

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

33. Sitzung – 17./18.09.2020

Beratungsort: Halle 207, Hellingstraße 1, 18057 Rostock

Protokoll

Mitglieder des Beirates

Frau Hutter
Frau Dr. Schettler
Frau Prof. Abelmann
Herr Dr. Zahiri

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 12.09.2020) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 33. Sitzung des Beirates eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurden sieben Vorhaben öffentlich und zwei Vorhaben nichtöffentlich vorgestellt.

Inhalt

Nichtöffentlicher Teil – 18.09.2020:

TOP 1: /
TOP 2: /

Öffentlicher Teil – 18.09.2020:

- TOP 3: Wiedervorlage, Neubau Hort Schmarl, Stephan-Jantzen-Ring**
- TOP 4: Wiedervorlage, Ersatzneubau Hort „Fritz-Reuter“ an der Türmchenschule, John-Scher-Straße, Reutershagen**
- TOP 5: Neubau Ärztehaus Südstadt, Ecke Südring / Robert-Koch-Straße**
- TOP 6: Aufstockung Parkhaus, Klinikum Südstadt**
- TOP 7: Hofbebauung Fritz-Reuter-Straße 34a, Warnemünde**
- TOP 8: Wachtlerstraße 11, Warnemünde**
- TOP 9: Neubau Gewerbeimmobilie am Werftdreieck**

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates begrüßen die anwesenden Gäste zur 33. Sitzung in der Rostocker Kunsthalle. Herr Dr. Zahiri übernimmt für die Sitzung den Vorsitz des Gremiums. Herr Prof. Stevens ist für die Sitzung entschuldig.

TOP 1 & 2 wurden nichtöffentlich behandelt.

TOP 3 Wiedervorlage, Neubau Hort Schmarl, Stephan-Jantzen-Ring

-Öffentliche Sitzung-

Referent/in: Frau Gehrhardt - b3 architekten & ingenieure gmbh;
Herr Hamann - Hannes Hamann Landschaftsarchitekten
Bauherr/in: KOE

Stand des Projektes: Wiedervorlage Vorplanung

Vortrag:

Frau Gehrhardt erklärt die Aufgabenstellung, bei der es um die Erweiterung des vorhandenen Schulstandortes durch ein Hortgebäude geht, damit die Hortnutzung aus dem Schulgebäude ausgelagert werden kann. Herr Hamann zeigt anhand eines Luftbildes das Zentrum von Schmarl sowie die Grünstrukturen und die drei großen Wohnbereiche Drumherum. Der Schulcampus und auch die vorhandenen Grünflächen wurden bereits umfangreich umgestaltet. Der Landschaftsarchitekt zeigt verschiedene Karten zur Analyse der Situation. Die Aufgabe nach der letzten Vorstellung des Vorhabens war es, das Gebäude besser einzuordnen und die Freiräume zu verknüpfen. Es wurden Alternativstandorte untersucht, jedoch ist kein weiterer Standort zur Realisierung des Vorhabens möglich.

Das Hortgebäude wurde in der Überarbeitung auf dem Grundstück neupositioniert und die Bezüge wurden nochmals untersucht. Wichtig war eine durchgängige und sichere Wegebeziehung für die Kinder zwischen der Schule und dem Hort zu gewährleisten sowie die Verknüpfung der Freiräume sichtbar zu machen.

Der Pkw-Verkehr wurde gänzlich aus dem Bereich südlich der Sporthalle verlagert und so eine gemeinsame Hofsituation für den Hort und die Sporthalle geschaffen.

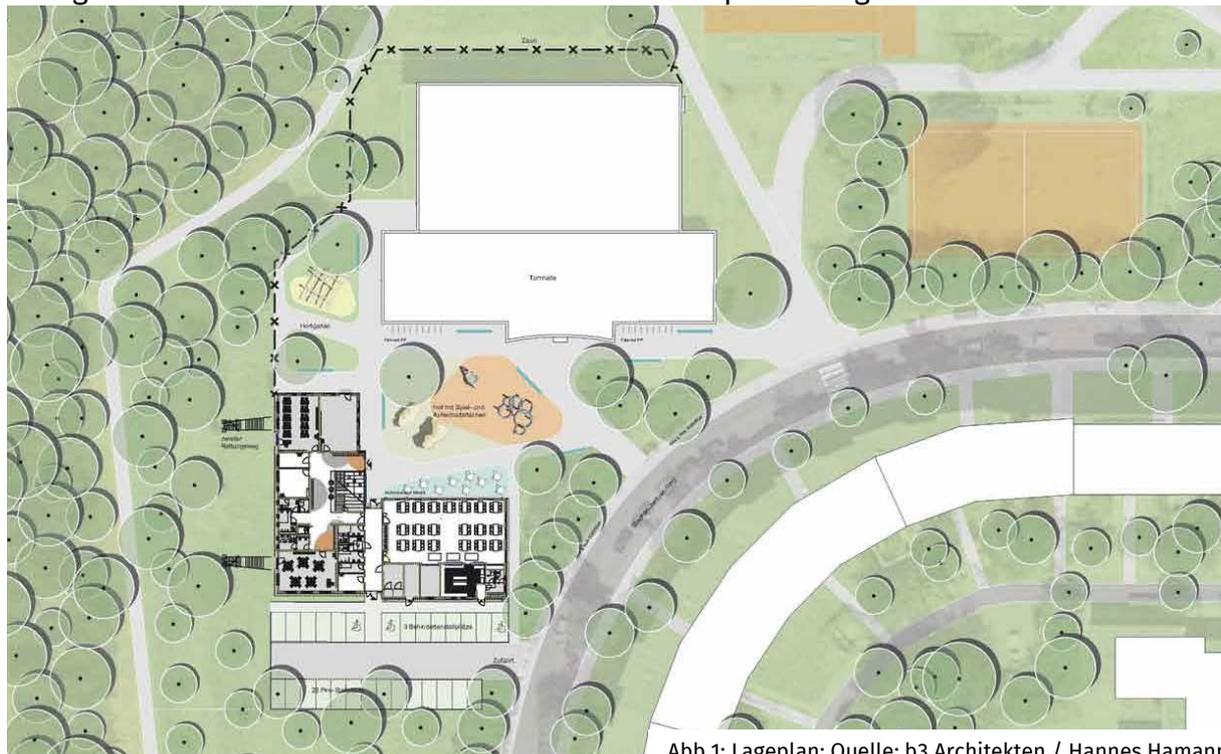


Abb.1: Lageplan; Quelle: b3 Architekten / Hannes Hamann

Die Stellplätze für die Sporthalle und den Hort sollen gesammelt im Süden unterhalb des Neubaus entstehen, sodass Gefahrensituationen für die Kinder vermieden werden.

Herr Hamann erklärt, dass darüber hinaus auch darüber nachgedacht werden könnte den öffentlichen Bereich an der Straße im Sinne einer „Kiss and Ride – Zone“ um zu gestalten.

Frau Gehrhardt erklärt anschließend kurz den Grundriss des Gebäudes. Der Gebäudeteil indem sich die Mensa befindet wird eingeschossig ausgeführt. In dem zweigeschossigen Gebäudeteil befinden sich die Gruppenräume, Sanitäranlagen, Personalräume sowie ein großzügiger Flurbereich der auch zum Spielen genutzt werden kann. Das Obergeschoss ragt etwas über das Erdgeschoss hinaus. Das Erdgeschoss wird in Massivbauweise und das Obergeschoss in Leichtbauweise ausgeführt. Die Farbgestaltung ist zunächst ein erster Vorschlag, Abstimmungen dazu werden noch geführt, erklärt die Planerin. Die Mensa soll farblich von Rest des Gebäudes abgesetzt werden. Abschließend zeigt Frau Gehrhardt Ansichten und Perspektiven des städtebaulichen Massenmodells.

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates loben, dass der geplante Neubau nun die Nähe zum Bestandsgebäude (der Sporthalle) sucht. Die Überarbeitung tat dem Projekt sehr gut. Ebenso wird das Auslagern der Pkw-Stellplätze als sehr gut bewertet. Die Wegebeziehungen der Kinder sind jetzt ohne Querungen von Pkw-Verkehren möglich. Die entstandene Hofsituation trägt dem Campuscharakter positiv bei. Die Beiratsmitglieder loben, dass auch auf den Gehölzbestand geachtet und so kompakt wie möglich gearbeitet wird.

Sie regen an im Detail nochmal zu prüfen, wo die befestigten Flächen anfangen und aufhören. Ein Belagswechsel zur Zonierung ist hilfreich und kann für bestimmte Stellen sehr wichtig sein.

Die grüne Achse aus dem Zentrum von Schmarl kommend sollte erlebbar bleiben und nicht zu sehr verstellt werden. Um den grünen Charakter zu wahren sollte beispielsweise die Fläche nördlich des zweigeschossigen Gebäuderiegels nicht gepflastert und möglichst Grün gestaltet werden.

In Abhängigkeit des vorhandenen Baumbestandes im Süden wird angeregt nochmal zu prüfen, ob die Stellplätze noch etwas nach Süden von der Fassade abrücken können und eine zusätzliche Baumreihe zwischen dem Hortgebäude und der Stellplatzanlage vorgesehen werden kann.

Es sollte erkennbar sein, dass die Stellplätze nicht mehr zum Hof gehören. Sie sollten so gut wie möglich begrünt, aber dennoch so kompakt wie möglich angeordnet werden.

Das Gremium regt weiterhin an zu prüfen, ob die Nebenräume der Mensa im Osten angeordnet werden könnten, damit der Saal der Mensa auch von Süden belichtet werden kann.

Frau Gehrhardt antwortet, dass die Mensa auch Oberlichter erhält und die Anlieferung von Süden erfolgen soll, weshalb die Ausrichtung der Räume so gewählt wurde.

Durch den Neubau wird gleichzeitig die Sporthalle aufgewertet. Der Hortneubau sollte gemeinsam mit der Sporthalle ein Ensemble bilden, dies kann farblich oder durch Materialien geschehen.

Die Grundstückseingrenzung sollte möglichst unauffällig und zurückhaltend sein. Das Gremium lobt abschließend, dass ein Freiraumplaner für das Projekt hinzugezogen wurde.

Empfehlungen des Beirates:

Wiedervorlage, Neubau Hort Schmarl, Stephan-Jantzen-Ring

Auftraggeber/in: KOE
Planer/in: b3 architekten & ingenieure gmbh / Hannes Hamann Lan
Stand: Wiedervorlage Vorplanung

Empfehlungen des Beirates:

Die vorgelegten Veränderungen greifen die Empfehlungen des Beirats vom 13./14.3.20 auf. Begrüßt wird die Einbindung eines Landschaftsarchitekten zur Präzisierung des Konzepts.

Durch die veränderte Positionierung des Baukörpers bilden Hort und Bestandsgebäude der Turnhalle ein Ensemble. Zwischen den Gebäuden entsteht eine Eingangssituation, ein gemeinsamer Platz sowie eine Schwelle zum westlich anschließenden Grünraum. Dabei berücksichtigt der Entwurf auch die bestehenden Sichtbeziehungen zum Zentrum der Großsiedlung Schmarl.

Gleichzeitig gelingt es, Schul- und Hortgebäude störungsfrei fußläufig zu verbinden. Bring- und Abholverkehre können entlang des Stephan-Jantzen-Rings abgewickelt werden. Anlieferung und Parkierung liegen südlich unterhalb des Neubaus und werden direkt vom Ring aus angefahren.

Für die Weiterbearbeitung des Projekts werden folgende Empfehlungen gegeben:

- Bei der Wahl von Materialität und Farbigkeit der Hort-Fassade ist die Ensemble-Wirkung mit der Turnhalle sowie den angrenzenden Schulbauten zu berücksichtigen.
- Unter Einbeziehung des Gehölzbestands ist zu prüfen, ob die Stellplätze geringfügig von der Südfassade abrücken können. In diesem Bereich könnten neu gepflanzte Bäume zur Verschattung beitragen.
- Die Parkplätze liegen in dem grün-geprägten 'Außenbereich'. Diese Zuordnung sollte bei der Belagswahl berücksichtigt werden.
- Durch die Gebäudestellung von Hort und Turnhalle entsteht eine Schwelle zwischen Platz- und Grünraum ('Außenbereich'). Dieser Übergang soll durch einen Belagswechsel betont werden. Die Flächen im 'Außenbereich' sollten möglichst wenig versiegelt werden.
- Bei der Möblierung und Gliederung des Platzraums sowie bei der Einfriedung der Flächen sind die Sichtbeziehungen aus dem zentralen Bereich der Großsiedlung Schmarl zu berücksichtigen. Die entsprechenden Sicht- und Wegekorridente sollen frei von Einbauten bleiben.
- Zu prüfen ist, ob der Bauteil Mensa in Nord-Süd-Richtung durchlässig organisiert werden kann.

TOP 4 Wiedervorlage, Ersatzneubau Hort „Fritz-Reuter“ an der Türmchenschule, John-Scher-Straße, Reutershagen

-Öffentliche Sitzung-

Referent/in: Frau Kohldrack - b3 architekten & ingenieure gmbh
Bauherr/in: KOE

Stand des Projektes: Wiedervorlage Vorplanung

Vortrag:

Frau Kohldrack stellt die Überarbeitung des geplanten Hortgebäudes vor. In der ersten Vorlage des Projektes war zusätzlich zum Hort eine Kita und Krippe in dem Vorhaben vorgesehen. Jetzt ist für das Gebäude eine reine Hortnutzung vorgesehen. Die großen Bestandsbäume bleiben auf dem Grundstück erhalten. Die Architektin erklärt den Lage- und Schwarzplan sowie die Umgebung und stellt die Analyse der Bestandsbauten aus der Nachbarschaft vor. Der Eingang des Hortgebäudes ist zum Schulhof ausgerichtet, sodass die Erschließung ausschließlich über den Hof stattfindet. So kann der Pkw- und Fußgängerverkehr entzerrt werden. Der Eingang des Gebäudes wird durch eine eingerückte Raumkante im Erdgeschoss betont und klar definiert. Der Neubau nimmt die Lage des derzeit noch vorhandenen Gebäudes auf und sollte nicht zu hoch werden. Der Neubau soll die Umgebung nicht einengen und den Hof von Süden nicht zu sehr verschatten. Das Planungsbüro sieht einen zweigeschossigen Baukörper mit begrüntem Dach vor. Frau Kohldrack erläutert den Lageplan. Die Freiflächen werden sowohl von der Schule als auch von dem Hort genutzt. Sie zeigt die geplanten Grundrisse. Im Obergeschoss ist ein offener großzügiger Flurbereich vorgesehen, der zum Spielen von den Kindern frei genutzt werden kann und Ausblicke auf den Hof ermöglicht. Die Fassade im Erdgeschoss soll einen roten Klinker analog zur Nachbarbebauung erhalten, für das Obergeschoss ist eine helle Plattenfassade mit dezenten Farbakzenten vorgesehen.



Abb.2: Lageplan; Quelle: b3 Architekten



Abb.3: Perspektive; Quelle: b3 Architekten

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates loben, dass das Projekt einen großen Fortschritt erzielt hat. Die Kita- und Krippennutzung wurde aus der Planung herausgenommen. So konnte das zuvor dreigeschossige Gebäude, welches sogar im Erdgeschoss noch einen hervorspringenden Gebäudeteil besaß und im Inneren geteilt war, auf zwei Geschosse reduziert werden. Auch der Außenspielbereich musste in der ersten Vorstellung durch die Krippennutzung extra geteilt und eingezäunt werden, was in der jetzigen Variante nicht mehr notwendig ist. Da das Grundstück und Gebäude nun ausschließlich den Schul- bzw. Hortkindern vorbehalten ist, kann es von den Kindern freizügiger genutzt werden. Das Gebäude ist in der jetzigen Form deutlich leichter und das alte Schulgebäude behält seine Präsenz. Die bestehende Baumgruppe und das Schulgebäude bewirken ein Zusammenspiel, welches durch das jetzt niedrigere Hortgebäude nicht mehr gestört wird. Der Beirat lobt, dass die Gliederung des Hortgebäudes gut gelungen sei. Es wirkt unten schwerer, vermittelt einen ruhenden Eindruck und die Eingangssituation wurde sehr gut gelöst. Das Dach kann jetzt als ruhige Dachfläche fungieren und muss nicht für andere Nutzungen herhalten.

Die Mitglieder des Beirats erläutern, dass keine kindlichen Motive und keine bunten Farben beim Bauen für Kinder notwendig sind. Wichtiger seien Raumbezüge, wie der tolle Eingangsbereich der sich zu den Freianlagen öffnet. Das Gebäude muss nicht laut durch Farben werden, sondern sollte dies vorrangig durch die Nutzung der Kinder selbst sein. Das Gremium hat keine weitere Kritik zu dem Vorhaben hervorzubringen und empfiehlt, dass nun unbedingt die nächsten Planungsschritte in Richtung Realisierung erfolgen sollten.

Empfehlungen des Beirates:

Wiedervorlage, Ersatzneubau Hort „Fritz-Reuter“ an der Türmchenschule,
John-Scher-Straße, Reutershagen

Auftraggeber/in: KOE
Planer/in: b3 architekten & ingenieure gmbh
Stand: Wiedervorlage Vorplanung

Empfehlungen des Beirates:

Das Projekt wurde zuletzt im Juni 2019 vorgestellt. In der vorliegenden Überarbeitung konzentriert sich das Raumprogramm auf die Nutzung als Hort, der großzügig auf zwei Ebenen untergebracht wird.

Vorgeschlagen wird ein Baukörper, der sich zusammensetzt aus einem Sockelbau und einem allseitig überkragenden Obergeschoss. Auf der knapp bemessenen Grundstücksfläche fügt sich das Gebäudevolumen gut ein. Der Neubau präsentiert sich selbstbewusst, belässt aber gleichzeitig dem bestehenden Schulgebäude die notwendige Präsenz.

Folgerichtig orientiert sich der Haupteingang des Horts zum Schulhof. Er ist im Erdgeschoß als Gebäudeeinschnitt artikuliert. Damit entsteht ein überdachter Außenbereich, der als Warte- und Abholbereich gut nutzbar ist. Fuß- und PKW-Verkehre sind störungsfrei angeordnet. Hort und Bestandsbau nutzen einen gemeinsamen Außenspielbereich. Entsprechend ist keine Abtrennung zum Schulhof erforderlich.

Auch das Gebäudeinnere profitiert von der Klärung des Raumprogramms. Die Entwurfs-skizze zeigt einen großzügig dimensionierten Erschließungsbereich, der sich zum Innenhof öffnet. Die vorgeschlagene Befensterung unterstützt diesen Außenbezug und sorgt für eine gute Belichtung.

Insgesamt greift der Entwurf die Empfehlungen des Beirats auf. Die vorliegende Überarbeitung bietet eine tragfähige Grundlage zur Weiterentwicklung des Projektes.

Bei der Weiterbearbeitung sollten sich Materialität und Farbwahl am Bestand orientieren. Im Vordergrund stehen dabei die Volumetrie und Plastizität des Gebäudes.

**TOP 5 **Neubau Ärztehaus Südstadt, Ecke Südring /
Robert-Koch-Straße &
TOP 6 **Aufstockung Parkhaus, Klinikum Südstadt******

-Öffentliche Sitzung-

- TOP 5: Referent/in: Herr Ries
 Bauherr/in: NN
TOP 6: Referent/Bauherr: Klinikum Südstadt

Stand der Projekte: Vorentwurfsskizzen in Alternativen / Überlegungen zum Stellplatzbedarf

Vortrag Neubau Ärztehaus Südstadt:

Herr Ries erläutert das folgende Vorhaben. Am Klinikum Südstadt soll ein neues viergeschossiges Ärztehaus gebaut werden. Das Vorhabengrundstück befindet sich an der Ecke zum Südring und der Robert-Koch-Straße. Er zeigt das Grundstück anhand von Fotos und Luftbildern. Derzeit fungiert das Grundstück als Parkplatz, direkt daneben befindet sich das Parkhaus des Südstadt Klinikums. Herr Ries erklärt, dass vom Südring nicht unerheblicher Verkehrslärm ausgeht. Wichtig sei außerdem der bestehende Grüngürtel entlang des Südrings, der das Grundstück optisch abschirmt. Im Weiteren erklärt er die umliegenden Gebäude und deren Geschossigkeit. An der Robert-Koch-Straße befindet sich eine Einfahrt zum Klinikgelände, für die Rettungsfahrzeuge weist diese einen extra Bypass auf, um Stausituationen zu vermeiden. Er beschreibt die Erschließungssituation in Hinblick auf das geplante neue Ärztehaus als besondere Herausforderung.

Für den Neubau sind zusätzlich die Themen zur Anfahrt für die Patienten, eine mögliche Zufahrt für eine Tiefgarage, die Lage des Haupteingangs sowie die Anlieferung und eventuelle Gewerbenutzung im Erdgeschoss (z.B. Bäcker, Apotheke etc.) zu berücksichtigen.

Eine zusätzliche und direkte Zufahrt von der Robert-Koch-Straße zur Erschließung einer Tiefgarage für das Ärztehaus ist nicht möglich, da die Zufahrt zu dicht an der Kreuzung liegen würde und die Häufung von Zufahrt an dieser Stelle sowie ein zu erwartender Rückstau zu vermeiden ist. Herr Ries erklärt, dass für die Unterbringung aller Stellplätze zwei Tiefgaragengeschosse notwendig wären.

Der Architekt zeigt und erklärt die erste Entwurfsvariante, in der sich die Zufahrt allerdings von der Robert-Koch-Straße darstellt. Die Variante zeigt eine Vorfahrt für den Hol- und Bringverkehr, eine zweigeschossige Tiefgarage sowie eine innenliegende passagenähnliche Erschließung. Die Obergeschosse sind U-förmig ausgebildet und öffnen sich zum Südring. Diese Variante wurde hauptsächlich aufgrund der Zufahrt von der Robert-Koch-Straße von den Fachämtern abgelehnt. Herr Ries lobt jedoch die unkomplizierte Zusammenarbeit mit der Stadt.

Daraufhin stellt er seine zweite Entwurfsvariante vor, in der die vorhandene Zufahrt des Klinikgeländes mit genutzt und das Vorhabengrundstück von der südwestlichen Ecke erschlossen wird. Die zweite Variante zeigt eine Umfahrung des gesamten Gebäudes für Pkw

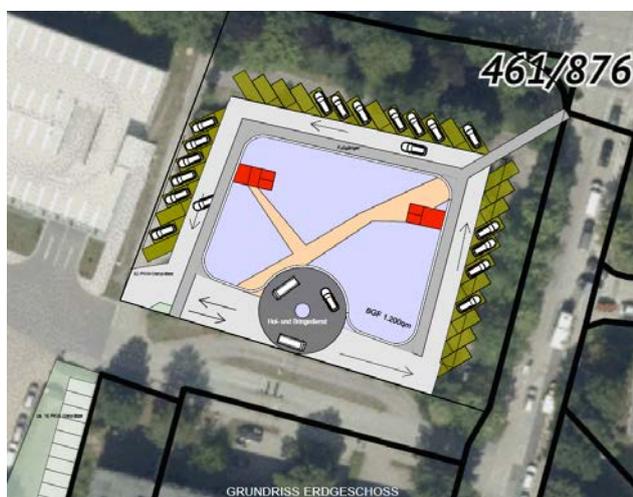


Abb.4: Grundrisssskizze EG; Quelle: Tilo Ries

sowie gereichte Stellplätze im Osten, Norden und Westen. Auch in dieser Variante gibt es die Möglichkeit direkt mit dem Pkw vor das Gebäude zu fahren um Patienten abzuholen und zubringen. Die Vorfahrt stellt sich kreisförmig dar. Zur fußläufigen Erschließung von der Straßenbahnhaltestelle aus, soll ein Weg direkt auf der Ecke Südring/Robert-Koch-Straße angelegt werden. Im ersten Obergeschoss erfolgt die Gliederung in größere Nutzungseinheiten, im zweiten und dritten Obergeschoss sollen kleinere Praxiseinheiten untergebracht werden. In der zweiten Entwurfsvariante öffnet sich die U-Form zum Klinikgelände. Die Höhe des Ärztehauses wird ca. 45 m ü. NHN betragen. Abschließend zeigt der Architekt Bilder des Arbeitsmodells.

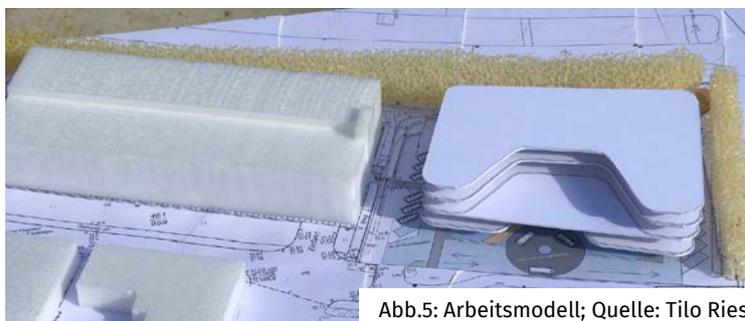


Abb.5: Arbeitsmodell; Quelle: Tilo Ries

Vortrag Aufstockung Parkhaus:

Herr Vollrath erläutert die Historie zum bestehenden Parkhaus auf dem Klinikgelände. Es wurde 2015/16 errichtet. Die Anzahl der Stellplätze wurde um rund 200 erhöht, wodurch dem „Wildparken“ in der Umgebung entgegengewirkt werden konnte. Das Klinikum Südstadt möchte das bestehende Parkhaus um 2 Ebenen aufstocken und damit auch den Bau des geplanten Ärztehauses unterstützen. Das Ärztehaus sei wichtig für das Klinikum, damit Ärzte übersiedeln können und freie Räume im Klinikum geschaffen werden. Mit dem geplanten Ärztehaus würden wichtige Synergien zwischen Klinik und Ärztehaus entstehen und zur Erhöhung der Attraktivität für Patienten und Mitarbeiter beitragen. Das Parkhaus soll um 4 Halbebenen (2 Ebenen) erweitert werden um ca. 100 Parkplätze zu gewinnen. Mit der Aufstockung des Parkhauses möchte das Klinikum verhindern, dass andere Stellflächen in der Südstadt in Anspruch genommen werden. Der Verkehr soll auf das Parkhaus konzentriert werden, es soll keine Einschränkungen für den Klinikcampus hervorrufen. Mit der Aufstockung wären das Parkhaus und das geplante Ärztehaus nahezu gleich hoch.

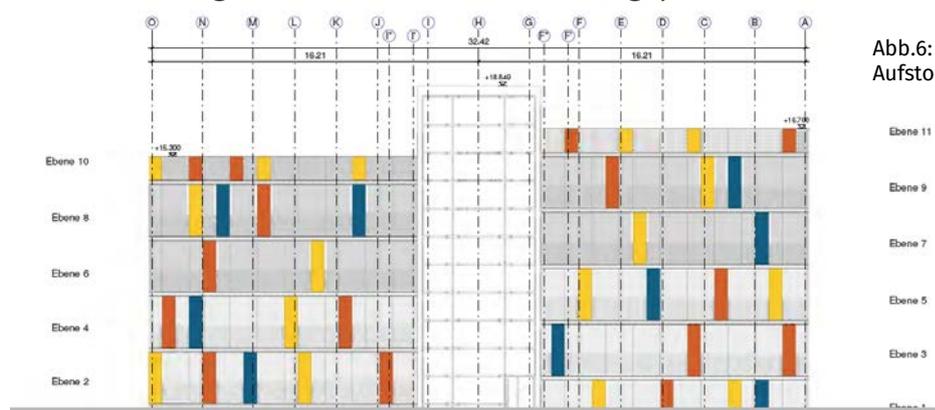


Abb.6: Darstellung Parkhaus nach Aufstockung; Quelle: Tilo Ries

Beratung mit dem Beirat zu TOP 5 & 6:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates erklären, dass sie sich den Standort vor Ort genau angeschaut haben und die Bestrebung des Zusammenarbeitens zweier Körperschaften toll finden. Wichtig sei, dass der Grünzug vor dem geplanten Ärztehaus ungestört weiter verläuft und auch um die Ecke in die Robert-Koch-Straße führt. Die Viergeschossigkeit wird seitens des Beirates begrüßt und auch die Ausrichtung des Haupteingangs zum Campus wird für gut erklärt. Es ist richtig, dass sich das Ärztehaus zum Campus öffnet und orientiert. Derzeit lohnt die große Geste in Richtung des gegenüberlie-

genden Gebäudes der Blutspendeeinrichtung noch nicht, was sich ja aber durchaus ändern kann.

Die Vorschläge von Herrn Ries sind noch als Arbeitsschritte zu verstehen. Eine Stärkung der Asymmetrie könnte die große Geste der U-Form etwas mindern.

Die Beiratsmitglieder fragen, ob die unterschiedliche Öffnung der Schenkel des Gebäudes (einmal zum Südring, einmal zum Campus) ausschlaggebend für den Bau einer Tiefgarage wäre? Herr Ries verneint die Frage. Er erklärt, dass er zu Beginn an die Adressbildung zum Südring gedachte, nach Abstimmungen mit dem Amt für Stadtplanung er aber eher die Ausrichtung zum Campus hin unterstützt.

Das Gremium erläutert, dass er die Orientierung und Schenkelausbildung zum Campus hin verfolgen sollte jedoch mit der Ausbildung einer Tiefgarage. Die Mitglieder empfehlen zu prüfen, ob eine Tiefgaragenzufahrt von der Westseite des Grundstücks möglich wäre. So schafft man dauerhaft Platz und verschenkt die Chance künftiger Entwicklungen des Klinikums nicht. Mit einer Tiefgarage wird Platz gespart, um zu einem späteren Zeitpunkt dennoch die Möglichkeit zu haben das Parkhaus für die Erweiterung des Klinikums aufzustocken. Die Flächen im Parkhaus sollten dauerhaft gesichert und für einen späteren Zeitpunkt vorbehalten werden, da durchaus mit einer Entwicklung des Südstadtklinikums rechnet werden kann. Der Bau einer Tiefgarage unter dem Ärztehaus hat zudem den Vorteil, dass die Patienten im selben Haus zu den Praxen hoch und wieder runterfahren können ohne zwischen zwei Gebäuden wechseln zu müssen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat empfiehlt ausdrücklich auf die Umfahrt um das Gebäude herum zu verzichten. Die Ansiedlung einer Apotheke, eines Bäckers und ähnlichen Einheiten im Erdgeschoss sei vorstellbar und kann zukunftsfähig sein.

Als die Planung zur Errichtung des Parkhauses 2013 den vorherigen Mitgliedern des Gremiums vorgestellt wurde, empfahlen diese das Parkhaus nicht höher als die jetzt gebaute Höhe auszuführen, unter anderem damit es die Bäume am Südring nicht überragt. In der derzeitigen Situation ist das Parkhaus vom Südring aus nicht wahrnehmbar. Die Mitglieder erklären, dass aus ihrer Sicht die Höhe der Baumkronen nicht zwingend sei. „Die Bäume sind gewachsen und auch die Gebäude dürfen an dieser Stelle etwas wachsen.“ Sie betonen in diesem Zusammenhang aber nochmals, dass der Kranz aus Stellplätzen um das geplante Ärztehaus herum keine Option darstellt.

Die geplante Höhe des Ärztehauses mit vier Geschossen ist unproblematisch, da auch die Grundfläche des Baukörpers eine gewisse Größe aufweist, ist auch die Höhe verträglich.

Das Parkhaus und das Ärztehaus sollten immer als Abwicklung und planerisch sowie auch gestalterisch zusammenhängend betrachtet werden, es ist gut wenn die Gebäude gleich hoch werden.

Bisher wirkt die Darstellung des Erdgeschosses zu eng. Die Mitglieder raten darauf zu achten, Beengtheit im Erdgeschoss zu vermeiden.

Ein Eingang bzw. die Zuwegung zur fußläufigen Erschließung sollte von der Haltestelle aus sichtbar sein, sollte jedoch nicht direkt auf der Ecke zum Südring sondern weiter südlich in der Robert-Koch-Straße liegen. Einen zweiten Eingang muss es vom Campus aus geben. Die Zufahrtssituation sollte möglichst entzerrt werden, es ist zu prüfen ob die Nebenspur eventuell gespiegelt werden kann.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat beurteilt die Projekte als gut und wichtig für die Daseinsvorsorge des Quartiers. Sie mahnen allerdings nochmal abschließend, dass mit einem Verzicht auf die Tiefgarage Entwicklungsmöglichkeiten für die Zukunft verbaut werden. Es muss geprüft werden, wie sich das Kurzzeitparken hier verträglich integrieren lässt, ohne eine Umfahrt ums Gebäude zu schaffen.

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Ärztehaus Südstadt, Ecke Südring / Robert-Koch-Straße

Auftraggeber/in: NN
Planer/in: Tilo Ries
Stand: Vorentwurfsskizzen in Alternativen

Empfehlungen des Beirates:

Bereits 2013 zur 3. Sitzung des Gestaltungsbeirates wurde für diesen Standort ein Vorentwurf für ein Ärztehaus vorgelegt. Abgelehnt wurden damals die vorgeschlagene Eckbetonung und die Orientierung zum Südring. Stattdessen empfohlen wurde eine Campus-Orientierung mit Erschließung von der Campus-Seite. Auch die damalige Empfehlung, einen Masterplan erarbeiten zu lassen, hat heute noch Bestand.

In der 33. Sitzung werden zwei Varianten vorgestellt:

- A) Orientierung des Baukörpers nach Norden und Zuwegung von Norden / vom Südring mit Ausbildung einer 2-geschossigen Tiefgarage. Das Gebäude wird von der Robert-Koch-Straße aus erschlossen. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 15,50 m über Campuszugang.
- B) Orientierung des Baukörpers nach Süden und Zuwegung von Süden, ohne Tiefgarage. Zusätzlich ist eine fußläufige Erschließung aus Richtung der Straßenbahnhaltestelle geplant. Die Stellplätze sind ringförmig ums Gebäude gelegt. Zusätzlich befinden sich weitere Stellplätze südlich angrenzend auf dem Campus. Die Gebäudehöhe beträgt ca. 14,50 m über Campuszugang.

Variante A) greift städtebauliche Merkmale auf, die bereits in der 3. Sitzung des Beirats diskutiert wurden. Der Beirat ist erneut der Auffassung, dass der Neubau sich nicht zum Südring hin orientieren sollte. Auch ist ein Eingriff in den Grünzug zu vermeiden.

Sinnvoll erscheint dagegen die vorgesehene Tiefgarage, denn als flächensparende Lösung erhält sie Baulandressourcen für kommende Erweiterungen. Ungelöst erscheint dagegen die Garagen-Zufahrt. Zu prüfen ist eine Lösung in unmittelbarer Nähe zum Bestands-Parkhaus.

Bei Variante B) überzeugt die bauliche Hinwendung zum Campus. Eine zusätzliche fußläufige Erschließung von der Robert-Koch-Straße aus ist sinnvoll, sollte aber erst südlich des Grünzuges positioniert werden, um diesen in ganzer Breite an der Kreuzung erhalten zu können. Abgelehnt werden die Umfahrung des Gebäudes sowie die begleitende ringförmige Stellplatzanordnung.

Städtebaulich bildet der Campus ein Sondergebiet mit unterschiedlichen Bauhöhen. In Bezug auf die Gebäudedimension erscheint die vorgesehene Bauhöhe des Ärztehauses (14,50 m über Südzugang) angemessen. Dagegen erscheint eine Bezugnahme der Bebauungshöhen auf die umgebende Wohnbebauung nicht sinnvoll.

Um eine Wiedervorlage wird gebeten.

Empfehlungen des Beirates:

Aufstockung Parkhaus, Klinikum Südstadt

Auftraggeber/in: Klinikum Südstadt
Stand: Überlegungen zum Stellplatzbedarf

Empfehlungen des Beirates:

Das bestehende Parkhaus mit 2 x 4 halbgesschossig versetzten Parkebenen weist zurzeit an der höheren Seite zum Südring eine Höhe von 11,10 m auf (Geländeroberkante / Höhe über Campus). Vom Südring her bleibt es damit unterhalb der Silhouette des den Südring südlich begleitenden Grünzuges. Über diese Höhe hinaus ragen die Erschließungstürme (ca. um 3,08 m) sowie die Mastleuchten (ca. 2,60 m) und mit ihnen ein nächtlicher Lichtraum.

Zur Erweiterung des auf dem Campus bestehenden Stellplatzangebotes erwägt das Klinikum eine Aufstockung um ein weiteres Doppelgeschoß auf die Höhe von 13,90 m (zum Südring, Geländerhöhe, Höhe über Campus).

Der Beirat empfiehlt, die Erweiterung des Parkhauses auf max. 1 x 2 halbgesschossige Parkebenen zu begrenzen. Das zusätzliche Geschoß sollte in gleicher Gestaltung wie das bislang oberste Geschoß, transparent mit Farbakzenten, gestaltet werden und die Fassade, wie im Bestand, bis zur Oberkante Geländer entwickelt werden. Die Geländerhöhe der Südringseite sollte damit niedriger liegen als die Attikahöhe des geplanten, direkt benachbarten Ärztehauses. Bei der Auslegung der Beleuchtung der Parkdecks, insbesondere des obersten, sollte auf eine Minimierung der Lichtemission geachtet werden.

TOP 7 Hofbebauung Fritz-Reuter-Straße 34a, Warnemünde

-Öffentliche Sitzung-

Referent/in: Enno Zeug

Bauherr/in: privat

Stand des Projektes: Vorplanung

Vortrag:

Herr Zeug erläutert die Lage und den Standort des Vorhabens. Auf dem Grundstück im Innenhof befinden sich derzeit Ferienwohnungen, die Wohnung des Eigentümers und Garagen. Er erklärt den Bebauungsplan 01.WA.183 zum „Schutz des Wohnens vor Umwandlung in Ferienwohnungen in Warnemünde“. Der Nutzungsgrad der Ferienwohnungen ist dort in der Anlage 6 mit 50-75% angegeben. Mit dem Vorhaben soll die alte Architektur in citynaher Lage aufgewertet und das Grundstück besser genutzt werden. Die eingeschossigen Gebäude sollen um ein zweites Geschoss aufgestockt werden. Der Gewerbehof soll zu einem gemütlichen, geschützten Wohn- und Ferienwohnhof umgenutzt werden. Es ist überwiegend Grenzbebauung vorhanden. Herr Zeug sieht in seinem Entwurf Laubengängen zur Erschließung vor. Entlang der östlichen Grundstücksseite sollen im Erdgeschoss die Stellplätze untergebracht werden. Der Architekt erläutert, dass die Dächer als Gründächer ausgebildet und Solarthermie genutzt werden soll. Er möchte im Hof eine gewisse „grüne Wildheit“ mit wildbegrüntem Pflanzzonen integrieren. Die Rangierfläche zwischen der östlichen und westlichen Grenzbebauung beträgt 7 Meter. Im Entwurf wurden Freisitze und Terrassen sowie Abstellmöglichkeiten für Fahrräder beachtet. Abschließend zeigt Herr Zeug Visualisierungen und einen kurzen Film zum geplanten Vorhaben.



Abb.7: Darstellung Bestand und Planung; Quelle: Enno Zeug

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates erläutern, dass die Bilder einen ganz verführerischen Eindruck vermitteln. Das Gremium hat sich über die Quartiersentwicklung in Warnemünde unterhalten, es muss eine Balance zwischen dauerhafter und temporärer Wohnnutzung gefunden werden. Die Gewerbehöfe sollen ihre Robustheit nicht ganz verlieren. Die Mitglieder fragen, wie viele temporäre Wohnungen (Ferienwohnungen) dazu kommen sollen. Herr Zeug antwortet mit vier.

Der Beirat erklärt, dass das Planungsrecht eine knallharte Komponente darstellt. Die Aufstockung der Grenzbebauung um ein zweites Geschoss wird planungsrechtlich vermutlich nicht zulässig sein. Um die gewünschte Wildheit darzustellen braucht es kein zweites Geschoss, das Erdgeschoss ist ausreichend. Bei der derzeit entstehenden Nachbarbebauung im Hof wurde die Höhe der Grenzbebauung sehr genau eingehalten. Der Schnitt von Herr Zeug zeigt allerdings, dass die Planung hier die Höhe des Bestandes deutlich überschreitet.

Außerdem sei das zusätzliche Schaffen von Ferienwohnungen an dieser Stelle schwierig, es kann sich nur auf die Legalisierung von bereits bestehenden beschränken.

An erster Stelle ist hier zunächst das Planungs- und Bauordnungsrecht zu beachten! So wie dargestellt wird der Bebauung nicht zugestimmt werden können. So eine Entwicklung wäre nur über einen Bebauungsplan möglich, da das bestehende Baurecht an die vorhandenen Höhen der Grenzbebauung gebunden ist. Bevor der Architekt weiter plant, sollte er das Vorhaben mit der Bauordnung und Stadtplanung besprechen.

Zu lösende Punkte sind zunächst die Höhe der Gebäude und die Abstandsflächen. Der Entwurf ist auf das Bauordnungsrecht anzupassen.

Die Mitglieder des Beirats erklären, dass aus ihrer Sicht ein Entwurfskonzept für das gesamte Quartier anzustreben ist, was sich jedoch aufgrund der unterschiedlichen Eigentumsverhältnisse schwierig gestaltet. Sie plädieren dafür das Dauerwohnen zu schützen und zu stärken. Ferienwohnungen können immer einen Störfaktor darstellen. Abschließend betonen sie nochmal, dass die Höhe des Nachbarn beachtet werden muss. Sie wissen, dass der Entwurfsweg des Nachbarn ebenfalls nicht einfach und sehr komplex war und einige Zeit in Anspruch genommen hat.

Empfehlungen des Beirates:

Hofbebauung Umbau und Neubau Fritz-Reuter-Straße 34a, Warnemünde

Auftraggeber/in: privat
Planer/in: Enno Zeug
Stand: Vorplanung

Empfehlungen des Beirates:

Das vorliegende Projekt beschäftigt sich mit dem wichtigen Thema der baulichen Weiterentwicklung bestehender Quartierinnenbereiche für dauerhaftes bzw. temporäres Wohnen in Warnemünde. Es versucht einen ehemaligen Gewerbehof in seiner vorhandenen baulichen Heterogenität einer geordneten baulichen Weiterentwicklung zuzuführen. Als Nutzung sind ausschließlich Ferienwohnungen vorgesehen.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat steht einer baulichen Weiterentwicklung der Quartierinnenbereiche in Warnemünde bei Respektierung der sozialen Erhaltungssatzung prinzipiell aufgeschlossen gegenüber. Bereits positiv begleitet worden ist solch eine Innenentwicklung in Form einer Hofbebauung für dauerhaftes Wohnen auf dem benachbarten Grundstück John- Brinkmann-Straße 10a.

Das Grundstück Fritz-Reuther-Straße 34a wird gemäß geltendem B-Plan als „Sonstiges Sondergebiet - Wohnen und Tourismus“ eingestuft. In diesem Bereich sind Ferienwohnungen prinzipiell zulässig, gemäß sozialer Erhaltungssatzung jedoch nur solche Ferienwohnungen, die bereits vor 2013 betrieben worden sind.

Eine bauliche Weiterentwicklung der Quartierinnenbereiche wird im Rahmen geltenden Planungs- und Baurechts erfolgen. Die entsprechenden Anforderungen sind beim vorliegenden Entwurf zu prüfen. Dazu gehört u.a. die Einhaltung der erforderlichen Abstandsflächen sowie die zulässigen Höhen.

Der Verfasser erklärt, dass der derzeitige Charakter des Gewerbehofes mit Hilfe einer „Qualitätsoffensive“ weiterentwickelt werden soll. Dieser Prämisse widersprechen die erdgeschossig liegenden Wohnflächen im westlichen Gebäudeflügel sowie die geplante Einordnung von 11 Stellplätzen auf dem Grundstück. Die Transformation des Gewerbehofes zu einem attraktiven Hofquartier zielt nicht zuletzt auf eine hohe Aufenthaltsqualität ab - ein Ziel, dass nur mit einem deutlich reduzierten Raumprogramm erreichbar ist.

TOP 8 Wachtlerstraße 11, Warnemünde

-Öffentliche Sitzung-

Referent/in: Roland Unterbusch

Bauherr/in: Wohnen in Rostock Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIRO)

Stand des Projektes: Vorplanung

Vortrag:

Herr Unterbusch stellt das Vorhaben vor. Das Haus der Wachtlerstraße 11 wurde ursprünglich im Stil der mecklenburgischen Bäderarchitektur in unmittelbarer Nähe am Warnemünder Kurpark errichtet. Zuletzt wurde das Gebäude als Ärztehaus genutzt. Die WIRO hat das Grundstück mit Gebäude vor einigen Jahren erworben und nun einen kleinen Wettbewerb veranlasst, indem die Nutzung des Bestandes aber auch der Abbruch mit Neubau untersucht wurde. Es soll künftig der Wohnnutzung dienen.

Das Gebäude hat im Laufe der Jahre die filigranen Details sowie auch die Veranden verloren und weist heute nicht mehr die Qualität der Bäderarchitektur auf. Der Architekt beschreibt das Gebäude heute als nüchtern und nicht mehr repräsentativ. Die Rückseite des Gebäudes stellt sich sehr massiv zum Mittelweg dar und ist nicht charakteristisch für den Ort. Der Bestand weist derzeit zwei Treppenhäuser auf. Aufgrund der technischen, bauordnungsrechtlichen und wirtschaftlichen Anforderungen und Schwierigkeiten sieht die WIRO einen Abriss und Neubau vor. Der Duktus des Straßenzuges soll dennoch bei dem Neubau beibehalten werden. Themen wie die Höhe, die Abstände, Brandschutz, Veranden und auch der typische Tüschchencharakter wurden untersucht. Herr Unterbusch erklärt seinen Entwurf: es ist ein viergeschossiges Haus, welches sich fein terrassiert und abtreppt. Das Grundstück wurde im Entwurf so gut wie möglich, aber unter Wahrung der gesunden Wohnverhältnisse und der Abstandsflächen, ausgenutzt. Die Pkw werden in einer geschlossenen Garage am Mittelweg untergebracht, sie werden im Gebäude versteckt. Der Architekt erklärt die Grundrisse, die an großbürgerliches Wohnen angelehnt sind. Jede Wohnung erhält einen Austritt.



Die entscheidende Frage war, wie das Haus in dem Kontext steht. Es soll eine hölzerne Veranda erhalten, welche auf der vorderen Grundstücksgrenze, wie das Nachbarhaus der Wachtlerstraße 10, steht. Es soll viel Wert auf die Materialität gelegt werden, sodass Holzfenster und filigrane Details sowie feine Geländer aus Guseisen vorgesehen sind. Das Gebäude erhält eine helle Putzfassade.

Herr Unterbusch zeigt verschiedene Ansichten und Perspektiven des Entwurfes. Die Fassade ist, vor allem zum Mittelweg hin, streng und klar gegliedert.



Abb.9/10: Foto Bestand / Perspektive Neubau aus Sicht Wachtlerstraße; Quelle: Roland Unterbusch

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die sorgfältige Zusammenstellung der Unterlagen und die gute und nachvollziehbare Herleitung des Entwurfes. Sie erklären, dass das Vorhaben sehr intensiv diskutiert worden ist und es im Beirat auch unterschiedliche Standpunkte gibt. Städtebaulich und geschichtlich bewegt man sich hier an einem sensiblen Standort. Warnemünde lebt auch von der Heterogenität. Eine sehr wichtige Rolle bei der Diskussion spielt auch die bestehende Erhaltungssatzung für Warnemünde. Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungbeirates verstehen die Position der Stadt, das Gebäude erhalten zu wollen, da mit einem Abriss das Tor für weitere Verfahren geöffnet wird.

Für das Gremium ist die rechtliche Situation schwer abzuschätzen, sie halten sich in der Diskussion an die klaren Fakten.

Der Beirat erläutert den gewonnen Eindruck vor Ort: die Bebauung in der Umgebung ist überwiegend dreigeschossig und traufständig. Die Gebäude besitzen einen Sockel und ein- bis zweigeschossige Veranden. Die Sockel schaffen ein Stück weit Privatheit, da sich die Veranden direkt am öffentlichen Weg befinden.

Der Entwurf versucht sich gut in das Gefüge der Nachbarbebauung anzudocken. Zu prüfen wäre, ob die Abstandsflächen ausreichen und ob die Schmalheit des Gebäudes wirklich passend für die Wachtlerstraße ist. Das Gremium wirft die Frage auf, ob der Neubau im Mittelweg nicht zu hoch wäre und ob die Feuerwehraufstellflächen im Mittelweg überhaupt gegeben sind.

In der Diskussion ist das Gremium zu dem Ergebnis gekommen, dass eine Variante untersucht werden sollte, in der der Bestandsbaukörper des Vorderhauses und ein Neubau im hinteren Bereich mit gleicher Sensibilität betrachtet wird, wie der vorliegende Entwurf. Der Beirat betont, dass die Entscheidung ob die Erhaltungssatzung greift oder nicht bei der Stadt liegt. Das gewünschte großbürgerliche Wohnen ist in dem Vorderhaus bereits gegeben, mit einem Neubau im hinteren Bereich ist ein barrierefreier Anschluss möglich. Mit modernen Mitteln kann die verlorengegangene Feinheit des Gebäudes wieder herausgearbeitet werden. Der Beirat empfiehlt mit einer durchgehenden Veranda zu arbeiten, da das Haus schon verhältnismäßig schmal ist.

Der Standort ist sehr komplex und es müssen viele Punkte beachtet und abgewogen werden. Die Sorge der Stadt ist nachvollziehbar, dass bei einem Abriss der Startschuss für eine große Transformation in dem Gebiet gesetzt wird und die Erhaltungssatzung nicht mehr gehalten werden kann. Wenn die WIRO, als Tochtergesellschaft der Stadt, den Startschuss setzt ist dies nochmal schwieriger.

Die Mitglieder loben den Architekten: „Der Entwurf ist wirklich von hohem Niveau! Die Erhaltungssatzung stellt allerdings eine Hürde dar.“

Die WIRO übernimmt eine besondere Vorbildfunktion und die Frage ist, welchen Startschuss man setzt, wenn das Gebäude komplett abgebrochen wird. „Es darf kein Beitrag zum Downgrade sein!“ Das Vorgehen und der vorgestellte Beitrag werden als wirklich gut bewertet und die Mitglieder geben zu, dass sie innerhalb des Beirates auch unterschiedliche Positionen vertreten. Einige Mitglieder des Beirates haben sowohl für den Entwurf, andere Mitglieder für die Erhaltungssatzung gestritten.

Vielleicht ist in diesem Fall, aber die Transformation des Vorderhauses hier die eigentliche Herausforderung.

Herr Jentzsch (WIRO) erklärt, dass der Neubau einen wichtigen Beitrag für die Wohnungswirtschaft darstellen würde. Der Beirat verdeutlicht nochmals, dass die Entscheidung ob das Gebäude zum Ortsbild gehört oder nicht bei der Stadt läge und diese Entscheidung nicht in dem Gremium getroffen werden kann. Die Mitglieder erklären, dass der Weg den die WIRO in diesem Fall gegangen ist absolut bemerkenswert ist, sie jedoch auch eine Vorbildfunktion übernehmen und daher mit der Stadt in Beratung gehen müssen.

Der Entwurf weist bereits eine gute Qualität auf, aber ein solches Gebäude braucht Zeit für die Entwicklung. Die Bebauung zu den Grenzen der Nachbargrundstücke müssen geprüft werden und auch die Anleiterbarkeit der Feuerwehr bei vier Geschossen ist zu bedenken.

Das Gremium empfiehlt abschließend den Teilabriss zu prüfen, bei dem der Kopfbau erhalten bleibt. Herr Unterbusch erklärt, dass das Treppenhaus mit 9 x 13 m schwierig sei und am Ende nur die Hülle des Gebäudes stehen bleibt. Der Beirat gibt ihm Recht, dass die Transformation von solchen Gebäuden viel abverlangt und zunächst der rechtliche Konflikt geklärt werden muss. Sie bekräftigen den Architekten in seinem Können und bedanken sich für den wertvollen Entwurfsbeitrag.

Empfehlungen des Beirates:

Wachtlerstraße 11, Warnemünde

Auftraggeber/in: Wohnen in Rostock Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIRO)
Planer/in: Roland Unterbusch Architekt
Stand: Vorplanung

Empfehlungen des Beirates:

Die Bestandsbebauung des Grundstücks Wachtlerstraße 11 in Warnemünde wurde 1888 erbaut und ist Teil eines gegen Ende des 19. Jahrhunderts durchgehend errichteten Straßenzuges. 1964 erfuhr das Gebäude durch den Umbau zu einem Ärztehaus eine starke Überformung, insbesondere die Straßenfassade betreffend.

Das Grundstück Wachtlerstraße 11 liegt im Geltungsbereich der Erhaltungssatzung für Warnemünde. Die typische Bebauung des Straßenzuges weist folgende Merkmale auf:

- Vorderhäuser freistehend, in offener Bauweise mit abweichenden, geringen Grenzabständen
- Seitenflügel / Kendladen, überwiegend als einseitige Grenzbebauungen ausgeführt
- zum Teil Bebauung der rückwärtigen Grundstücksgrenze

Die Vorderhäuser stehen mit ihrer Traufe zur Straße. Die flach geneigten Satteldächer sind teilweise mit Zwerchgiebeln zur Wachtlerstraße versehen. Hinterhäuser und Kendladen sind als maximal dreigeschossige Gebäude mit flach geneigten Pultdächern ausgeführt.

Die Vorderhäuser an der Wachtlerstraße sind überwiegend in eine Sockelzone, zwei Hauptgeschosse und ein Dachgeschoss gegliedert. Besonders gestaltprägend sind die überwiegend eingeschossigen Verandavorbauten, die Lochfassaden mit stehenden Fensterformaten und repräsentative Zierelemente.

Problematisch ist der Bestand aus heutiger Sicht in Bezug auf den Brandschutz, die Barrierefreiheit und das Stellplatzangebot. Nach ausführlicher Analyse der Bestandssituationen schlagen die Entwurfsverfasser daher auf dem Grundstück einen Neubau vor.

Der vorgelegte Entwurf ist in sich stimmig und fein entwickelt. Er findet Antworten auf die oben dargestellten Probleme. Die Idee des kreuzförmigen Grundrisses überrascht und bietet für die Organisation repräsentativen Wohnens an dieser Stelle viel Neues in hoher Qualität. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat bedankt sich an dieser Stelle ausdrücklich für die hohe Qualität der Präsentation.

Zu berücksichtigen ist, dass die Genehmigungsfähigkeit eines Neubaus an diesem Standort den Festsetzungen der Erhaltungssatzung genügen muss. Bei einer detaillierten Betrachtung werden zudem Unstimmigkeiten in der Planung erkennbar, die im Rahmen der Genehmigungsfähigkeit des vorgeschlagenen Neubaus zu prüfen sind.

Die Anbindung des Neubaus an das Bestandsgebäude Wachtlerstraße 10 im Bereich der östlichen Grundstücksgrenze ist über das EG hinaus problematisch, da die Nachbarbebauung nur als eingeschossiges Nebengebäude ausgeführt ist. Damit funktioniert der vorge-

schlagene kreuzförmige Grundriss in den Obergeschossen nur eingeschränkt. Entsprechend gehen wichtige Wohnflächen verloren.

Die zweifache Rückstaffelung des Vorderhauses lässt das Gebäude eher als Terrassenhaus erscheinen als ein Haus mit vorgestellten Veranden. Die giebelständige Stellung des Hauses bleibt im Gesamtensemble der Straße merkwürdig fremd. Zudem fehlt dem Haus das Sockelgeschoss, welches das Wohnen direkt an der Straße überhaupt erst ermöglicht. Mit Einfügung dieses Sockels wäre das Gebäude an der Wachtlerstraße um ein Geschoss zu hoch geplant.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat empfiehlt Bauherr und Architekt, mit gleicher Sensibilität die Auseinandersetzung mit dem Gebäudebestand zu suchen. Dabei ist der Fokus auf das dreigeschossige Vorderhaus zu legen, welches mit seinem gründerzeitlichen Grundriss durchaus eine robuste Grundstruktur für bauliche Veränderungen im Zusammenhang mit einer Neubebauung der rückwärtigen Gebäudeteile bietet.

Für die Gestaltung der rückwärtigen Bebauung empfiehlt der Planungs- und Gestaltungsbeirat der Stadt Rostock, den Verfassern einen „freieren Umgang“ in Aussicht zu stellen. Dabei müssen grundsätzliche bauordnungsrechtliche Belange Berücksichtigung finden. Unbedingt weiterverfolgt werden sollten u.a.: der Anschluss des Gebäudes an den Mittelweg über die gesamte Breite sowie die gedeckten Stellplätze in einer Garage. Im Zusammenhang mit der Bestandsbebauung entlang des Mittelwegs ist die Dreigeschossigkeit der Neubebauung zu prüfen.

Es wäre ein großer Gewinn für das bauliche Ensemble der Villen entlang der Wachtlerstraße, wenn für das Bestandsgebäude (Vorderhaus) eine moderne Interpretation im Sinne der ursprünglich gründerzeitlichen Gestaltung gelänge ohne historisierende Elemente zu bemühen.

Um eine Wiedervorlage wird gebeten.

TOP 9 Neubau Gewerbeimmobilie am Werftdreieck

-Öffentliche Sitzung-

Referent/in: Herr Frischauf, Albert Wimmer ZT-GmbH

Bauherr/in: Wohnen in Rostock Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIRO)

Stand des Projektes: Unterlagen zur Beauftragung eines Generalübernehmers

Vortrag (per Videozuschaltung):

Herr Frischauf erläutert, dass das Werftdreieck zum Wohnungsbaustandort entwickelt werden soll und der Bebauungsplan im Juni entschieden wurde. Insgesamt werden dort rund 750 Wohneinheiten entstehen. Derzeit beschäftigt sich die WIRO unter anderem mit Themen der Erschließung. Im östlichen Bereich befindet sich ein Gewerbegrundstück – im Bebauungsplan als MK 2a festgesetzt, für welches eine Generalunternehmerausschreibung geplant ist. Zum Bebauungsplan gibt es außerdem ein Gestaltungshandbuch an dem sich orientiert wird. Das Gebäude soll künftig für medizinische Ausbildungszwecke genutzt werden. Herr Frischauf erläutert den Standort. Das Grundstück befindet sich südlich des bestehenden denkmalgeschützten Schulgebäudes (Europäische Fachschule). An der östlichsten Spitze des Geltungsbereiches im Bebauungsplan wird ein Hochpunkt ermöglicht. Im Innenhof der künftigen Gewerbeimmobilie und des bestehenden Schulgebäudes soll eine eingeschossige Mensa untergebracht werden. Ein wichtiges Thema ist hier der von der Lübecker Straße ausgehende Schall. Ein zentrales Bindeglied für das gesamte Areal des Werftdreiecks wird der Grünzug der sich als parkartiges Band durchzieht und auch den Innenhof hier prägen wird. Der Architekt erläutert anhand eines Luftbildes die Umge-



Abb.11: Perspektive Süd-/Ostseite von Lübecker Str.; Quelle: Albert Wimmer ZT



Abb.12: Perspektive Nordseite.; Quelle: Albert Wimmer ZT

gebung und geht auch auf die gegenüberliegende Wohnbebauung mit Klinkerfassade des Thomas-Müntzer-Platzes ein. Der Bebauungsplan gibt eine mögliche Geschossigkeit von 4-6 Geschossen, die zulässige Höhe sowie GRZ und GFZ vor. Herr Frischauf erläutert den Entwurfsansatz „Harte Schale - Weicher Kern“. Die Außenkanten zur Lübecker Straße sollen ganz klar formuliert werden. In Anlehnung an den Thomas-Müntzer-Platz soll die Fassade straßenseitig einen hellen Klinker erhalten. Die hofseitige Fassade gegenüber dem Schulgebäude soll mit einem Anteil von ca. 70 % eine helle Putzfassade bekommen in Kombination mit einem geringeren Anteil an Klinkerflächen. Wichtig sei dem Architekten der Austausch zwischen dem Neubau und der Umgebung.

Die hofseitige Fassade soll vertikale Fassadenbegrünung erhalten. Für die Dachfläche ist ebenfalls eine Dachbegrünung vorgesehen. Hofseitig soll es im ersten Obergeschoss auch begehbare Terrassenflächen für die Studenten/innen geben. Das Erdgeschoss wird aufgrund der Mensa-/Cafénutzung etwas höher ausgeführt und soll die Erdgeschosszone beleben, es erhält eine gläserne Front. Straßenseitig wird das Erdgeschoss etwas zurückgesetzt, es werden Arkaden ausgebildet um mehr Privatheit und einen gewissen Schutz zu vermitteln.

Herr Frischauf zeigt Perspektiven des geplanten Vorhabens. Die Freianlagen werden im weiteren Verlauf der Planung noch herausgearbeitet. Entlang der Lübecker Straße wird der Schallschutz natürlich beachtet. Er zeigt verschiedene Fassadenvarianten und stellt die mögliche Fenstergestaltung vor. Der Innenhof stellt eine Verlängerung des Werftparks dar, durch die angedachte Fassadenbegrünung auch in die Vertikale.

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung. Das Konzept „Harte Schale – Weicher Kern“ sei gut nachvollziehbar und ein spannendes Thema. Sie fragen zunächst aber wie sich die weiche Seite sinnhaft für ein Schulungsgebäude nutzen lässt und beispielsweise die Austritte damit kombinierbar sind.

Herr Frischauf antwortet, dass das Raumprogramm noch nicht feststeht, die „Taschen“ an der Nordfassade aber variabel und anpassbar sind.

Das Gremium lobt, dass das Projekt auf eine gute Art und Weise entwickelt wurde und weiterzuentwickeln ist. Das Gestaltungshandbuch mit Vorgaben von den Architekten stellt ein wichtiges Hilfsmittel dar.

Der Beirat empfiehlt den bzw. einen Eingang von der Planstraße vorzusehen. Die Idee der Campussituation zwischen der Fachschule und dem Neubau sollte weiter verfolgt werden, eine gemeinsame Freifläche wäre positiv. Die Eingänge sollten von der Straße erfolgen, da sie dort besser auffindbar sind. Die Terrasse im zweiten Stock ist zu überprüfen. Das Gremium erläutert, dass die weiche Kante zum Hof noch weicher gestaltet und konsequenter durchgearbeitet werden sollte.

Das Gremium fragt wie viele Menschen das Gebäude nutzen werden. Diese Frage kann allerdings noch nicht beantwortet werden, bisher hat die WIRO nur Quadratmeterzahlen zu Überprüfung der Flächen vorliegen. Der Beirat erklärt, dass das Gebäude und vor allem die Eingangssituationen dadurch bisher schwer zu verstehen sind, da noch unklar ist wie viele Menschen sich dort aufhalten werden. Die Mitglieder regen an besonderen Wert auch auf die Frei- und Pausenflächen zu legen.

Die WIRO erklärt, dass sie vor haben die Freiflächen und deren Verknüpfung von einem Freiraumplaner entwickeln zu lassen und das der Bebauungsplan auch Pflanzlisten beinhaltet.

Die Beiratsmitglieder bedanken sich für die Vorstellung!

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Gewerbeimmobilie am Werftdreieck

Auftraggeber/in: Wohnen in Rostock Wohnungsbaugesellschaft mbH (WIRO)
Planer/in: Albert Wimmer ZT-GmbH
Stand: Unterlagen zur Beauftragung eines Generalübernehmers

Empfehlungen des Beirates:

Die Entwicklung des Quartiers Werftdreieck baut auf einer Reihe von Qualifizierungsschritten auf. Dazu gehören die Durchführung eines städtebaulichen Wettbewerbs, die Entwicklung eines Gestaltungsleitfadens sowie die Erstellung des Bebauungsplans 10.W.63.1 "Wohnen am Werftdreieck".

Die Bebauung für das Baufeld MK 2a verbindet zwischen Bestandsbauten entlang der Werftstraße und dem westlich angrenzenden Quartier Werftdreieck. Zugleich bildet es den Auftakt des geplanten Grünzugs. Zu berücksichtigen ist, dass das Gebäude auf einem knapp bemessenen Grundstück liegt.

Die zur Gebäude-Ausschreibung vorgelegten Unterlagen greifen die städtebaulichen Vorgaben aus den vorangegangenen Verfahren auf. Darüber hinaus wurden bei der Ausarbeitung der Unterlagen die Entwurfsverfasser des städtebaulichen Konzepts eingebunden. Darüber hinaus sollen für die Entwicklung von Gebäude und Freiflächen folgende Empfehlungen berücksichtigt werden:

- Gebäudeeingang und Adressbildung sollen sich zur Planstraße A hin orientieren. Die Planstraße wird künftig als normale Stadtstraße entwickelt.
- Das geplante Lehr- und Schulungsgebäude wird künftig durch Lerngruppen genutzt, die besonders den Eingangsbereich und das Foyer als Treffpunkt und Austauschort in Anspruch nehmen. Trotz des beschränkten Gebäudezuschnitts sind diese Anforderungen bei der Ausbildung von Eingang und Foyer zu berücksichtigen.
- Laut Entwurfsverfasser soll die zur privaten Freifläche hin orientierte Gebäudeseite 'weich' entwickelt werden. Die Verfasser sehen dazu zweigeschossige Terrassenbereiche sowie darüber liegend Austritte und Balkone vor. Es ist darauf zu achten, dass diese Elemente sinnvoll mit den geplanten Nutzungen verknüpft werden.
- Die für das Baufeld vorgesehenen privaten Freiflächen sind knapp bemessen. Städtebaulich bilden sie den Auftakt zum Grünzug und unterstützen die Adressbildung. Zudem werden sie intensiv als Pausen- und Kommunikationsbereich in Anspruch genommen. Demgegenüber sind ggf. zusätzliche Flächenbedarfe (Fahrradstellplätze, ...) unterzuordnen. Dazu sind möglichst kompakte Anordnungen anzustreben.
- Vorgesehen ist, dass die Freiflächen zusammenhängend geplant werden. Entsprechend sollten die für den westlich angrenzenden Grünzug eingesetzten Gestaltungsmittel im Bereich der privaten Freiflächen des Baufeldes MK 2a wieder aufgegriffen werden.
- Es soll weiterhin darauf hingewirkt werden mit dem Nutzer Europäische Fachschule eine gemeinsame Campusfläche auszubilden.