anderen Standort in einem ganz anderen Kontext entwickelt. Die Gegebenheiten an diesem gewählten Standort sind jedoch andere. Es ist ein Landschaftsraum und es muss sich gefragt werden, ob der Baukörper dort so einfach platziert werden kann.

Die Beiratsmitglieder widmen sich dem gezeigten Lageplan. Sie erklären, dass die Wegeführung und die Anordnung der Stellplätze nicht funktionieren. Sollte dennoch auf diesem Standort zurückgegriffen werden, sollte ein gemeinsamer Platzraum zwischen dem Hort und der Sporthalle entstehen. Die Küchenzufahrt um das Gebäude herum, ganz hinten anzuordnen, ist nicht sinnvoll. Teile des Baukörpers könnten gedreht werden oder es muss nochmals eine andere Konfiguration der zwei Gebäudeteile erfolgen.

Die Vertreterin des Planungsbüros und Bauherren erklärt, dass viele Standorte bereits beispielsweise durch das Amt für Stadtgrün abgelehnt wurden, da die geschützten Grünflächen erhalten werden sollen.

Der Beirat merkt an, dass die Flächensuche mit einem Typenbau natürlich auch schnell an die Grenzen gerät. Mit einem neuen Entwurf, auf den speziellen Standort angepasst, würden sicherlich noch andere Standorte in Frage kommen. Neben dem großen Sportplatz wäre aus Sicht des Beirates ein besserer Standort. Natürlich seien die schützenswerten Grünräume auch wichtig für die Kinder, bei der Standortsuche sollte sich aber nicht nur auf das vorhandene Grundstück bezogen werden, sondern gezielt der gesamte Stadtteil untersucht werden. Wichtig aus Sicht des Beirates ist es, sich von dem Typenbau zu lösen.

## **Empfehlungen des Beirates:**

Neubau „Hort Schmarl“, Stephan-Janzen-Ring 5, Schmarl

Auftraggeber: KOE  
Planer: B3 Architekten Rostock  
Stand: Vorplanung

## Empfehlungen des Beirates:

### Kontext

Das geplante Schul- und Hortgebäude liegt am westlichen Rand der Großwohnsiedlung Schmarl. Die Siedlung setzt sich aus drei Wohnquartieren zusammen, die eine gemeinsame Mitte einfassen. In diesem Bereich sind an die Öffentlichkeit gerichtete Nutzungen gebündelt, u.a. Schulbauten, Nahversorgung sowie ein kleiner Quartierspark. Die Fläche ist nördlich und südlich jeweils durch eine Sicht- und Erschließungsachse begrenzt.

Wie in den übrigen Rostocker Großsiedlungen wurden auch in Schmarl Bauten in Typenbauweise errichtet. Typenbauten wie Kindergärten sind innerhalb der einzelnen Quartiere in jeweils gleiche Lagen eingefügt. Dagegen wurden die Wohnbautypen spezifisch für Schmarl angepasst. Erkennungsmerkmal der Siedlung sind geschwungene Wohnzeilen, die sich an den Quartiersrändern zum umgebenden Landschaftsraum hin öffnen.

### Geplanter Schul- und Hortneubau

Der Beirat begrüßt, dass bei der Standortwahl der KOE die zentral gelegenen Grün- und Gehölzflächen der Wohnsiedlung nicht in Anspruch genommen werden.

Unabhängig davon muss jedoch die vorgeschlagene Gebäude- und Freiflächendisposition in Frage gestellt werden.

- Von der westlich liegenden Bundesstraße 103 und der parallel verlaufenden S-Bahntrasse gehen Lärmemissionen aus. Als Rückzugs- und Lernort ist das Gebäude damit einer konstanten Lärmimmission ausgesetzt. Diese Beeinträchtigung macht sich besonders in warmen Jahreszeiten bemerkbar. Für die betroffenen Räume sind Maßnahmen zum Schallschutz notwendig. Der Lärmeintrag beeinträchtigt aber auch die Aufenthaltsqualität der Freiflächen.
- Der geplante Neubau ist von den Schulflächen aus nicht zu sehen und liegt zudem weit entfernt. Zwischen Schule und Hort werden umständliche Wegebeziehungen notwendig. Die vorgeschlagene Einordnung des Gebäudes erfordert eine unwirtschaftliche Erschließungsfläche für die Küchenanlieferung.
- Schmarls zentraler Bereich ist durch zwei parallel verlaufene Sicht- und Erschließungsachsen eingefasst. Die geschwungene Wohnzeile entlang des Stephan-Janzen-Rings öffnet sich zum Landschaftsraum Schmarler Bach. Der vorgeschlagene Gebäudestandort für das neue Hortgebäude liegt außerhalb der zentralen Fläche und verstellt den beschriebenen Raumzusammenhang.
- Zwischen dem geplanten Gebäude, der bestehenden Turnhalle und dem Wohnbau entlang des Stephan-Janzen-Rings besteht kein erkennbarer stadträumlicher Zusammenhang. Die vor dem neuen Hortgebäude angeordneten Stellplätze bilden eine zusätzliche Barriere.
- Für den Neubau muss ein neu gepflanzter Baumhain teilweise wieder gerodet werden.



Der KOE schlägt vor, an dem Standort eine Gebäudeplanung wiederzuverwenden, die für einen anderen städtebaulichen Kontext entwickelt wurde. Der realisierte Ursprungsbau wird durch hohe Wohngebäude eingefasst und ergänzt ein kleinteiliges Ensemble. Diese unveränderte übernommene Gebäudeplanung kann am Standort Schmarl die bestehenden stadträumlichen Anforderungen nicht bewältigen.

Die Qualität der Bildungsangebote und die damit verbundene Qualität der Bildungsbauten ist ein entscheidender Faktor für die Zukunftsfähigkeit der Rostocker Großsiedlungen.

Der Beirat empfiehlt, für den notwendigen Schul- und Hortbau in Schmarl einen besser geeigneten Standort zu finden. Zudem ist ein an die jeweiligen Standortbedingungen angepasster Gebäude- und Freiraumentwurf zu erarbeiten.

#### Rahmenplanung Wohnsiedlung Schmarl

Die in den vergangenen Jahren in der Großwohnsiedlung Schmarl durchgeführten Veränderungs- und Rückbaumaßnahmen konzentrieren sich auf den zentral gelegenen Bereich. Im Detail erscheinen diese Maßnahmen wenig aufeinander abgestimmt. Unter anderem schneiden die neu angelegten Sportflächen den Schulkomplex von Erweiterungsflächen ab.

Die KOE kann sich im Rahmen ihres Aufgabenspektrums verständlicherweise nur jeweils begrenzt in alle örtliche Gegebenheiten einarbeiten.

Der Beirat empfiehlt der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, für die Weiterentwicklung der Wohnsiedlung Schmarl einen Rahmenplan zu erarbeiten. Damit können künftig anstehende Veränderungs- und Anpassungsbedarfe besser aufeinander abgestimmt werden. Gleichzeitig lassen sich bestehende stadträumliche Qualitäten dauerhaft schützen.

Eine Wiedervorlage des Projektes ist erforderlich.

## **TOP 5      Neubau Hotel/Büro Silohalbinsel, Am Strande, Stadtmitte**

Referent/in: Herr Pöker (Bauherrenvertreter), Herr Voss (Tchoban Voss Architekten) ,  
Herr Schierstedt (GHP Landschaftsarchitekten)

Bauherr/in: Friedemann Kunz Familienstiftung

Stand des Projektes: Entwurfsplanung

Das Gremium führt kurz in die Vorgeschichte des Standortes und des Vorhabens ein. Das Verfahren zum Verkauf des städtischen Grundstücks wurde in der Vergangenheit bereits durch den Planungs- und Gestaltungsbeirat in seiner vorherigen Besetzung begleitet. Die Empfehlungen lauteten den Ort, mit seinen derzeit stark eigenständigen Solitären, wieder zu beruhigen und zu fassen. Die Friedemann Kunz Stiftung hat die Ausschreibung mit dem vorgelegten Konzept und Entwurf gewonnen.

### Vortrag Herr Pöker, Herr Voss & Herr Schierstedt:

Herr Pöker äußert seine Freude an dem Standort bauen zu dürfen, erklärt jedoch gleichzeitig seinen Respekt und das Wissen um die Bedeutung des Grundstücks innerhalb der Stadt. Mit dem Standort sind große Anforderungen und Herausforderung verbunden. Als Gewinner haben sie sich zu einer zeitnahen Umsetzung des Vorhabens gegenüber der Stadt verpflichtet. Der Entwurf muss beispielsweise den Hochwasserschutz berücksichtigen, einen ruhigen Bebauungsvorschlag liefern und mit einem hohen Grundwasserspiegel beim Bau einer Tiefgarage umgehen. Für die Grundwassersenkung seien über 400 Baupfähle notwendig. Herr Pöker erklärt, dass sie hoffentlich im Sommer 2023 mit der Fertigstellung rechnen können.

Geplant sei eine Art U-Förmiges Gebäude. Der östliche Gebäudeflügel soll einen Bürotrakt als Erweiterung des benachbarten Centogene-Gebäudes beinhalten. Auf dem Dach sei eine Betriebs-Kita mit Terrasse geplant. Der Rest des Gebäudes soll einer Hotelnutzung dienen. Auf dem Dach des westlichen Flügels ist zusätzlich eine eigenständige öffentliche Gastronomieeinheit geplant. Der öffentliche Innenhof soll einen fließenden Übergang zum restlichen Freiraum vor Ort schaffen.

Herr Voss erläutert, dass es zur Straße Am Strande eine dreigliedrige Kante, gemäß den Baulinien des rechtskräftigen Bebauungsplans, geben wird. Bei den Baugrenzen liegt der Entwurf etwas über den Baugrenzen, wofür Befreiungen beantragt werden. Die drei Außenseiten des U-Förmigen Baukörpers reagieren unterschiedlich auf die jeweilig gegenüberliegende Umgebung. Trotz der Differenzierung ist ein einheitliches Fassadenmaterial für das gesamte Gebäude vorgesehen. Aus Respekt zur Altstadtkante springen die Dachgeschosse auf den Flügeln nach hinten. Herr Voss zeigt kurz die jeweiligen Grundrisse. Die geplante Kita erhält eine überdachte Terrasse und einen grünen Dachgarten. Der externe Zugang zur Gastronomie erfolgt von der Westseite.

Das Gebäude soll hauptsächlich ein Gründach erhalten. Die meiste Haustechnik wurde auf dem Dach reduziert und im Gebäude selbst untergebracht.

Die klare Straßenkante löst sich im Innenhof auf. Bei der Materialwahl ist dem Architekten und dem Bauherren Qualität besonders wichtig, weshalb ein rot-brauner Vollstein verwendet werden soll. Herr Voss erläutert im Weiteren die Gestaltungsansätze für die Innenarchitektur.

Herr Schierstedt übernimmt das Wort zum Thema der Freianlagen. Besondere Herausforderung hier war und ist es mit dem hochwassergefährdeten Bereich umzugehen. Im Hof finden sich aufgeweichte Formen wieder, das Gelände steigt stufenartig zum Gebäude hin

an. Es sind Pflanzaufkantungungen / Pflanzflächen aus Kortenstahl vorgesehen, wie sie bereits in der näheren Umgebung schon beim AIDA- und Centogene-Gebäude realisiert wurden. In den Pflanzflächen sollen die Lüftungsanlagen integriert werden. Die Stufen im Hof werden außerdem mit Sitzstufen und barrierefreien Rampen ergänzt. Zusätzlich sind große Sitzkiesel geplant.

Reisebusse werden unter einem auskragenden Gebäudeteil halten können, sodass ein witterungsgeschütztes Ein- und Aussteigen sowie Be- und Entladen ermöglicht wird.

Der Landschaftsarchitekt erläutert das vorgesehene 3-stufige System zur Regenwasserab-  
leitung sowie die geplante Lichtgestaltung des Freiraumes. Es soll unter anderem viel mit  
indirekter Beleuchtung und Lichtbändern gearbeitet werden. Abschließend zeigt er ange-  
dachte Pflanzbeispiele.



Abb.5: Entwurf Visualisierung  
Quelle: Tchoban Voss Architekten

### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die ausführliche Vorstellung des Planerteams. Sie erläutern, dass die Öffnung des Innenhofs ein ganz wesentlicher Bestandteil des Entwurfes sei. Das Vorhaben und der Standort wurden genau betrachtet und sensibel entwickelt. Die Mitglieder versichern, dass sie dem vorherigen Verfahren und den Empfehlungen der vorherigen Beiratsbesetzung nicht entgegenstehen. Sie möchten das Planerteam und den Bauherren ermutigen die gezeigte Hochwertigkeit beizubehalten.

Das Gremium erklärt, dass die Fassade und der Stein als Material sehr wichtig sind. Es muss unbedingt eine Musterfassade in 1:1 gebaut werden. Fraglich ist noch die Steinfarbe, die vorgeschlagene rot-bräunliche Farbrichtung ist der Stadtmauer und anderen historischen Gebäuden, wie den Kirchen in Rostock vorbehalten. Die Farbe darf diesen Gebäuden nicht zu sehr ähneln. Der Beirat schlägt vor, Farben in Richtung Bronze und Braun-Grau zu prüfen. Dies sei moderner und sicherlich eher im Sinne der Denkmalpflege. Entscheidend ist auch die Fugenfarbe und -tiefe. Die Diskussion kann aber nur an direkten Mustern geführt werden. Die Mitglieder erklären: „Da es nur ein Material für das Gebäude geben soll und das Bauen mit Vollsteinen teuer ist, muss im Vorfeld genau geprüft werden welche Farben verwendet werden! Bei der Planung darf nicht gespart werden!“.

Der Bau eines Mock-ups (Vorführomodell) mit Fensterfarben ist unabdingbar.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat lobt die geplante Nutzungsmischung. Sie ermutigen den Anspruch hoch und auch durch zuhalten und wünschen dem Planerteam viel Erfolg bei der Realisierung des Vorhabens.

## **Empfehlungen des Beirates:**

### Neubau Hotel/Büro Silohalbinsel, Am Strande, Stadtmitte

Auftraggeber: Friedemann Kunz Familienstiftung  
Planer: Tchoban Voss Architekten, GHP Landschaftsarchitekten (und Andere)  
Stand: Entwurfsplanung

## Empfehlungen des Beirates:

Das Bauvorhaben der Friedemann- Kunz- Familienstiftung ging aus einem Bieterverfahren Ende des Jahres 2018 als Siegerentwurf hervor. Der vorige Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock hat dieses Vorhaben in den zurückliegenden Jahren bereits intensiv begleitet.

Die im Rahmen der weiterführenden Planungen aus technischer, konstruktiver und funktionaler Sicht notwendig gewordenen Präzisierungen des Entwurfes wurden vom Bauherrenvertreter und den Entwurfsverfassern für die Gebäude- und Freiraumplanung vorgestellt.

Die beabsichtigte weitere Durchmischung der Nutzungsstruktur des zukünftigen Gebäudeensembles mit zusätzlichen Funktionsbausteinen (einer Kindertagesstätte für Mitarbeiter\*innen und einem Hörsaal) wird ausdrücklich begrüßt.

Ein großer Gewinn für den öffentlichen Stadtraum der Silohalbinsel wird die hochwertig gestaltete öffentlich zugängliche Freifläche sein, die sich im Norden vor das Gebäude legt und die mit gleichem Qualitätsanspruch wie der Hochbau weiter entwickelt wurde.

Alle notwendigen Anpassungen folgen der ursprünglichen Entwurfsidee.

Die städtebauliche Wirkung des ursprünglichen Wettbewerbsentwurfes bleibt in allen Teilen erhalten.

Die Stärkung des öffentlichen Zugangs für die Gastronomie auf dem Dach in Form eines Panorama Aufzugs an der südwestlichen Gebäudeecke ist nachvollziehbar. Trotzdem sollte die baukörperliche Fügung an dieser Stelle überprüft werden, um entweder mit dem Aufzug eine noch deutlichere Akzentuierung zu erreichen oder dieses Element unaufgegriffen in die vorhandene Gebäudekubatur zu integrieren.

Die im B-Plan definierte Differenzierung der Baukörper verlangt nach Disziplin in der Wahl der gestalterischen Mittel. Die Verfasser schlagen vor, den stark gegliederten Baukörper über das Fassadenmaterial des Ziegels zu einer lesbaren Einheit zusammenzufassen.

In der Ausführungs- und Detailplanung gilt es, die Qualitäten und gestalterischen Möglichkeiten, die die Verwendung des Vollziegels bieten, weiter herauszuarbeiten.

Die Auswahl des Steins ist sorgfältig vorzunehmen.

Es wird angeregt, die Farbigkeit des Ziegels eher im Zusammenhang mit der zurückhaltenden und vermittelnden Farbgebung der bereits im Umfeld realisierten Gebäude (Firmengebäude Centogene und AIDA Home) zu suchen, als diese aus den ehemaligen Speicherbauten und der Stadtmauer abzuleiten.

Im Weiteren wird empfohlen, die Farbe der Fugen, die Art und Weise der Verfugung sowie spezielle Detailausführungen vor der Realisierung an Hand ausgewählter Musterfassaden im Maßstab 1/1 zu überprüfen.

Der neu besetzte Planungs- und Gestaltungsbeirat schließt sich den Einschätzungen des vorigen Beirates in vollem Umfang an. Mit seiner Grundhaltung, ein privates Gebäude und privat finanzierte Freiräume, die öffentlich nutzbar sind, gleichermaßen hochwertig zu gestalten, ist das Ensemble der Friedemann- Kunz- Familienstiftung auf der Silohalbinsel ein Beispiel hoher Bau- und Planungskultur.

Es wird empfohlen, den notwendigen Abweichungen von Festlegungen des B-Planes im Zuge der Weiterentwicklung des Projektes von Seiten der Stadt zuzustimmen.