

Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

40. Sitzung – 02.12.2022

Beratungsorte:

Öffentlicher Teil: Bürgerschaftssaal, Rostocker Rathaus
Nichtöffentlicher Teil: Beratungsraum 211, Neuer Markt 3

Protokoll

Mitglieder des Beirates

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

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 26.11.2022) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 40. Sitzung des Beirates sowie per Pressemitteilung eingeladen. Im Rahmen der Sitzung wurde ein Vorhaben nichtöffentlich und fünf Vorhaben öffentlich vorgestellt.

Inhalt

Öffentlicher Teil:

TOP 1: Aufgabenstellung Hochhausleitbild Gesamtstadt

TOP 2: Wiedervorlage Wachtlerstraße 11, Warnemünde (WIRO)

TOP 3: 1. Bauabschnitt im B-Plan Wohnen am Werftdreieck, Thema: Geschossigkeiten

TOP 4: Neubau Herweghstraße 50, Steintorvorstadt

TOP 5: Wiedervorlage, Neubau Werkstattgebäude Handwerkskammer, Schwaaner Landstraße 8

Nichtöffentlicher Teil:

TOP 6: /

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates begrüßen die anwesenden Gäste zur 40. Sitzung.
Frau Prof. Abelmann übernimmt für diese Sitzung den Vorsitz des Gremiums.

TOP 1 Aufgabenstellung Hochhausleitbild Gesamtstadt

Stand des Projektes: Entwurf der Aufgabenstellung

Referent/in: Frau Donkels (Baureferendarin)

Bauherr/in: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Vortrag:

Das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft möchte für die Gesamtstadt Rostock ein Hochhausleitbild erarbeiten lassen. Frau Donkels stellt die Aufgabenstellung zur Durchführung der Ausschreibung, Vergabe und Beauftragung zur Erstellung eines Hochhausleitbildes stellvertretend für die Stadt vor.

Gemäß der Definition § 2 Abs. (4) Nr. 1 der Landesbauordnung M-V sind Hochhäuser Gebäude mit einer Höhe von mehr als 22 m.

Die Höhe im Sinne des Satzes 1 ist das Maß der Fußbodenoberkante des höchstgelegenen Geschosses, in dem ein Aufenthaltsraum möglich ist, über der Geländeoberfläche im Mittel.

Durch die positive Entwicklung und das Wachstum der Stadt ist der Druck für mehr Gewerbe-, Industrie- und Wohnflächen hoch. Neben der Entwicklung neuer Bauflächen sollte auch die Verdichtung des Bestands betrachtet werden, um effiziente und nachhaltige Bodennutzung zu fördern. Hochhäuser können Chancen für die Stadtentwicklung mit sich bringen, indem Grundstücke besser genutzt werden können oder neue städtebauliche Merkmale entstehen. Gleichzeitig soll durch das Leitbild aber auch eine Fehlentwicklung vermieden werden. Nach Fertigstellung soll die Bürgerschaft das Leitbild beschließen. Die Stadtgesellschaft soll während der Bearbeitung informiert und frühzeitig mit einbezogen werden. Es sind zunächst 3 Öffentlichkeitsbeteiligungen vorgesehen. Das Format und die Darstellungsformen werden in Abstimmung mit den Planer*innen passend zu den Arbeitsschritten gewählt.

Die Erstellung des Hochhausleitbildes soll in 2 Phasen erfolgen. In der ersten Phase erfolgt die Bestandserfassung und Analyse auf Grundlage des 3-D Stadtmodells. Weiterhin soll ein Konzept für die Höhenentwicklung der Stadt erarbeitet werden. Ein wichtiger Punkt ist die Definition von schützenswerten Bereichen sowie von Bereichen in denen eine Hochhausbebauung denkbar oder wünschenswert wäre und die Definition von Gebäudehöhen.

Am Ende der ersten Phase soll eine Zieldiskussion stattfinden und Realisierungsempfehlungen, wie z.B. ein Kriterienkatalog zur Standortprüfung oder Verfahrensempfehlungen für Wettbewerbe und Vergabe, entwickelt werden.

In der Phase 2 erfolgt die Konkretisierung der Potentialbereiche. Die Untersuchungsbereiche aus der ersten Phase werden analysiert und bewertet. Vor allem das betrachten und verorten in der Stadtsilhouette ist ein wichtiger Arbeitsschritt. Am Ende soll ein Fazit für einzelne Standorte bzw. Bereiche gefasst werden. Frau Donkels erläutert abschließend den geplanten zeitlichen Ablauf. Ein Beschluss der Bürgerschaft ist für das Jahr 2024 vorgesehen. Andere Städte haben sich bereits mit der Thematik zu Hochhäusern beschäftigt und für sich bereits Hochhausstudien/-leitlinien bzw. -leitbilder erarbeiten lassen.

Beratung mit dem Beirat:

Die Patenschaft des Projektes übernimmt Herr Prof. Dr. Zahiri. Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates haben sich am Tag zuvor intensiv mit der Aufgabenstellung beschäftigt. Sie begrüßen das Vorhaben der Stadt eine Studie bzw. ein Leitbild für Hochhäuser in Rostock erarbeiten zu lassen. Sie loben auch, dass die Öffentlichkeit frühzeitig mit einbezogen werden soll.

Das Gremium erkennt die genannten Punkte wie Stadtwachstum und Nachverdichtung ebenfalls als wichtig an, jedoch sollte in der Aufgabenstellung ein größeres Augenmerk auf die Sicherung der Stadtsilhouette gelegt werden. Das ist die Visitenkarte der Stadt, so präsentiert sich Rostock.

Das Gremium erklärt, das wichtigste in der Studie ist zu prüfen welche Dinge zu schützen sind. Dabei ist zunächst die Analyse der Silhouette wichtig. Welche Hochpunkte, Stadtzeichen, Kräne, Industriebauten etc. müssen geschützt werden?

Der Beirat empfiehlt dies später in der Präambel vorweg zunehmen. Eine der wichtigsten Fragen dabei ist, wie Rostock sich nach außen zeigt.

Die Mitglieder des Beirates empfehlen außerdem alte Planungen wie aus den 50er, 60er und 70er Jahren, die nicht umgesetzt worden sind, zu sichten und die Erkenntnisse mit einzubeziehen.

Ein weiterer Punkt der in der Aufgabenstellung noch nicht berücksichtigt worden ist, ist der Aspekt der Wertschöpfung und Wertsteigerung. Wenn durch die Erarbeitung des Leitbildes Grundstücke definiert werden auf denen Hochhäuser entstehen könnten, erfahren diese Grundstücke womöglich eine enorme Wertsteigerung. Für diese Fälle sollte geregelt werden, wie mit der Wertschöpfung verfahren wird. Gleichzeitig sollten Kriterien zur Qualitätssicherung definiert werden, zu deren Umsetzung sich die Grundstückseigentümer*innen bereit erklären müssen. Aus Sicht des Beirates ist die Erarbeitung von Qualitätskriterien für neue hohe Häuser essenziell.

Empfehlungen des Beirates:

Aufgabenstellung Hochhausleitbild Gesamtstadt

Auftraggeber/in: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
Planer/in: /

Empfehlungen des Beirates:

Die Stadt Rostock beabsichtigt zeitnah ein Hochhausleitbild zu entwickeln. Vorgestellt werden Vorarbeiten zur Beauftragung einer entsprechenden Untersuchung. Aus der Sicht des Beirates bietet das Leitbild wichtige Anknüpfungspunkte für eine Weiterentwicklung der Hansestadt als attraktive Großstadt. Entsprechend wird die Initiative begrüßt. Die folgenden Anregungen dienen dazu, die Ausschreibung und die sich anschließende Untersuchung zu ergänzen.

Der Aufgabentext zur Untersuchung begründet das Vorhaben mit einem anhaltenden Stadtwachstum sowie einem sparsamen Umgang mit der Ressource Boden. Aus der Sicht des Beirates sind beide Begründungen gut nachvollziehbar. Ergänzend schlägt der Beirat vor, den Text um eine übergeordnete Zielsetzung zu erweitern: Ziel der Untersuchung ist es, das Stadtbild und die Stadtsilhouette Rostocks zu schützen und weiter zu qualifizieren.

Stadtbild / Stadtsilhouette

Kernstadt und Stadterweiterungen verfügen bereits über eine Vielzahl an prägnanten Stadtzeichen und Landmarken. Dazu gehören u.a. Fragmente der Befestigungsanlagen, Kirchen, Industriebauten und -konstruktionen, DDR- und Nachwende-Hochhäuser sowie weitere Elemente. Zu berücksichtigen ist, dass sich das Stadtgebiet Rostocks aus unterschiedlichen Stadtteilen zusammensetzt. Je nach Entstehungszeit verfügen sie jeweils über eigene, spezifische Hochpunkte. Innerhalb des Rostocker Stadtgefüges erfüllen sie unterschiedliche stadträumliche Aufgaben: Sie stiften Identität, dienen der Wiedererkennbarkeit, unterstützen die Orientierung und unterstreichen eine Hierarchie von Stadtteilen und Quartieren. Darüber hinaus verweisen sie auf unterschiedliche Etappen der Stadtgeschichte.

Entsprechend ist es wichtig, die Lage und den Einflussbereich bestehender Hochpunkte zu identifizieren. Ihre jeweilige stadträumliche Wirkung ist durch das Freihalten von Sichtkorridoren sowie durch andere geeignete Maßnahmen (z.B. zulässige Höhenentwicklung in der näheren Umgebung) zu schützen. Künftig neu entstehende Hochpunkte müssen die hier formulierten Anforderungen berücksichtigen und stärken.

Hochhäuser als Typologie

Mit dem Einsatz von Hochhäusern lassen sich unterschiedliche planerische Ziele verbinden. Die folgende Auflistung soll diesen Aspekt veranschaulichen.

- Stadtzeichen (vgl. voriger Abschnitt): Hochhäuser können als Orientierungselement stadtweit, stadtteil- und quartiersbezogen wirken.
- 'Hochhäuser als Ergänzung': Während der DDR-Zeit geplante Stadtteile wurden teilweise nur unvollständig umgesetzt. In diesem Zusammenhang ist zu prüfen, ob stellenweise Akzentsetzungen fehlen und eine Ergänzung sinnvoll ist.
- Hochhausquartier: Denkbar sind Quartiere mit einer höheren baulichen Dichte oder besonderen städtebaulichen Qualitäten.
- ...

Die Liste ist nicht abschließend und an die Rostocker Gegebenheiten anzupassen. Je nach Motiv sind jeweils geeignete Hochhaustypologien, Nutzungen sowie Instrumente zur Qualitätssicherung vorzuschlagen.

Qualitätsanforderungen

Aufgrund ihrer besonderen Bedeutung und Sichtbarkeit werden an Hochhäuser besondere Qualitätsanforderungen gestellt. Dabei steigt der Grad an Anforderung mit dem Grad an übergeordneten stadträumlichen Aufgaben (Stadtzeichen). Die Studie sollte hierzu Hinweise und Prozessbausteine erarbeiten.

Wertsteigerung durch höhere Grundstücksausnutzung

Ziel der Studie ist es, Flächen auszuweisen, die als potentielle Standorte für eine Hochhaus-Bebauung in Frage kommen. Damit werden nicht nur höhere bauliche Ausnutzungen der Flächen möglich, sondern auch eine Wertsteigerung. Zu prüfen ist, wie mit dieser Wertsteigerung umzugehen ist.

TOP 2 Wiedervorlage Wachtlerstraße 11, Warnemünde

Stand des Projektes: Vorplanung, Wiedervorlage

Referent/in: Herr Unterbusch

Bauherr/in: WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Vortrag:

Das Vorhaben zur Wachtlerstraße 11 wurde bereits im September 2020 schon einmal im Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgestellt. Herr Unterbusch erklärt, er habe die Empfehlungen des Beirates aufgenommen und den Entwurf weiter bearbeitet.

Er erklärt kurz die Lage des Grundstücks.

Der Gebäudeentwurf greift entlang der Wachtlerstraße das Thema der Veranden auf. Es sind zwei jeweils zweigeschossige Veranden vorgesehen. Rückseitig zum Mittelweg soll der Neubau mit 2 Geschossen direkt auf der Grundstücksgrenze stehen. Ab dem 2. OG staffelt sich das Gebäude zurück.

Der Anschluss zu der westlichen Grundstücksgrenze zum Haus der Wachtlerstraße 12 hat sich im hinteren Bereich verringert. Der Neubau schließt nur an die vorhandene Brandwand des Haupthauses des Nachbars an.

Entlang der östlichen Grundstücksgrenze wird ebenfalls nur an den vorhandenen Bestand der Hausnummer 10 angebaut, nur eingeschossig mit darüber liegenden Terrassen.

Der Architekt erläutert, dass zu allen Seiten auf allen Geschossen Fenster ermöglicht werden.

Der Brandabstand von mind. 5 m zur benachbarten Bebauung wird durch den Entwurf eingehalten. Auch die geforderten Abstandsflächen nach Landesbauordnung M-V werden mit dem Entwurf entsprochen. Nur die Abstandsflächen der straßenseitigen Veranden überschneiden sich in deren Zwischenraum. Im Mittelweg ragt die Abstandsfläche ca. 40 cm über die Mitte der öffentlichen Straße.

Herr Unterbusch zeigt Schnitte des geplanten Gebäudes und Fotos des Arbeitsmodells.

Anhand der Zeichnungen erläutert er den Grundriss des Erdgeschosses. Neben zwei Wohneinheiten sind im Erdgeschoss die Nebenräume angeordnet. Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt rückseitig vom Mittelweg. Im Haus sind 3 Doppelparksysteme vorgesehen. Alle Wohnungen verfügen jeweils über mindestens einen Freisitz.

Das Gebäude verjüngt sich terrassenförmig nach oben. Jede Wohnung verfügt zudem über Fensteröffnungen und Ausblicke zu mindestens 2 Seiten, manche sogar zu 3 Seiten.

Durch die beiden Veranden können auch die Badezimmer der jeweiligen Wohnungen natürlich belichtet werden und profitieren gleichzeitig von einem gewissen Sichtschutz.

Herr Unterbusch zeigt zwei Beispielgrundrisse. Anhand der Straßenansicht verdeutlicht er, dass durch das Aufgreifen der Höhen und auch der Fensterbänder, auf das Nachbargebäude (Wachtlerstr. 12) reagiert wurde. Dennoch stellt sich der Gebäudeentwurf ganz individuell dar.

Die Gestaltung der Fassade soll komplett um das Haus rumgeführt werden. Der Farbton soll kein reines Weiß aufweisen, son-



Abb.1: Lageplan; Quelle: Roland Unterbusch

dern eine leichte Tönung bekommen. Die Gestaltung sei aber noch nicht abgeschlossen, erläutert der Architekt.

Die Terrassen sind jeweils ebenerdig und barrierefrei von den Wohnungen zu betreten. Die Raumhöhen weisen daher jeweils eine Höhe zwischen ca. 2,50 - 2,70 m auf, in Abhängigkeit der darüber liegenden Terrassen.

Der Architekt erläutert, dass die Schmalheit des Hauses ihn lange beschäftigt hat. Er hat sich auch die Nachbarhäuser während des Planungsprozesses sehr genau angesehen und teilweise nachgemessen.

Er hat eine zusätzliche Variante entwickelt in der das Haus verbreitert wurde, aber der 5 m Brandschutzabstand dennoch eingehalten werden konnte. Das oberste Geschoss ist in der Variante zu den Seiten nicht mehr gestaffelt. Der Giebel soll dazu beitragen das Gebäude zu gliedern. Herr Unterbusch zeigt verschiedene Darstellungen sowie Modellfotos die die zwei Varianten gegenüberstellen.



Abb.2: Ansichten; Quelle: Roland Unterbusch

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung. Die Patin zu dem Projekt wird Frau Prof. Abelmann sein. Auf dem Schwarzplan wird deutlich, dass hier ein neuer Haustyp entworfen wurde. Typisch für die Bauten in der Wachtlerstraße ist in der Regel ein Haupthaus mit rückseitigen Flügeln bzw. Anbauten. Der Neubautentwurf stellt einen neuen Typ in Form eines Langhauses dar, was Vorteile für das Wohnen an diesem Standort bietet, besonders hinsichtlich der Belichtung und Belüftung sowie für die Schaffung von Freiräumen.

Das breitere Haus (Variante) weist eine enorme Baumasse im Vergleich zur sonstigen Umgebung auf. Das Gremium erkundigt sich daher nach der GRZ. Herr Unterbusch erklärt das das schmalere Haus eine ungefähre BGF von 1500 m² aufweist und das breitere Haus (Variante) eine BGF von ca. 1700 m². Die beiden Varianten unterscheiden sich in der Breite jeweils nur um 50-60 cm pro Seite. Die genauen GRZ für beide Varianten liegen nicht vor. Dennoch wird klar, dass der Neubau eine höhere GRZ schafft als in der Umgebung schon vorhanden ist. Der Wunsch nach einer Villenbebauung widerspricht gleichzeitig dem Langhaustyp. Das Haus breiter auszuführen ist sinnvoll, jedoch nicht in der gesamten Hauslänge. Die Gebäude im Bestand sind meist ca. 10-14 m tief, der Entwurf des Langhauses weist hier eine Länge von ca. 30 m auf.

Die Beiratsmitglieder loben die Entwicklung des Vorhabens, aber sehen auch noch einige Kritikpunkte.

Der Giebel ist aus Sicht des Beirates zu flach und das oberste Fenster neben dem Anschluss an das Nachbarhaus zu breit.

Das Gremium erläutert, dass vor allem für die breitere Variante die Länge des Hauses nochmal überprüft werden muss. Das Maß der baulichen Nutzung in der Umgebung darf nicht überschritten werden durch den neuen Haustyp.

Der Beirat erklärt, dass bei allen gelungenen Aspekten dieses Entwurfes, die Eingangssituation noch nicht stimmig ist. Sie passt nicht zu der sonstigen Großzügigkeit und den Vorteilen des restlichen Hauses. Das „Ankommen“ sollte repräsentativer sein. Die Mitglieder empfehlen für die Eingangssituation noch einmal nach Alternativen zu suchen.

Das die Empfehlung des Beirates nach der ersten Vorstellung im September 2020 einen Sockel auszubilden, im jetzigen Entwurf zu einem Souterraingeschoss geführt hat, überrascht die Mitglieder. Herr Unterbusch erklärt darauf hin, dass das Geschoss nur ca. 30 cm unter der Gehwegoberfläche liegt, also kein richtiges Souterraingeschoss darstellt.

Die Mitglieder erkundigen sich abschließend, ob die Radien zum Einparken in die Garage wirklich ausreichen, da der Mittelweg eine sehr schmale Straße darstellt und ob dort wirklich die Anzahl der geplanten PKW untergebracht werden können. Der Architekt erklärt, dass das Doppelparksystem nicht für besonders große PKW geeignet ist. Der Beirat rät dazu, sich an der vorhandenen rückwärtigen städtebaulichen Flucht zu orientieren und mind. 40 cm, die die Abstandsfläche sowieso über die Straßenmitte ragt, einzurücken. Dies würde sich auch positiv auf die Zufahrt in die Garage auswirken.

Empfehlungen des Beirates:

Wiedervorlage Wachtlerstraße 11, Warnemünde

Auftraggeber/in: WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Planer/in: Roland Unterbusch, Architekt

Empfehlungen des Beirates:

Das Projekt wurde zwischenzeitlich überarbeitet und als Wiedervorlage dem Planungs- und Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorgelegt.

Im Vergleich zum Projektstand vom 04.09.2020 zeigt sich das Volumen etwas reduziert, insbesondere an den die Abstandsflächen betreffenden Bereichen an der östlichen Grundstücksgrenze und zum Mittelweg. Daneben ist durch die Absenkung des Erdgeschosses die Gesamthöhe etwas reduziert, so dass die Gebäudehöhen des westlichen Nachbarn eingehalten werden.

Beibehalten wurde das Konzept eines Langhauses; dieser Gebäudetyp wurde vom Architekten für dieses Grundstück, dessen Umgebung gekennzeichnet ist durch eine freistehende Villenbebauung mit hofbildenden, die Grundstücksgrenzen besetzenden Seiten- und Querflügeln, neu entwickelt.

Der Vorteil des Langhaustyps liegt, da er die Grenzbebauung meidet, in der Möglichkeit der zweiseitigen Belichtung und der Zentralerschließung sowie einer unter Einhaltung der Abstandsflächen möglichen hohen Grundstücksüberbauung und einer hohen Geschosßflächenzahl.

Beides (GFZ und GRZ) liegen im vorgelegten Entwurf auch nach Überarbeitung augenscheinlich erheblich über den Werten der Nachbarbebauung, die Genehmigungsfähigkeit im §34-Gebiet ist damit ungesichert.

Die Ansicht zur Wachtlerstraße sollte in Hinsicht auf die Einpassung in die umgebende Bebauung überarbeitet werden:

Der Giebel ist in dieser Breite und Flachheit nicht ortstypisch, auch eine Trauf- oder Attikaausbildung sollte geprüft werden.

Die Befensterung im 3.OG des Westflügels ist zu breit / sollte gegliedert werden.

Die Erarbeitung einer Variante („Einhaltung der seitlichen Abstandsflächen nach LBauO M-V §6 Abs. 1 Satz 2“) ist sinnvoll; der zugrunde liegende Anlass (die im Verhältnis zur umgebenden Bebauung immer noch sehr großen Abstände zu den seitlichen Nachbarn) wird auch vom Beirat gesehen. Der in der Wachtlerstraße ortsübliche Villentyp entwickelt eine breitere Straßenansicht und lässt schmalere Bauwiche. Diese haben allerdings nur die Tiefe der Villenbebauung und bieten zusammen mit der typischen Hofbildung geringere Dichte und bessere Belichtung der Nachbargrundstücke als dies beim Langhaustyp der Fall ist. Die in der Variante vorgeschlagene Kombination aus Langhaustyp und ortsüblichem Bauwiche kann daher aufgrund des hohen Überbauungsgrades nicht überzeugen.

TOP 3 1. Bauabschnitt im B-Plan „Wohnen am Werftdreieck“ Thema: Geschossigkeiten

Stand des Projektes: Vorplanung

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

Bauherr/in: WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH

Vortrag:

Herr Frischauf verortet zunächst das Vorhaben und zeigt den gültigen Bebauungsplan „Wohnen am Werftdreieck“. Es geht zunächst um den ersten Bauabschnitt, der den westlichen Bereich des Plans betrifft. Innerhalb des ersten Bauabschnitts sollen einige Häuser in der Geschossanzahl erhöht werden.

Herr Frischauf erläutert, dass es innerhalb des B-Plans etwa 4 Bauabschnitte geben soll, die in Etappen von jeweils 2 - 2,5 Jahren nacheinander realisiert werden sollen. Mittig in Ost-West-Ausrichtung befindet sich später der Werftpark als Grünzug für das neue Quartier. Östlich des ersten Bauabschnitts soll künftig in Nord-Süd-Ausrichtung der Kayenmühlengraben entwickelt und renaturiert werden.

Innerhalb des ersten Bauabschnitts befindet sich eins der zwei vorgesehenen Quartiersparkhäuser. Das Parkhaus dient gleichzeitig als Schallschutz und stellt das Wohnen dahinter sicher. Der Planer erklärt, dass das Gelände am Werftdreieck modelliert werden muss. Es werden ca. 75 cm neuer Boden aufgeschüttet, da die Flächen durch die damaligen Heinkelwerke vorbelastet sind. Während der Fertigstellung des ersten Bauabschnittes wird die Max-Eyth-Straße noch bestehen bleiben. Erst beim Bau des 2. und 3. Bauabschnitts wird die Straße zurück gebaut und der Graben renaturiert.

Im Bebauungsplan sind für die Baufelder sowohl Geschossigkeiten als auch die Höhen für die baulichen Anlagen festgesetzt. Die WIRO möchte hier das Angebot an innerstädtischem Wohnen maximieren. Konkret geht es um die Erhöhung der festgesetzten Geschosse für das SO Parkhaus von V und VI Geschossen auf VI und VII Geschosse, wobei die maximal festgesetzte Gebäudehöhe aber dennoch eingehalten, sogar unterschritten, wird.

Ebenfalls soll das Haus 6 im Baufeld MU2 von zulässigen V auf VI Geschosse erhöht werden. Auch in diesem Fall würde die maximale Gebäudehöhe eingehalten werden. Weiterhin soll das Punkthaus 4 im Baufeld MU2 von zulässigen IV auf V Geschosse erhöht werden. Dadurch würde beim Haus 4 zusätzlich die maximal zulässige Gebäudehöhe um ca. 1,55 m überschritten. Bei der Erhöhung der beiden zuvor genannten Gebäude im MU2 hätte dies gleichzeitig eine Überschreitung der GFZ von dem festgesetzten Wert von 1,7 auf 2,0 zur Folge.

Herr Frischauf erläutert das im Haus 4 zusätzlich 4 Wohnungen und im Haus 6 zusätzlich 13 Wohnungen geschaffen werden könnten. Auch mit der Erhöhung der Geschossanzahl würden die Abstandsflächen eingehalten werden können. Der Planer zeigt verschiedene Perspektiven der 3D Visualisierung sowie Schnitte und Ansichten um die Erläuterungen zu verdeutlichen. Von der Lübecker Straße aus treten die Häuser künftig nicht in Erscheinung. Aus Sicht des Planers und der WIRO sind die Erhöhungen im Baufeld MU2 städtebaulich vertretbar, da es um die Gebäude ausreichend Freiflächen und einen begrünten Innenhof geben wird. Die Erhöhung des Punkthauses 4, welches direkt am Werftpark liegen wird, würde in den Augen der Planenden ein Gewinn darstellen. In diesem Gebäude soll im Erdgeschoss eine Gastronomieeinheit untergebracht werden. Die zusätzlichen Wohnungen benötigen selbstverständlich auch mehr Stellplätze. Durch die Erhöhung der Geschossigkeit im Parkhaus sollen zudem aber noch zusätzliche Stellplätze für den an-

grenzenden Bestand in der KTV geschaffen werden, um dem enormen Stellplatzdruck zu begegnen.

Herr Frischauf erklärt, dass dieses zukunftsweisende Quartier durchaus ein paar mehr Wohnungen verträgt und das vorhandene innerstädtische Potential hier ausgenutzt werden sollte.



Abb.3: Perspektive; Quelle: Albert Wimmer ZT GmbH

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Erläuterungen. Sie merken sehr positiv an, dass das Planungsbüro Albert Wimmer seit dem Wettbewerb im Jahr 2016 stetig weiter mit der WIRO an dem Projekt gearbeitet und es weiterentwickelt hat. Das Gremium lobt diesen vorbildlichen Prozess. Alles was im Wettbewerb entwickelt und empfohlen wurde, wurde auch in den Bebauungsplan überführt. Den Mitgliedern des Beirates ist die Begründung für die Erhöhung noch etwas unklar. Sie fragen nach, ob es eher um die Ausnutzung oder die städtebauliche Wirkung geht. Herr Frischauf erklärt, dass ein Aspekt natürlich das wirtschaftliche Bauen sei, da das Bauen teurer geworden ist. Gleichzeitig sollte aus seiner Sicht, der neue innerstädtische Wohnraum aber auch so gut wie möglich genutzt werden. Das Parkhaus wird als Mobilitätshub für die Zukunft entwickelt und soll natürlich gleichzeitig so wirtschaftlich wie möglich sein. Ziel sollte es sein, bei gleichbleibender GRZ eine höhere innerstädtische Verdichtung zu erreichen. Der Beirat hört aus den Erläuterungen den Willen einer höheren Ausnutzung heraus.

Die Mitglieder haben sich die Entwurfsunterlagen des Wettbewerbs aus dem Jahr 2016 angesehen. Für das Haus 6 (den äußeren Riegel) sah der ursprüngliche Entwurf des Büros sogar nur 4 (EG + 3 OG) und 5 (EG + 4 OG) Geschosse vor. Demnach wurde der ursprüngliche Entwurf im Verfahren zum jetzt wirksamen Bebauungsplan sogar schon teilweise in den Anzahlen der Geschossigkeiten erhöht.

Die Kritik des Beirates macht sich nicht daran fest, dass innerstädtisch verdichtet werden soll. Der Wettbewerbsentwurf wurde vorbildlich in einem Verfahren in den Bebauungsplan übernommen. Nun aber würde es zu einer Verwischung der einst angedachten Hochpunkte zu den äußeren Riegeln kommen.

Das Gremium fragt, wie sich die Erhöhungen des ersten Bauabschnitts auf die weiter folgenden Bauabschnitte auswirken wird? Das Thema muss für das gesamte Quartier überprüft werden, es kann nicht nur auf einen Teilbereich bezogen werden.

Wenn wirklich eine höhere Ausnutzung gebraucht wird, muss alles noch einmal neu betrachtet werden, sodass kein Stückwerk entsteht. Nach Auffassung des Beirates, sollte die städtebauliche Qualität gesamtheitlich und gemeinsam mit der Stadtplanung betrachtet werden. Der Prozess war bisher exemplarisch, betont der Beirat. Im Ergebnis muss dies auch so fortgeführt werden.

Empfehlungen des Beirates:

1. Bauabschnitt im B-Plan „Wohnen am Werftdreieck“, Thema: Geschossigkeiten

Auftraggeber/in: WIRO - Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH
Planer/in: Albert Wimmer ZT GmbH

Empfehlungen des Beirates:

Das Büro Albert Wimmer ZT GmbH stellt für den 1. Bauabschnitt im Quartier Werftdreieck Gebäude-Entwürfe vor, die die Vorgaben des geltenden Bebauungsplans (Bekanntmachung 11.2020) stellenweise in Geschossigkeit, Gebäudehöhe und GFZ überschreiten. Begründet wird die höhere bauliche Ausnutzung mit einer Veränderung von wirtschaftlichen Rahmenbedingungen.

Zu berücksichtigen ist, dass der Bebauungsplan auf Grundlage des 2016 prämierten Wettbewerbs-Entwurfs des Büros Albert Wimmer ZT entstand. Über einen Zeitraum von rund 6 Jahren ist das Büro federführend in die Gebietsentwicklung eingebunden, u.a. bei der Erstellung des geltenden Bebauungsplans und des begleitenden Gestaltungshandbuchs. Über diese Planungsetappen hinweg erfolgt eine enge Abstimmung mit der Auftraggeberin WIRO und dem Stadtplanungsamt der Stadt Rostock. Der Bebauungsplan sieht bereits eine Erhöhung der Geschossigkeit gegenüber dem Wettbewerbsergebnis vor. Vorgesehen ist auch, das Büro mit der baulichen Umsetzung zu beauftragen.

Anhand der vorgelegten Unterlagen lassen sich die städtebaulichen Auswirkungen der angestrebten Veränderungen nicht abschließend beurteilen. Darüber hinaus bleibt offen, ob ein Überschreiten der Vorgaben des Bebauungsplans nicht einen Präzedenzfall für weitere Überschreitungen schafft.

Entsprechend schlägt der Beirat vor, die seitens Albert Wimmer ZT und WIRO angestrebte Erhöhung der Geschossigkeiten zunächst für das Gesamtgebiet zu untersuchen. Erst diese Untersuchung ermöglicht es abzuschätzen, ob und auf welche Weise das ursprünglich formulierte städtebauliche Konzept in der Lage ist, mit den erhöhten Geschossigkeiten und Dichten umzugehen. Im Detail zu überprüfen sind die Auswirkungen auf die mit dem Konzept etablierten Entwurfsthemen (bauliche Einfassung des Quartiers, Hochpunkte als wechselnde Akzente entlang des Grünzugs, Zuschnitt der öffentlichen Räume...). Ziel ist die Erarbeitung einer tragfähigen Grundlage für künftige Entscheidungen zu Geschossigkeiten, Gebäudehöhen und Dichten.

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Planungs- und Gestaltungsbeirates bedanken sich für die Vorstellung. Die Ortsbesichtigung zeigte wie interessant der Standort ist. Die Beiratsmitglieder beschreiben die Villenbebauung der Steintor-Vorstadt als sehr ansehnlich.

Sie fragen den Architekten welche Flucht das Bauvorhaben straßenseitig aufnimmt. Herr Schulz antwortet, dass die Flucht des Intercity Hotels aufgenommen werden soll. Das Gremium erläutert, dass der Abstand zum Straßenraum sowie auch das Straßenprofil wichtige Punkte sind, die im weiteren Verfahren abzuwägen und zu untersuchen sind.

Die Struktur der Steintor-Vorstadt mit ihren Vorgärten und dem historisch geprägtem Straßenraum sowie dem grünen Platz gegenüber des Vorhabenstandortes sind wesentlich für die Planungen des neuen Baukörpers. Der Neubau sollte mehr in Kommunikation mit dem Bestand und der ankommenden Lindenbergsstraße treten.

Es kann geprüft werden, ob eine Fassade eventuell auch gedreht wird, ähnlich der Struktur des Intercity-Hotels. Die Frage ist, ob es die Gleichheit zwischen den beiden Gebäuden braucht oder nicht.

Derzeit ist der Eingang für beide Hotels im Verbinder mittig zwischen den Gebäuden angeordnet. Das Gremium rät auch dies sorgfältig im weiteren Prozess zu hinterfragen. Liegt der Eingang mittig oder zum Beispiel etwas sichtbarer an einem der Köpfe des Gebäudes? Aus Sicht des Gremiums ist der Eingang derzeit etwas schwer auffindbar. Die Adressbildung sollte überprüft werden.

Herr Schulz erklärt, dass es im bisherigen Verfahren bereits lange Diskussionen gab, ob sich das neue Gebäude an der Steintor-Vorstadt orientiert oder nicht und ob es die Kleinteiligkeit aufgreifen sollte. Der Planer erläutert, dass für die Vorstellung extra noch keine Fassadengestaltung vorgenommen wurde.

Das Gremium antwortet, dass es auch noch nicht um die Fassadengestaltung gehen darf. Es geht vielmehr zunächst um das Reagieren auf die Umgebung wie z.B. dem gegenüberliegenden Platzbereich und die Straße. Das Gebäude zeigt in seiner jetzigen Kubatur keine Antwort auf den Straßenraum vor Ort. Der Beirat erklärt, dass eine Kleinteiligkeit hier auch nicht gewollt sein kann, da dies nicht glaubwürdig wäre. Herr Hoffmann versichert, dass sie die Steintor-Vorstadt nicht nachbauen wollen. Das Gremium bestätigt, dass dies auch gut so ist.

Die Mitglieder erläutern, dass derzeit eher so etwas wie eine „Schuppenkultur“ vorherrscht und durch das Bauvorhaben eine Transformation stattfindet. Das, was neu geschaffen wird, kann nicht nur eine Aneinanderreihung darstellen. Die Fuge zwischen den beiden Gebäuden ist aus Sicht des Beirates sehr wichtig, jedoch regen sie an, nochmal zu untersuchen wo die Fuge genau platziert wird.

Die Schichtung sowie auch die Zweiteilung halten die Mitglieder für richtig, sie möchten nur anregen und den Planern Lust machen sich noch etwas mehr mit dem Ort auseinanderzusetzen. Die Mitglieder loben, dass Nutzungen für das Erdgeschoss ausgewählt wurden, die den Ort beleben werden. Nur das Volumen des Baukörpers sollte noch mehr auf den Standort reagieren.

Weiterhin positiv stellt der Planungs- und Gestaltungsbeirat die Entwicklung der Bauvoranfrage heraus.

Abschließend empfiehlt das Gremium zu hinterfragen, ob es Vorteilhaft ist, wenn die U-förmigen Öffnungen der beiden Baukörper jeweils zur Straße hin ausbilden werden. Sie raten dazu die Struktur eventuell umzukehren; so würde die Fuge zwischen den beiden Baukörpern sinnvoller und viel deutlicher werden. Der Adressbildung und dem Straßenraum würde es gut tun, wenn sich die Hotels mehr zu der Straße und dem Platz zuwenden. Die letzte Empfehlung der Mitglieder richtet sich an die Stadt: Bei der Sanierung sollte sehr behutsam mit dem historischen Straßenraum umgegangen werden und die Bäume sind dort unbedingt zu erhalten.

Empfehlungen des Beirates:

Neubau Herweghstraße 50, Steintorvorstadt

Auftraggeber/in: FN Capital Holding
Planer/in: Nord Architekten

Empfehlungen des Beirates:

Das Projekt liegt auf dem Streifen zwischen Bahnanlagen und Herweghstraße/Steintorvorstadt in unmittelbarer Nähe zum Rostocker Hauptbahnhof. Aufgrund der Lärmbelastung ist hier ausschließlich eine gewerbliche Nutzung zulässig. Direkt benachbart steht das InterCity-Hotel; dieses bietet im Volumen einen ersten Anhaltspunkt für die weitere Bebauung.

Die Herweghstraße hat einen kleinteiligen Charakter, geprägt von einer Allee mit relativ schmalen Straßenprofil. Das Baugrundstück wird von der Straße begleitet; diese weitet sich zu einem kleinen grünen Platz auf, der einerseits Abstand zur Villenlage der Steintorvorstadt erzeugt, andererseits eine einladende Geste ins Quartier macht.

Die Stadt Rostock teilt mit, dass die Straße ausgebaut, der südliche Gehweg durch einen 2-Richtungsradweg ergänzt werden soll.

Auf dem Baugrundstück ist ein Gebäudeensemble aus zwei Häusern geplant, eines als Hotel, eines als Apartmenthotel, die jeweils ein U zur Steintorvorstadt ausbilden und in der Mitte durch einen gemeinsamen Eingang/Empfang verbunden werden. Die Erdgeschoßnutzungen werden durch Einzelhandel aktiviert, die Stellplätze in eine Tiefgarage gelegt.

Diskussion / Empfehlung Beirat:

Der Gestaltungsbeirat begrüßt eingangs, dass das Projekt zu einem frühen Zeitpunkt vorgelegt wird.

Der Beirat ermutigt dazu, die besondere Ausprägung des oben skizzierten Stadtraumes weiter in den Blick zu nehmen und entsprechend dieser Lagen die beiden Häuser spezifischer, entsprechend Inhalt und Lage unterschiedlicher zu entwickeln. Dies ist ja bereits in den unterschiedlichen Nutzungskonzepten des Hotelbetriebes und des Einzelhandels angelegt: ein Gebäude begleitet die Straße, ein Gebäude bildet das Gegenüber zum Platz.

Der gezeigte Projektstand mit den 4 zum Straßenraum orientierten Köpfen und den tief eingezogenen Höfen wirkt noch etwas isoliert und wenig nachbarschaftlich.

Ausführlich wird die Lage an der Herweghstraße bezogen auf die Achse InterCity-Hotel / Bestand und bezogen auf die zukünftige Straßenbegrenzungslinie diskutiert. Entsprechend sind die Planungen der Stadt mit einzuspielen, damit verwertbare Aussagen getroffen werden können, welcher Abstand – auch für die Erdgeschoßnutzungen – zum Gehweg richtig ist. Und ob und wie die Häuser mit ihrer Fassade den Charakter der Herweghstraße neu prägen.

Mit Blick auf die Planungen der Stadt ist festzuhalten, dass sicherzustellen ist, dass der Charakter der Straße mit ihrer Allee als Abschluss der Steintorvorstadt im Profil erhalten bleibt.

Um Wiedervorlage wird gebeten.

TOP 5 Wiedervorlage Neubau Werkstattgebäude Handwerkskammer, Schwaaner Landstraße 8

Referent/in: Herr Hopf (Handwerkskammer OMV) & Frau Eichenberger (Architektin)

Bauherr/in: Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern

Stand des Projektes: Wiedervorlage Vorentwurf

Vortrag:

Herr Hopf bedankt sich einfühend bei den Empfehlungen des Beirates aus der letzten Sitzung am 09.09.22. Sie haben die Hinweise sehr ernst genommen und den Gebäudeentwurf dahingehend wesentlich überarbeitet. Heute wird die Überarbeitung als Wiedervorlage erneut vorgestellt.

Frau Eichenberger erklärt, dass sich die Karosseriebauwerkstatt derzeit in der denkmalgeschützten Halle 1 befindet, welche jedoch nicht mehr die erforderlichen Raumabmessungen aufweist und energetisch in einem sehr schlechten Zustand ist. Der Umbau zu einer funktionalen Werkstatt ist hier nicht mehr sinnvoll und möglich. Daher soll ein Neubau für die Werkstatt des Karosseriebaus auf dem Grundstück der Handwerkskammer errichtet werden.

Frau Eichenberger erläutert die Lage des Geländes in der Nähe des Bahnhofs und zeigt den Anwesenden Fotos der Umgebung. Der Standort für das neue Werkstattgebäude hat sich zur letzten Vorstellung nicht geändert. Es soll an der südwestlichen Ecke des Grundstücks errichtet werden, dort ist die interne Erschließung am besten gewährleistet.

Nach der letzten Vorstellung in dem Gremium wurden aufgrund der Hinweise zwei Varianten zur Formenfindung untersucht. Die Variante 1 rückt von den Baumpflanzungen entlang des Straßenrandes ab, sodass die Bäume trotz Neubau erhalten werden können. Die Variante 2 hingegen nimmt straßenseitig die Flucht der denkmalgeschützten Halle 1 auf.

Es wurde sich für die weiteren Planungen für die Variante 1 entschieden, um die Bäume zu erhalten, der Halle 1 mehr Sichtbarkeit zu geben und das Raumgefühl entlang des Straßenraumes und Fußweges angenehmer und großzügiger zu gestalten.

Die Architektin erläutert im Folgenden den Lageplan mit der Abstandsflächenthematik sowie die Grundrisse des Neubaus. Im Erdgeschoss befindet sich neben dem Eingangsbereich mit Treppenraum und Aufzug, die Karosseriehalle mit Zubehörräumen, das Meisterbüro, Lager- und Abstellräume sowie zwei Unisex WC-Räume. Im Obergeschoss befindet sich ein Schulungsraum sowie Unisex Umkleieräume mit privaten abschließbaren Duschkabinen und WC-Räumen.

Frau Eichenberger zeigt und erläutert die neuen Ansichtszeichnungen des Entwurfs. Es wurde sich in der Überarbeitung für eine klarere Baukörperstruktur mit einem Flachdach entschieden, sodass die Höhe der denkmalgeschützten Halle 1 nicht überschritten wird. Die Backsteinfassade der Halle 1 wird im Neubau modern interpretiert. Ebenso soll sich der Neubau an der vertikalen Gliederung und der Feldeinteilung der Halle 1 orientieren. Der Werkstattraum der Karosseriehalle und der Schulungsraum im Obergeschoss sollen große Öffnungen in der Fassade erhalten. Die Fluchttreppe an der Ostfassade befindet sich in einem Einschnitt, um die Abstände zum Bestand einzuhalten.

Abschließend zeigt die Architektin nochmals die Westansicht mit einer möglichen Anbindung bzw. einem Verbinder zwischen dem Neubau und dem Denkmal. Künftig plant die Handwerkskammer auch das Denkmal wieder mit Nutzungen zu belegen.

Die letzte Folie der Präsentation zeigt eine Materialkollage und Referenzbilder für die angedachte Fassadengestaltung.



Abb.5: Straßenansicht / Quelle: architekturbüro I bielke und struve I partgmbb

Beratung mit dem Beirat:

Die Mitglieder des Beirates bedanken sich für die Vorstellung der Wiedervorlage. Sie sind alle froh darüber wie positiv sich das Projekt entwickelt hat. Der Entwurf hat nun einen echten Charakter bekommen und entspricht auch dem gewollten Werkstattcharakter.

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat hat nur noch wenige Kritikpunkte:

Die Platzierung des Eingangs sollte noch einmal überprüft werden. Entweder muss eine Qualifizierung des Freiraums stattfinden oder der Eingang wird beispielsweise an die jetzige Stelle der Treppe gesetzt. Sie raten jedoch eher dazu, die Eingangssituation über den Freiraum zu qualifizieren. Der Eingang an der Seite schafft eine gewisse Ruhe für das Gebäude, es wird etwas Privatheit geschaffen.

Da im Obergeschoss zwischen dem Schulungsraum und der Werkstatthalle Fenster zur Sichtverbindung geplant sind, müssen die Positionen und Abmessungen der dort ebenfalls angeordneten Lüftungsgeräte überprüft werden. Weiterhin darf im Schulungsraum eine Projektionsfläche nicht vergessen werden.

Das Gremium lobt das der Neubau und der Altbau (Halle 1) jetzt aufeinander reagieren. Der Neubau bildet nun ein tolles Gegenüber für das Denkmal. Es ist erkennbar, dass der Entwurf mühevoll überarbeitet wurde. Der Planungs- und Gestaltungsbeirat freut sich, dass der Entwurf sich so verbessert hat. Sie raten dazu diesen disziplinierten Ansatz weiter zu verfolgen.

Empfehlungen des Beirates:

Wiedervorlage Neubau Werkstattgebäude Handwerkskammer, Schwaaner Landstraße 8

Auftraggeber/in: Handwerkskammer Ostmecklenburg-Vorpommern
Planer/in: architekturbüro I bielke und struve I partgmbb

Empfehlungen des Beirates:

Das Projekt wurde zwischenzeitlich neu erarbeitet und als Wiedervorlage dem Planungs- und Gestaltungsbeirat zur Beurteilung vorgelegt.

Im Vergleich zum Projektstand vom 09.09.2022 wurde der neue Baukörper deutlich schlanker und niedriger gestaltet, die vorhandene Baumreihe kann jetzt erhalten werden, die Abstandsflächen zum Hauptgebäude können im Wesentlichen erfüllt werden und der Raum zwischen Hauptgebäude und Neubau ist wesentlich lichter geworden.

Durch den Wegfall des südlichen Vorhofes ist die Aufnahme der Bestandsflucht jetzt sehr viel stärker erfolgt, was die Einordnung ins Gesamtensemble deutlich verbessert, Im Norden ist der Neubau näher an die Bestandshalle herangerückt und ermöglicht so auch, über einen Brückenschlag eine gemeinsame Nutzung zu etablieren.

Der Beirat begrüßt die Entwicklung der Neubaufassade; mit ihrer angelehnten Höhenentwicklung, Farbigkeit, Materialität und Gliederung bildet die Neubaufassade eine explizit moderne Abstraktion der Bestandsfassade. In der weiteren Fassadenbearbeitung sollte der in den Fensteröffnungen gesetzte Maßstabsunterschied fortentwickelt werden und gerade in den Fenstergliederungen auch ein Bezug zur Nutzung als Lehr- und Werkstattgebäude gesetzt werden.

Der neue Eingang in dem schmalen Durchlass zwischen Alt- und Neubau braucht eine starke freiräumliche Begleitung um erkannt und genutzt zu werden; mit einer guten Freiraumgestaltung könnte dort sogar ein schöner Pausenbereich geschaffen werden und ein gemeinsamer Eingangsbereich mit dem Altbau.

Der Beirat hofft auf eine Fortsetzung der in dieser Neuerarbeitung gezeigten Intensität der Bearbeitung und Sensibilität für den Bestand und wünscht dem Projekt viel Erfolg!