

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

32. Sitzung – 18./19.06.2020

**Beratungsort: 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 10.06.2020) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 32. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden drei Vorhaben öffentlich und drei Vorhaben nichtöffentlich vorgestellt.

### **Inhalt**

#### **Öffentlicher Teil – 19.06.2020:**

- TOP 1: Bebauungsplan Ballastweg, Gehlsdorf, Wiedervorlage**
- TOP 2: Familienzentrum „middenmang“/(Ersatzneubau Kita „Sonnenkinder“), Helsinkier Straße 40, Lütten Klein, Wiedervorlage**
- TOP 3: Quartiersentwicklung und Bebauung am „Sternplatz“, Salvador-Allende-Str. 23, Toitenwinkel**

#### **Nichtöffentlicher Teil – 19.06.2020:**

**TOP 4-6: /**

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates begrüßen die anwesenden Gäste zur 32. Sitzung in der Rostocker Kunsthalle. Frau Hutter übernimmt für die Sitzung den Vorsitz des Gremiums.

## TOP 1 Bebauung Ballastweg, Gehlsdorf, Wiedervorlage

Referent/in: Herr Millahn, Herr Ries  
Bauherr/in: Privat

Stand des Projektes: Vorplanung, (Vorstellung Ergebnisse Mehrfachbeauftragung)

### Vortrag:

Herr Millahn leitet in das Thema ein, indem er aus der letzten Sitzung des Planungs- und Gestaltungsbeirates berichtet. Die Empfehlungen des Beirates bezogen sich vor allem auf die Anlehnung der kleinteiligen Bestandsbebauung vor Ort und die Unterbringung der Stellplätze. Herr Millahn erklärt den Zuhörenden nochmals den Standort und die Lage des Plangebiets. Er erklärt die Schwierigkeit gleichzeitig Wohnbebauung mit hohen Ansprüchen zu schaffen und dabei dennoch eine effiziente Anzahl an Wohnungen zu realisieren, damit auch wirtschaftlich geplant werden kann. Er fasst das Spektrum an Anforderungen für die Planer zusammen. Der Grundstückseigentümer hat im Ergebnis nach der ersten Vorstellung des Bebauungsplanentwurfes eine Mehrfachbeauftragung veranlasst. Drei Planungsbüros haben dazu Entwürfe angefertigt: Keipke Architekten (Rostock), Obersteiner Architekten (München) und der Architekt Tilo Ries (Rostock).

Herr Millahn stellt stellvertretend im Folgenden knapp die Entwürfe von Andre Keipke und den Obersteiner Architekten vor.

Herr Keipke reichte einen Vorschlag mit 3-geschossigen Gebäuden ein, wobei das dritte Geschoss als zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet ist. Die Breite der Gebäude hat er nicht reduziert. Durch kleine Vor- und Rücksprünge des Baukörpers und durch eine vertikale Fassadengliederung versucht er eine gewisse Kleinteiligkeit zu erreichen. In den beiden größeren geplanten Gebäuden am Ufer sollen 10 Wohneinheiten realisiert werden. Das geplante östliche Gebäude mit zwei Wohneinheiten in erster Reihe zum Ufer belässt er unverändert. In zweiter Reihe sieht Herr Keipke drei Baukörper mit je zwei Wohneinheiten vor. Für die Unterbringung der Stellplätze soll es eine Tiefgarage geben.

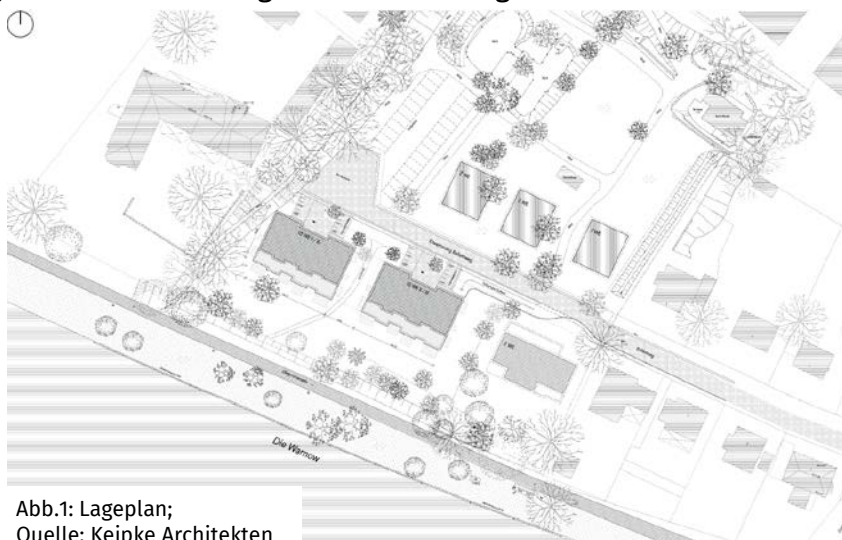


Abb.1: Lageplan;  
Quelle: Keipke Architekten



Abb.2: Fotomontage; Quelle: Keipke Architekten

Herr Obersteiner entwickelt eine 4-geschossige Bebauung (plus Keller-geschoss) und orientiert sich an den Dachformen in der Umgebung. Zwei der vorgesehenen Geschosse bringt der Architekt im Dachraum des Baukörpers unter. So hält er die Firsthöhe der zwei südöstlichsten Bestandsgebäude im Ballastweg ein. Die geplanten Mehrfamilienhäuser entlang des Ufers bestehen aus zwei versetzt angeordneten Gebäudehälften. Zur Unterbringung der Stellplätze sieht er weiterhin eine Stellplatzanlage am Ende der Verlängerung des Ballastweges vor.

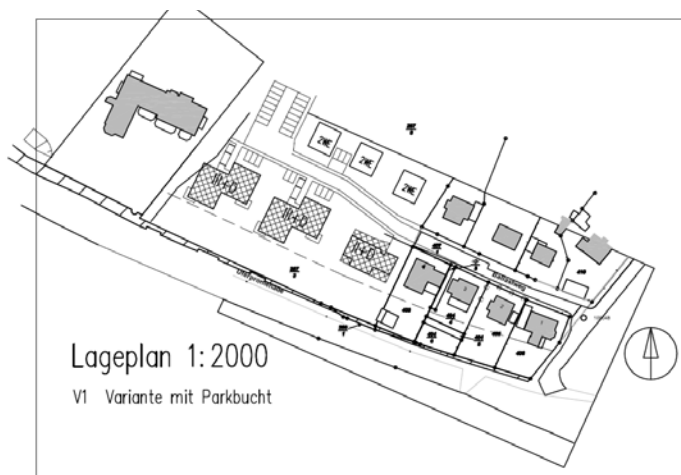


Abb.3: Lageplan (nicht maßstabsgetreu);  
Quelle: Obersteiner Architekten



Abb.4: Fotomontage; Quelle: Obersteiner Architekten

Herr Ries übernimmt das Wort und erläutert nochmals knapp die Umgebung. Er betont, dass sich das Grundstück in einer 1a-Lage befindet und die Topografie eine Besonderheit darstellt. Er zeigt nochmals Bilder der unterschiedlichen Dachformen in der Umgebung. Herr Ries sieht in seinem Entwurf in der ersten und zweiten Reihe jeweils vier Baukörper vor. Die Breite der größeren Baukörper entlang des Ufers hat er reduziert. Zwischen den zwei mittleren Gebäuden sieht er einen gläsernen Verbinder vor. Die Bebauung entlang des Ufers ist leicht Fächerförmig angeordnet, dadurch schafft der Architekt bessere Blickbeziehungen für die Wohnbauten in der hinteren Reihe. Mittig in der Verlängerung des Ballastweges sieht der Entwurf eine kleine Platzfläche vor, die sowohl zum Wenden von Fahrzeugen als auch als gemeinschaftliche Platzfläche dienen kann. Für die Unterbringung der PKW soll es eine Tiefgarage geben. Herr Ries entwickelt für die Mehrfamilienhäuser eine spezielle Dachform, durch die an allen Seiten Giebel entstehen. Die drei Mehrfamilienhäuser in erster Reihe sollen vier Geschosse erhalten.



Abb.5: Lageplan; Quelle: Tilo Ries



Abb.6: Fotomontage; Quelle: Tilo Ries

### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich bei dem Eigentümer für die beauftragte Untersuchung. Der Fokus hätte allerdings weniger auf der architektonischen Gestaltung und mehr auf dem Städtebau liegen müssen. Das Gremium fasst ebenfalls kurz die wesentlichen Diskussionspunkte aus der letzten Sitzung zusammen, welche vor allem die Höhe und die Körnigkeit der Gebäude sowie die Stellplatzanlage betrafen. Die Mitglieder beginnen mit dem Entwurf von Herrn Ries und fragen nach der angedachten Geschossigkeit für die Bebauung in der zweiten Reihe. Herr Ries sieht darin eine Fortsetzung der bestehenden Bebauung im Ballastweg mit 2-3 Geschossen, genauer betrachtet hat er dies in der Untersuchung jedoch nicht. Der Beirat sieht hier das Maximum bei 2 Geschossen. Das Gremium lobt, dass ein viertes Gebäude in erster Reihe in dem Entwurf von Herrn Ries dazugekommen ist und sich die Breite der Gebäude zum Wasser dadurch verringert. Problematisch bleibt dennoch die Geschossigkeit. Der Beirat sieht hier höchstes 2 Geschosse plus ein ausgebildetes Dach. Sie erachten Giebel als machbar, aber die neue Bebauung sollte als Fortsetzung der östlichen Bestandsbebauung verstanden werden, damit sich eine homogene Situation ergibt. Die große Bebauung westlich des Grundstücks sehen die Beiratsmitglieder als nicht maßstabsgebend für das Plangebiet an. Der vorgeschlagene gläserne Verbinder verschwindet zwar auf dem Lageplan, wird aber in der Realität deutlich sichtbar in Erscheinung treten. Die Beiratsmitglieder loben die Fächerstruktur und empfehlen diese weiter zu verfolgen. Die Bebauung sehen sie allerdings als zu hoch an. Herr Ries widerspricht der Auffassung indem er erklärt, dass die hohe westliche Bebauung städtebaulich wirksam und daher auch mit einzubeziehen ist. Das Gremium erklärt, dass sie das getan haben, jedoch ist es eine andere Frage wie man mit der Bebauung umgeht.

Sie finden es richtig, einen Umgang mit geneigtem Dach zu finden, da die Traufkante hier ein wichtiges Element darstellt. Die Giebel sind ein schönes architektonisches Thema für den Standort, in dem Entwurf von Tilo Ries sind die Gebäude allerdings überhöht.

In dem Vorschlag von Herr Keipke bewerten die Beiratsmitglieder die Längenentwicklung der Baukörper am Ufer deutlich als zu breit. Es wäre besser die Tiefe des Grundstückes auszunutzen, ähnlich dem Ansatz von Herr Ries. Vorteilhaft wäre dabei gleichzeitig, dass auch für die Bauten in der 2. Reihe bessere Blickbeziehungen auf die Warnow ermöglicht werden. Kritisch betrachtet wird bei dem Entwurf die Flachdachausbildung. Positiv hingegen die Ausbildung einer Tiefgarage, wobei der Planer trotzdem noch eine Stellplatzanlage vorsieht.

Bei dem Entwurf von Herr Obersteiner befindet sich das dritte Geschoss zwar im Dachgeschoss, trotzdem ist es aber wie ein Vollgeschoss zu bewerten. Auch dieser Entwurf ist zu hoch und die Kleinkörnigkeit in Wirklichkeit nicht gegeben. Ob die versetzten Gebäudehälften wirklich als zwei Hälften und differenziert wahrnehmbar sind, bezweifelt der Gestaltungsbeirat. Die Grundfläche ist zu groß und die vorgeschlagene Gestaltung nicht wünschenswert.

Das Gremium schätzt den Vorschlag einer leichten Platzausbildung von Herrn Ries als positiv ein. Die Fächerung unterstützt die Ausbildung und die Stellung der Gebäude nimmt

die Hangkante mit auf. Sie empfehlen die Fächerstruktur weiter zu verfolgen. Die Tiefgarage muss natürlich funktionieren und in der Planung weiterhin Bestandhalten, damit keine oberirdische Parkieranlage entsteht.

Herr Ries erkundigt sich nochmals nach der Empfehlung zu Geschossigkeit. Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates antworten darauf eindeutig mit 2 Geschossen plus geneigtem Dach.

## **Empfehlungen des Beirates:**

Bebauungsplan Ballastweg, Gehlsdorf, Wiedervorlage

Auftraggeber/in: Privat  
Planer/in: Herr Millahn, Herr Ries, Herr Keipke, Herr Obersteiner  
Stand: Vorplanung, (Vorstellung Ergebnisse Mehrfachbeauftragung)

### Empfehlungen des Beirates:

Zur Beurteilung des Bauvorhabens lagen dem Beirat die Ergebnisse der durch den Eigentümer veranlassten Mehrfachbeauftragung von drei Architekturbüros vor, in der die bisherigen, in der 31. Sitzung gegebenen, Hinweise und Empfehlungen anhand einer städtebaulichen Untersuchung geprüft wurden. Der Beirat begrüßt diese ergänzende Untersuchung und verweist zugleich auf die Empfehlungen aus der 31. Sitzung am 13.03.2020.

Zur Verdeutlichung der inhaltlichen Positionen des Beirates wird im Folgenden kurz auf die drei vorliegenden Konzepte eingegangen. Im Fokus steht die Neubebauung im allgemeinen Wohngebiet WA2 auf der Südseite des verlängerten Ballastweges, die prägend für das Stadtbild in diesem Abschnitt des Warnowufers sein wird.

Das städtebauliche Konzept des Büros Keipke „Wohnen an der Uferkante“ sieht auf der Südseite des verlängerten Ballastweges neben dem Zweifamilienhaus zwei Mehrfamilienhäuser als Vierspanner mit zwei Vollgeschossen plus einem einseitig zurückgesetzten Staffelgeschoss vor.

Diese zwei Häuser werden unterirdisch mit einer durchgehenden Tiefgarage verbunden. Auf der Nordseite des verlängerten Ballastwegs sind drei Punkthäuser mit je zwei Wohneinheiten vorgesehen.

Aus Sicht des Beirates widerspricht die südliche Neubebauung mit den zwei langgestreckten Baukörpern der bisherigen Empfehlung des Beirates, die eine kleinteilige Gliederung der gesamten Baumasse in mehrere Baukörper vorschlägt. Auch das Staffelgeschoss entspricht nicht der Forderung zur Ausbildung geneigter Dächer. Erneut kritisiert wird der Beibehalt der Stellplatzanlage am Ende des verlängerten Ballastweges.

Das Konzept des Büros Obersteiner sieht vier Wohnhäuser entlang der Südseite des verlängerten Ballastwegs vor. Die drei westlich liegenden Gebäude bestehen aus zwei verbundenen, zueinander versetzten Baukörpern mit jeweils zwei Vollgeschossen und zwei Dachgeschossen. Es ist aus Sicht des Beirates zu erwarten, dass die Häuser trotz der Gliederung als relativ große Baukörper wahrgenommen werden. Zudem wirken die zwei Dachgeschosse als Mansarde zu massiv.

Im dritten Konzept vom Architekturbüro Tilo Ries werden vier Baukörper südlich des Ballastwegs bzw. des Wohnwegs vorgeschlagen. Auf der Nordseite sind vier Doppelhäuser oder Zweifamilienhäuser geplant. Der Beirat begrüßt die Reduzierung der Baumassen der Mehrfamilienhäuser und die Annäherung an die Körnung der Bestandsbauten. Kritisch gesehen wird der zwischen den zwei mittleren Mehrfamilienhäusern vorgeschlagene Verbindungsbau.

Von den drei vorgelegten Konzepten wird lediglich der Entwurf des Büros Tilo Ries als weiterführend bewertet. Entsprechend beziehen sich die folgenden Empfehlungen im Detail auf dieses Konzept:

- Die zwei Bestandsbauten Ballastweg 1 und 2 sind hinsichtlich der Baumassen- und Höhenentwicklung maßstabsgebend für die Neubebauung. Gefordert wird die Ausbil-

dung eines erkennbaren Daches sowie einer ablesbaren Traufhöhe in Orientierung an den Bestandsbauten. In diesem Zusammenhang ist, wie im Konzept des Büros Ries dargestellt, die Anordnung eines Giebels vorstellbar.

- Die Bestandsbebauung des ehemaligen Schulungsheims am Blockweg ist nicht maßgebend für die städtebauliche Entwicklung entlang des Ballastwegs. An dessen westlichen Ende ist der Geländesprung nicht durch eine Neubebauung zu überformen, sondern zu akzeptieren. Folglich sollen die Neubauten die Höhe von zwei Geschossen plus einem Dachgeschoss nicht überschreiten.
- Der im Konzept des Büros Ries angedachte Verbindungsbau zwischen den zwei mittleren Mehrfamilienhäusern soll nicht weiterverfolgt werden – auch nicht als „gläsernes“ Bauwerk. Die Erschließungskerne sind stattdessen, wie üblich in das jeweilige Wohngebäude zu integrieren. Im Sinne der kleinteiligen Körnung sollen die Häuser als freistehende Baukörper erkennbar sein.
- Begrüßt wird das Aufgeben einer oberirdischen Stellplatzanlage am westlichen Ende des verlängerten Ballastwegs. Stattdessen wird der ruhende Verkehr den einzelnen Grundstücken und Wohngebäuden zugeordnet. Der gemeinsam nutzbare Erschließungsraum zwischen den Gebäuden mit kleinem Platz sollte weiterentwickelt werden. Positiv gewertet wird die vorgesehene Anordnung von Tiefgaragen unter den Gebäuden auf der Südseite des Ballastweges. Zeitnah sollte dafür eine Baugrunduntersuchung erfolgen, um die Machbarkeit der Tiefgarage zu sichern.

Zur Sicherung der architektonischen Qualität an dieser stadtbildprägenden Stelle wird empfohlen, die Hochbauentwürfe für die Neubauten dem Beirat vorzulegen (vgl. Empfehlungen 31. Sitzung am 13.03.2020).

## TOP 2 Familienzentrum „middenmang“/(Ersatzneubau Kita „Sonnenkinder“), Helsinkier Str. 40, Lütten Klein, Wiedervorlage

Referent/in: Herr Sesselmann, Matrix Architektur GmbH Rostock

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

Stand des Projektes: Vorplanung

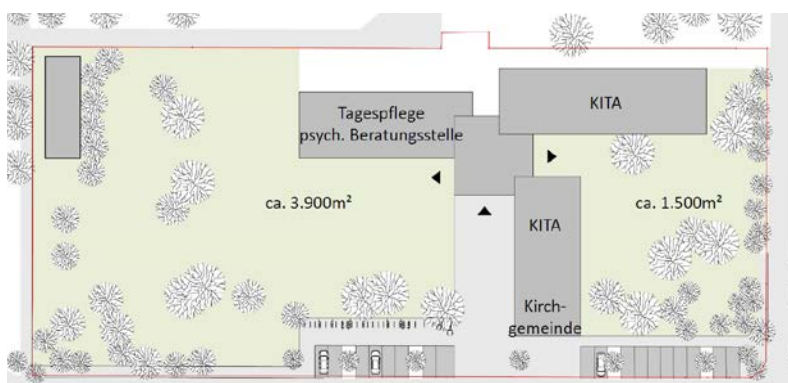
### Vortrag:

Ein Mitglied des Planungs- und Gestaltungsbeirates führt in das Vorhaben ein und erklärt, dass das Gremium mit dem Ergebnis aus der letzten Vorstellung noch nicht glücklich gewesen ist. Wesentliche Themen der Diskussion aus der letzten Sitzung waren, wie man mit dem Abriss des Sonderbaus und dem Neubau sowie der Positionierung auf dem Grundstück und innerhalb des Umfeldes sowie dem vorhandenen Baumbestand umgeht.

Herr Sesselmann übernimmt das Wort und erklärt den Anwesenden nochmals kurz den Standort und die Ausgangssituation der Planungsaufgabe sowie den bisherigen Planungsansatz. Er fasst die Empfehlungen des Planungs- und Gestaltungsbeirates aus der letzten Sitzung zusammen, welche sich auf eine freiere Platzierung des Neubaus auf dem Grundstück, den größtmöglichen Erhalt des Baumbestandes, die Verbesserung der Erschließungssituation, des Einfügens in das Umfeld und der Prüfung einer Interimslösung beziehen. Der Architekt erklärt nachfolgend drei neu untersuchte Varianten mit Vor- und Nachteilen. Die erste Variante „Spiegelung“ der U-Form ermöglicht zwar einen zentralen Eingangsbereich mit Vorplatz und eine zentrale Positionierung des Baukörpers auf dem Grundstück, jedoch wäre ein Teilabbruch des Bestandsgebäudes notwendig, was baulich bei dem Gebäudetyp 2,0 Mp nicht möglich wäre.

Die zweite Variante (T-Förmig) würde die gleichen Vorteile wie die eben erwähnte Variante mit sich bringen. Zusätzlich wäre die Gliederung des Grundstückes in zwei Außenbereiche möglich, jedoch wäre auch hier ein Abbruch in Abschnitten notwendig, was durch den Typenbau nicht zu realisieren ist und die Variante aus diesem Grund ebenfalls entfällt.

Die dritte Variante ist differenzierter, bei ihr werden drei Riegel um einen zentralen Erschließungskern angeordnet. Das Vorhaben lässt sich in 3 Bauabschnitten realisieren und vereint alle gewünschten Vorteile. Es wird einen zentralen Eingang mit einem Vorplatz geben, das Gebäude wird zentral auf dem Grundstück positioniert, die Außenanlagen werden in zwei Bereiche gegliedert, der Baumbestand kann in weiten Teilen erhalten werden und es ist kein Teilabbruch des Bestandsbaukörpers notwendig. Im ersten Bauabschnitt würden die östlichen zwei Gebäuderiegel samt Außenanlagen errichtet werden. Nach dem Umzug der geplanten Nutzungen (Kita + Kirchengemeinde) vom Bestandsgebäude in die neu errichteten Gebäudeteile, würde im zweiten Bauabschnitt das Bestandsgebäude abgebrochen. Die Tagespflege würde extern Interim untergebracht. Im dritten Bauabschnitt würde dann der gemeinsame Erschließungskern sowie der westliche Gebäuderiegel und die übrigen Außenanlagen errichtet und fertiggestellt. Herr Sesselmann beschreibt das Vorhaben als höchst anspruchsvoll und grenzwertig, aber möglich. Die geplanten Gebäuderiegel sind



2-3 geschossig, wobei der Architekt erklärt, dass auch alle drei Riegel mit 3 Geschossen denkbar wären. Abschließend zeigt er noch Modellstudien sowie einen Schwarzplan mit dem gedachten neuen Sonderbaukörper in Lütten Klein.

Abb.7: Lageplan; Quelle: matrix Architektur



Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates sind sehr erfreut über die Überarbeitung des Vorhabens. Sie loben die ausgezeichnete Arbeit und die Beachtung aller empfohlenen Punkte. Zentral auf dem Grundstück entsteht ein neuer Sonderbaukörper, der Baumbestand wurde berücksichtigt, die Erschließungssituation enorm verbessert und es entsteht eine klare und gemeinsam genutzte Adresse. Sogar die Bestandserschließung der Tagespflege profitiert aus dem neuen Entwurf. Das Gremium beschreibt den präsentierten Entwurf als wertvollen Beitrag für die Ordnung und Wahrung des Stadtquartiers. Dem Büro ist es gelungen eine schöne eigene Typologie zu entwickeln. Die Beiratsmitglieder erklären, dass der westliche Riegel ruhig 2 geschossig bleiben kann, er wäre gegebenenfalls sogar länger vorstellbar, wenn die Kapazitäten dies erfordern würden. Die Beiratsmitglieder wünschen den Beteiligten viel Erfolg bei der Umsetzung des Vorhabens und freuen sich, wenn sie es nach Fertigstellung mal besuchen können.

## **Empfehlungen des Beirates:**

Familienzentrum „middenmang“/(Ersatzneubau Kita „Sonnenkinder“), Helsinkier Str. 40, Lütten Klein, Wiedervorlage

Auftraggeber/in: Eigenbetrieb Komm. Objektbewirtschaftung und -entwicklung (KOE)  
Planer/in: Matrix Architektur GmbH Rostock  
Stand: Vorstudie als Grundlage eines anschließenden VgV-Verfahren, Wiedervorlage (Erstvorlage 31. Sitzung)

## Empfehlungen des Beirates:

Die Würdigung des Nutzungskonzeptes und eine kurze Beleuchtung des Standortes in Lütten Klein kann den Empfehlungen aus der 31. Sitzung entnommen werden.

Der neue Gebäudekomplex, nach vollständiger Überarbeitung, entwickelt sich nun frei und zentral auf dem Grundstück. Um ein gemeinsames Foyer werden drei Gebäudeflügel erstellt. Der wertvolle Baumbestand kann in einem großen Umfang erhalten werden und bleibt damit charaktergebender Standortvorteil.

Die Etappierung wird schlüssig dargestellt. Im 1.und 2. Bauabschnitt entstehen die beiden Flügel im Osten.

Dann kann der Umzug der Kita erfolgen und das Bestandgebäude wird abgerissen. Im 3. Bauabschnitt entsteht das alles verbindende Foyer und der 3. Flügel, in den die Tagespflege und die Beratungsstelle einziehen.

Mit einem großzügigen gemeinsamen Vorplatz von der Helsinkier Straße im Süden wird eine klare Adresse ausgebildet und eine gemeinsame Erschließung für alle Nutzer/innen ermöglicht. Die PKW-Stellplätze sind gut geordnet und lassen Raum für den einladenden Zugang.

Gleichzeitig kann die bestehende Zufahrt im Nordwesten für die Fahrzeuge der Tagespflege störungsfrei weiter genutzt werden.

Durch die zentrale Anordnung entwickelt sich der Freiraum in den Westen und in den Osten und ist somit offener für unterschiedliche Nutzungsanforderungen.

Der 3. Gebäudeflügel ist derzeit aus dem Bedarf heraus (Tagespflege und Beratung) nur 2-geschoßig geplant. Dieser wäre städtebaulich auch 3-geschoßig vorstellbar, oder alternativ 2-geschoßig und länger. Möglicherweise lassen sich weitere Nutzungen (Wohnen, Physiotherapie etc.) im Rahmen der Tagespflege denken.

Wie beschrieben erlaubt der Grundstückszuschnitt eine Erweiterung von Nutzungen. Seitens der KOE ist entsprechend angedacht, auf die Aufteilung des Grundstücks zur Erstellung einer Wohnbebauung zu verzichten. Der Beirat unterstützt diesen Ansatz.

Insgesamt leistet das Projekt nun nicht nur inhaltlich sondern auch stadträumlich einen wertvollen Beitrag zur Ordnung und zur Entwicklung des Stadtteils Lütten Klein.

Die Wiedervorlage in der Objektplanung Entwurf ist wünschenswert.

### TOP 3 Quartiersentwicklung und Bebauung am „Sternplatz“, Salvador-Allende-Straße 23, Toitenwinkel

Referent/in: Herr Gatzka, PMR Projektmanagement Rostock GmbH  
Bauherr/in: Privat

Stand des Projektes: Skizze als Diskussionsgrundlage

#### Vortrag:

Herr Gatzka erklärt die Aufgabe, die der Bauherr dem Projektmanagementbüro übergeben hat. Er erläutert den Vorhabenstandort, welcher sich im Herzen Toitenwinkels befindet und zeigt Bilder der näheren Umgebung. Auf dem Grundstück des Eigentümers befindet sich eine leerstehende Kaufhalle, sowie eine Tiefgarage und oberirdische Stellplätze. Die Halle grenzt an einen Platz, um den sich Wohngebäude mit gewerblichen Nutzungen in den Erdgeschossen sowie ein Ärztehaus platzieren. Der Platz bildet wichtige Wegebeziehungen für Toitenwinkel ab.

Der Bauherr möchte den städtebaulichen Missstand der ehemaligen Kaufhalle an der Stelle beseitigen, den Platz beleben und dem Grundstück eine neue Nutzung zuführen. Das Vorhaben befindet sich in einer sehr frühen Phase der Planung. Herr Gatzka erläutert die sehr komplizierte Tiefgaragensituation. Die insgesamt 119 Tiefgaragenstellplätze sind privatrechtlich an Eigentumswohnungen in der Umgebung gesichert. Deshalb müssten während der Bauphase eines möglichen Neubaus auf dem Grundstück alle Stellplätze gesichert bleiben. Durch mehrere Feuer in jüngster Vergangenheit in der Tiefgarage ist die Halle derzeit auch nicht mal mehr temporär nutzbar. Herr Gatzka zeigt mögliche Varianten einer neuen Bebauung auf dem Grundstück. Geplant sind Einzelhandel/gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss, im 1.-3. Obergeschoss Pflegewohnen/betreutes Wohnen sowie im 4.-5. Obergeschoss Wohnen. Der Innenhof soll begrünt werden. Er erklärt, dass jedwedes Vorhaben auf dem Grundstück privatrechtlich nur sehr schwierig umzusetzen ist, was auch der Grund für den langen Leerstand ist.

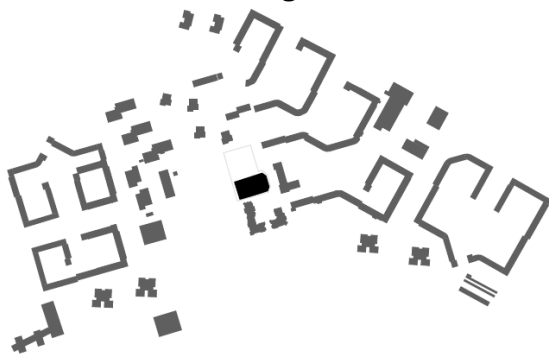


Abb.8: Schwarzplan Bestand; Quelle: PMR

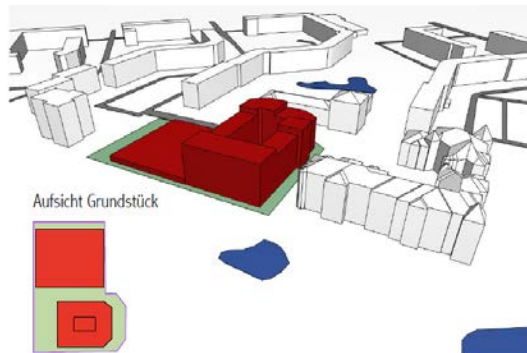


Abb.9: Bebauungsvariante; Quelle: PMR

#### Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung des Projektes in der frühen Planungsphase. Das Gremium zeigt anhand eines Luftbildes von Toitenwinkel, dass sich von Dorf Toitenwinkel über den Schäfersteich, dem Ententeich, zu den Dierkower Moorwiesen und dem Hechtgraben bis zur Warnow eine grüne Fuge zieht. Die grünen Zäsuren sind ein typisches Element des DDR Siedungsbaus. Entlang der grünen Achse zwischen dem Schäfer- und Ententeich wurden bewusst öffentliche/soziale Nutzungen wie Schulen, Sporthallen und -plätze sowie Kita's und einzelne Punktbauten angeordnet. An der Stelle, an der die ehemalige Kaufhalle steht, wurde damals der ge-

plante Stadtteil nicht fertig gebaut, wodurch die Kaufhalle und die angrenzenden Wohngebäude um den „Sternplatz“ Mitte der 90er Jahre entstanden. Der Beirat stimmt dem Vortragenden zu, dass an der jetzigen Situation gearbeitet werden muss. Es ist eine sehr schwierige städtebauliche Planungsaufgabe an dem Platz, mit der unterschiedlichen Topographie und entlang der grünen Fuge.

Die Mitglieder erklären, dass kompaktes Bauen an diesem Ort eine Lösung sein kann, aber es müssen unbedingt genauer weitere Lösungsvarianten städtebaulich geprüft werden. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat schlägt dem Planer vor, gemeinsam mit der Stadt 2-3 Planungsbüros einzuladen, um die beste Lösung für den Ort zu finden. Die Fläche benötigt ein Gesamtkonzept. Die Aufgabenstellung für die Büros sollte gemeinsam mit der Stadt entwickelt werden. Für diesen Standort bietet es sich an Tandems zwischen Architekten/innen, Stadtplanern/innen und Landschafts- bzw. Freiraumplaner/innen zu bilden. Alle Flächen rund um das Grundstück sind öffentlich, weshalb eine detaillierte Auseinandersetzung von besonderer Bedeutung ist. Die Mitglieder des Beirates erklären, dass das gesamte Grundstück des Eigentümers betrachtet werden müsse und nicht nur der Teil auf dem sich die Halle befindet. Die gezeigten Varianten aus der Präsentation sind schwer nachvollziehbar. Das Gebiet wird nach dem § 34 BauGB beurteilt, daher sind 4 Geschosse das Maß an dem sich die bauliche Nutzung orientieren muss. Der gezeigte Vorschlag muss demnach in der Höhe reduziert werden und sollte über den jetzigen Fußabdruck der Halle hinausgehen.

Herr Gatzka betont, dass es schwer ist eine Lösung zu finden, da die Stellplätze nicht einfach gekündigt werden können und zu jedem Zeitpunkt zu Verfügung gestellt werden müssen. Die Mitglieder des Beirates verstehen die Zwänge und erklären, dass dafür das gesamte Quartier mitgedacht werden müsse. Die Stadt ist ein wichtiger Partner und kann hier unterstützen eine Interimslösung zu suchen.

Das Gremium fasst zusammen, dass die vorliegende Lösung noch nicht das Ziel darstellt. Für den Standort ist die Zusammenarbeit mit der Stadt und auch mit den Akteuren vor Ort wichtig, da sich alle Parteien eine Veränderung für den Platz wünschen.

Die Unterstützung seitens der Stadt wird für das weitere Verfahren zugesichert. Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates freuen sich über den weiteren Bericht zu dem Vorhabenstandort.

## **Empfehlungen des Beirates:**

Quartiersentwicklung und Bebauung am „Sternplatz“, Salvador-Allende-Straße 23, Toitenwinkel

Auftraggeber/in: Privat  
Planer/in: PMR Projektmanagement Rostock GmbH  
Stand: Skizze als Diskussionsgrundlage

### Empfehlungen des Beirates

Der Gestaltungsbeirat begrüßt ausdrücklich den Wunsch des Grundstückseigners zur Neuordnung des Areals. Die vorgeschlagene Mischung aus unterschiedlichen Wohnformen, untersetzt durch ein Flächenangebot an Dienstleistungsnutzungen, formuliert einen wichtigen Impuls zur Weiterentwicklung des Quartiers. Darüber hinaus bietet eine Neubebauung der Fläche die Chance, das Potential des Standorts deutlich besser zu nutzen. Zu berücksichtigen sind dabei die besonderen stadt- und sozialräumlichen Bedingungen des Areals.

Die Großsiedlung Toitenwinkel entstand in der zweiten Hälfte der 1980 Jahre unter dem Vorzeichen knapper Ressourcen. Sie wird durch eine 'grüne Fuge' in ein Ost- und ein West-Quartier gegliedert. Die Fuge verbindet nach Norden zur historischen Ortslage Toitenwinkel, nach Süden zu einem Landschaftsraum, der sich zum Ufer der Unterwarnow öffnet. Im Bereich der Großsiedlung wird sie mit einem kleinen Quartierspark sowie durch den Sternplatz belegt.

Der Abschluss des westlich liegenden Quartiers reagiert auf die grüne Fuge mit einer Abfolge an öffentlichen Nutzungen, überwiegend Schulbauten. Dagegen wurde der Abschluss des östlichen Quartiers erst nach der Wende fertig gestellt. In diesem Bereich entstand der Sternplatz, eingefasst durch eine Kaufhalle sowie drei kleinteilig gegliederten Wohngebäude, die jeweils mit Läden unterlegt sind.

Zwischenzeitlich hat sich der Nutzungsschwerpunkt Nahversorgung/Einzelhandel in Richtung Toitenwinkler Allee verschoben. Grund dafür sind u.a. Transformationsprozesse durch Rückbau sowie sich verändernde Wohnungsangebote. Auf diesen Wandel hat die Stadt Rostock bereits mit einem Paket aus Vorplanungen und Förderungen reagiert. Dazu gehören u.a. die Vorschläge zu einer Aufwertung des öffentlichen Raums (Platzfläche, Grünanlagen, Grünverbindungen) sowie die Arbeiten des Vereins Stern-macht-Platz und des Förderprojekts BIWAQ. Bei der Wiederbelebung von Quartier und Sternplatz sollen bewusst quartiersbezogene und unternehmerische Sichtweisen verknüpft werden.

In der Zusammenschau wird deutlich, dass für eine Qualifizierung des Grundstücks und der umgebenden Freiräume eine Kooperation aller Akteure notwendig ist. Bauherr, Planungs- und Genehmigungsbehörden, Akteure aus Quartier und Nachbarschaft sowie externe Gutachter sollten dazu frühzeitig in einen gemeinsamen Entwicklungs- und Entscheidungsprozess eingebunden werden. Ziel ist es gemeinsam Synergien zu erarbeiten, Planungssicherheit herzustellen und eine rasche Umsetzung zu ermöglichen. Zudem lassen sich Mitteleinsatz und mögliche Förderungen bündeln.

Vorgeschlagen wird dazu ein kompaktes Werkstattverfahren mit den folgende Bausteinen: das Erarbeiten und Verabschieden einer Aufgabenstellung, ein Kolloquium zur Abstimmung

mung der Aufgabenstellung, die Vorstellung und Diskussion von Zwischenergebnissen sowie die bindende Auswahl eines umzusetzenden Ergebnisses. Alle Teilschritte sollten gemeinsam erarbeitet und entschieden werden.

Aufgabenstellung: Eine gemeinsam formulierte Aufgabenstellung ermöglicht es, die vielschichtigen Anforderungen an das Areal zusammenzustellen. Dazu sollte der Bearbeitungsumgriff über die bebaubaren Flächen hinaus auch die angrenzenden öffentlichen Räume sowie - als Ideenteil - eine Einbindung des Gesamtkontextes einschließen. Grundlagen für die Aufgabe bilden die Vorarbeiten der Abteilung Stadtplanung (Nutzungsmischung, sozialräumliche Anforderungen, Qualifizierung Freiraum, ...) sowie die Anforderungen des Grundstückseigners, die durch das Büro für Projektmanagement PMR zusammengestellt wurden. Dazu gehören der skizzierte Nutzungsmix, die Anforderungen an vorzuhaltende Stellplätze sowie Einschränkungen bei der Baustellenorganisation.

Konzeptvarianten, Zwischenergebnisse und Auswahl: Angesichts der komplexen Anforderungen und der Größe des Grundstücks sind unbedingt alternative Konzepte zu erarbeiten. Als Verfahren bietet sich hierzu eine Mehrfachbeauftragung mit Auftragsversprechen an. Zu den Vorteilen gehören eine beschleunigte Umsetzung sowie Qualitätssicherung. Sinnvoll ist es dazu 3-4 qualifizierte Planungstandems auszuwählen. Die Planungsbüros (Architektur/Landschaftsarchitektur) müssen über Erfahrungen zur Schnittstelle Wohnungsbau/Nutzungsmischung sowie zur Einbindung und Gestaltung des öffentlichen Raums verfügen. Die Auswahl des zu realisierenden Konzeptes sollte über ein Gutachtergremium erfolgen, das sich aus Vertreter/innen der unterschiedlichen Akteure zusammensetzt.

Die Empfehlungen des Beirats sind mit der Abteilung Stadtplanung vorabgestimmt.

Das Projekt erfordert eine Wiedervorlage. Alternativ können qualifizierte externe Gutachter oder Mitglieder des Beirats in den Entscheidungsprozess eingebunden werden.