

# Planungs- und Gestaltungsbeirat der Hansestadt Rostock

9. Sitzung - 26.09.2014

Beratungsort: Rathaushalle Rostock, Neuer Markt 1

## Protokoll

### Mitglieder des Beirates

Herr Prof. Anderhalten  
Herr Prof. Knieling  
Frau Prof. Loidl-Reisch  
Frau Osterwold  
Herr Petersen (Vorsitz)

Die Geschäftsstelle des Planungs- und Gestaltungsbeirates hat im Städtischen Anzeiger (vom 10.09.2014 und 24.09.2014) und auf der Internetseite <http://rathaus.rostock.de> zur 9. Sitzung des Beirates eingeladen. In der Sitzung wurden alle Vorhaben öffentlich behandelt.

### Inhalt

<b>TOP 1</b> Neubau Ratzeburger Straße 7, Lichtenhagen.....	1
<b>TOP 2</b> Doppeldeckergarage Am Leuchtturm 15, Warnemünde .....	6

## TOP 1 Neubau Ratzeburger Straße 7, Lichtenhagen

Referent: Herr Martin Schünemann (Bauträger CKS Bau- und Projektentwicklung GmbH)

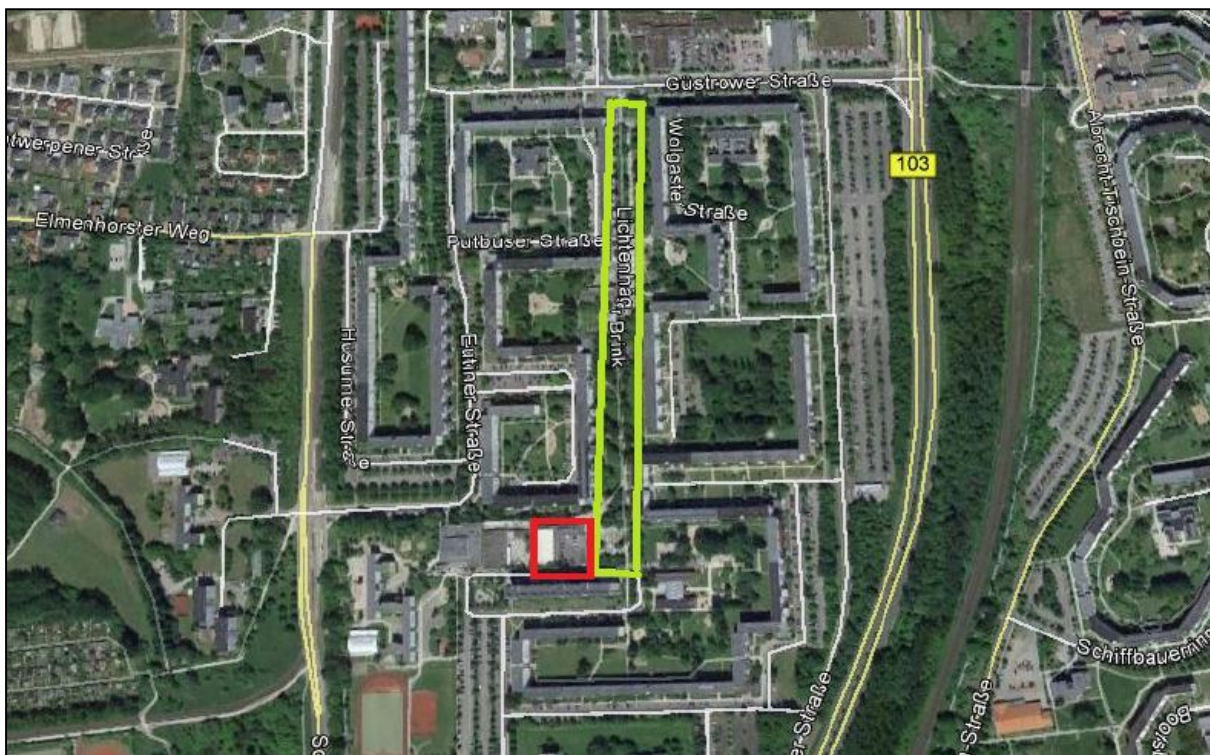
Herr Peter Hamann (Architekt)

Eigentümer: CKS Bau- und Projektentwicklung GmbH

Stand des Projektes: 1. Vorlage

Herr Schünemann erläutert die Lage des Bauvorhabens in Rostock-Lichtenhagen. Dabei geht er insbesondere auf die Lage des Plattenbaugebietes in der Stadt sowie dessen Charakteristika ein und erläutert neben der Erschließungsstruktur die derzeitige Nutzung (Nordlicht, Hanse Menü).

Im Ergebnis der Planungen soll ein Wohnungsneubau entstehen, der dem leerstehende Versorgungszentrum eine neue hochwertige und belebende Nutzung zuführen und den Standort aufwerten soll. Von der Planung soll auch der Lichtenhäger Brink selbst profitieren. Der in der DDR als „grüne Oase“ bezeichnete Freiraum könnte so revitalisiert werden. Herr Schünemann geht weiterhin auf die vorhandene Bebauung ein, die aus einer wechselnden Folge aus 6-geschossigen Gebäuden und hohen Wohnscheiben zu charakterisieren ist und den angestrebten Wohnungsneubau umgeben.



Lage des Bauvorhabens und des Lichtenhäger Brinks

Im Rahmen der Errichtung des Neubaus ist es nötig das noch existente, leerstehende Versorgungszentrum abzubauen. An dessen Stelle sollen auf 4.300 qm 60 neue Wohnungen entstehen.

Herr Hamann, der das Bauvorhaben als Architekt betreut, schließt mit den Details zur Planung an. Die Errichtung des geplanten Mehrfamilienhauses in L-Form sieht

sechs Vollgeschosse und ein Staffelgeschoss (mit Dachterrassen), bei einer Gesamtgebäudehöhe von 21 m, vor. Der Innenhof öffnet sich nach Südwesten und wird zu großen Teilen als Grünfläche gestaltet. Jede Wohnung bekommt einen Stellplatz. Hiervon können 80 Prozent der Stellplätze unterirdisch in einer Tiefgarage untergebracht werden, wobei die Tiefgaragenzufahrt über die Ratzeburger Straße erfolgen soll. Die restlichen Stellplätze werden oberirdisch auf dem eigenen Grundstück untergebracht. Gleichwohl ist im Innenhof die Anlage eines Spielplatzes vorgesehen.

Insgesamt soll der Wohnungsneubau sich in seiner Ausformung an die Bestandsgebäude anpassen, aber moderner gestaltet werden. Vorgesehen sind 2-, 3- und auch wenige 4-Raum-Wohnungen in einer Größe zwischen 60 und 90 qm. Herr Hamann bestätigt eine hohe Nachfrage der geplanten Wohnräume, da die in Lichtenhagen vorherrschenden Wohnungen alle kleiner seien. Das Abrücken der geplanten Neubebauung von dem bestehenden nördlichen Gebäude erfolgt aus bewusster Rücksichtnahme.

Herr Prof. Anderhalten und Herr Petersen kritisieren zunächst die ausgebildete Dachlandschaft. Aus der Umgebung des Neubaus ließe sich ein flach geneigtes Satteldach bzw. ein umlaufendes Walmdach, wie für den Neubau dargestellt, nicht ableiten.

Herr Prof. Anderhalten fügt weiterhin hinzu, dass aus der Gesamtkomposition des Grünzuges deutlich abzulesen sei, dass „hier mal das Leben pulsiert haben muss“. Er empfindet die Rückführung des Gebietes in diese Pulsierung als erstrebenswert. Hierzu müssen die ein bis zwei Geschosse des aufgegebenen Versorgungszentrums aktiviert und die stabile städtebauliche Gesamtkomposition wieder hergestellt werden. Herr Prof. Anderhalten kritisiert die grundlegend getätigten Überlegungen und regt an noch einmal einige Schritte zurück zu gehen und zu fragen, ob diese Lösung der richtige Weg sei oder ob es nicht besser wäre die frühere Struktur wieder zu stabilisieren und einen Versorger an dieser Stelle anzusiedeln. Ein Ersatzbau zur Beseitigung des vorhandenen städtebaulichen Missstandes sei denkbar, müsse aber als wesentlich flacheres Gebäude ausgebildet werden. Das Wohnen sollte nur eine untergeordnete Rolle spielen.

Frau Prof. Loidl-Reisch hält besonders die Lichtführung auf dem geplanten Neubaugebiet für problematisch, da sowohl das geplante wie auch die vorhandenen Gebäude sich sehr stark verschatten. Vor allem im Herbst und Winter, wenn der Gebäudeschatten dem 3,5-fachen der Gebäudehöhe entspricht, verschattet insbesondere die südliche Wohnscheibe die Neubebauung komplett.

Herr Schönemann kann der grundlegenden Kritik des Planungs- und Gestaltungsbeirates an einer Wohnbebauung und -nutzung nicht folgen. Er sieht in der 6-geschossigen Neubebauung eine sinnvolle Ergänzung des Bestandes, zumal in Rostock-Lichtenhagen lediglich ein bis zwei Prozent Wohnungsleerstand vorherrschend seien und Wohnungen hier stark nachgefragt würden.

Frau Osterwold bekräftigt noch einmal, dass die „grüne Oase“ von der Akzentuierung durch 6-geschossige Gebäude und Wohnscheiben lebe und im Ergebnis mäanderartige Strukturen ausbilde, die von dazwischen liegenden ein- bzw. zweigeschossigen Gebäuden unterbrochen würden. Diese Struktur ist als städtebauliche Komposition zu verstehen und sollte geschützt werden. Daher bestehen generelle Zweifel zur Verdichtung an dieser Stelle. Als Lösung schlägt sie vor an dieser Stelle experimentellen Wohnungsbau zu etablieren. Die derzeit geplanten Wohnungen stellen sich als klassischer Dreispänner dar, die die Nutzung der Zimmer diktieren und als unflexibel zu charakterisieren sind. Hier sollten andere Wohnformen geprüft werden. Dabei ginge es nicht darum teuer zu bauen, sondern darum, flexible Grundrisse auszubilden. Denkbar wäre hier das Förderprogramm ExWoST (Experimenteller Wohnungs- und Städtebau) des BBSR (Bundesinstitut für Bau-, Stadt-, und Raum-

forschung) um durch Wettbewerbe oder dergleichen Fachwissen zu bündeln und alternative Entwicklungsmöglichkeiten für den Standort abzuleiten.

Herr Petersen bekräftigt die Argumentation, dass Wohnungen an dieser Stelle machbar seien. Allerdings befindet sich das Baugrundstück in einer Sondersituation, in der nicht so gebaut werden könne, wie auf dem übrigen Areal. Die Nutzung und der Städtebau benötigen an dieser Stelle ein anderes Konzept. Eine andere Gebäudetypologie als geplant sei gefragt. Dazu muss eine andere architektonische Figur geformt werden. Hier seien nach Herrn Petersen viele Lösungen für eine Wohnbebauung möglich. Insofern die Fläche des neuen Baukörpers der der jetzigen entspricht, würde sich auch die Wirtschaftlichkeit in etwa gleich darstellen. Auch Frau Osterwold spricht sich wiederholt für ein flächiges Anordnen des Baukörpers aus, der in gestaffelten Höhen auszubilden sei.

Im Rahmen einer Neuplanung sollten sowohl Aspekte des nachhaltigen Bauens Berücksichtigung finden als auch Studien angefertigt werden, die die Entwicklung der Schattenwürfe im Jahr darstellen, fordert Frau Prof. Loidl-Reisch.

Die Neuplanung des Gebäudes soll zu einer Optimierung des Gebäudes führen und gleichzeitig sowohl für das Umfeld etwas Gutes tun als auch die städtebauliche Situation verbessern, so Herr Petersen. Dazu sei es hilfreich Skizzen mehrerer, möglicher Lösungen anzufertigen. Für Herrn Petersen sei die Lösung keine maßstäbliche, sondern eine konzeptionelle Frage.



Lageplan Wohnungsneubau Ratzeburger Straße 7



Nordansicht



Südansicht

### Empfehlungen des Beirates:

1. Die Komposition von hohen Wohnscheiben im Wechsel mit flachen, im Grünzug eingestreuten Gebäuden ist als ursprüngliche Idee des Städtebaus zu beachten. Der geplante Neubau sollte sich in dieses Leitbild integrieren, konzeptionell als Ersatzbau für die ehemalige Kaufhalle begriffen und als verdichteter Flachbau mit 2-3 Geschossen konzipiert werden.
2. Es sollte geprüft werden, ob auf der Grundlage dieses Konzeptes zukunftsfähige Wohnformen bzw. ggf. innovative Mischformen entwickelt werden können, die den Bestandswohnungsbau ergänzen und damit neue Mieterschichten ansprechen.
3. Eine Beschattung der benachbarten Bestandsgebäude durch den Neubau ist so weit wie möglich auszuschließen. Dazu soll die schattierende Wirkung geplanter Gebäude auf Bestandsgebäude und Umgebung zu aussagekräftigen und zugleich sensiblen Zeitpunkten – am 20. September & 20. März - um 10:00, 12:00, 14:00 und 16:00 Uhr dargestellt werden.
4. Für die Bauaufgabe sollten unterschiedliche Szenarien im Vorfeld untersucht und Varianten entwickelt werden, um die beste Lösung im Vergleich auswäh-

len zu können. Hilfreich wäre hierzu ein konkurrierendes Verfahren mit mehreren Architekten.

5. Bei der weiteren Planung sollten Aspekte der Freiraumqualität und des nachhaltigen Bauens stärker berücksichtigt werden (Dachbegrünung, Grünflächen statt Stellplätzen auf Grundstück, Beispielbarkeit etc.). Eine Zertifizierung des Gebäudes nach DGNB wäre anzustreben.
6. Die Gebiete Lichtenhagen und Lütten Klein sind wichtige Zeitzeugen des Nachkriegsstädtebaus der DDR. Es wird der Hansestadt Rostock empfohlen, eine städtebauliche Strategie (ähnlich dem Gutachten für die Südstadt) erarbeiten zu lassen, um einen ganzheitlichen Umgang mit Erhalt, Ergänzungen, Rückbauten, EG-Unterlagerungen etc. zu fixieren. Auf der Grundlage dieses Gesamtkonzepts könnten dann Einzelmaßnahmen entwickelt werden.

Das Projekt sollte nach Überarbeitung erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.

## TOP 2 Doppeldeckergarage Am Leuchtturm 15, Warnemünde

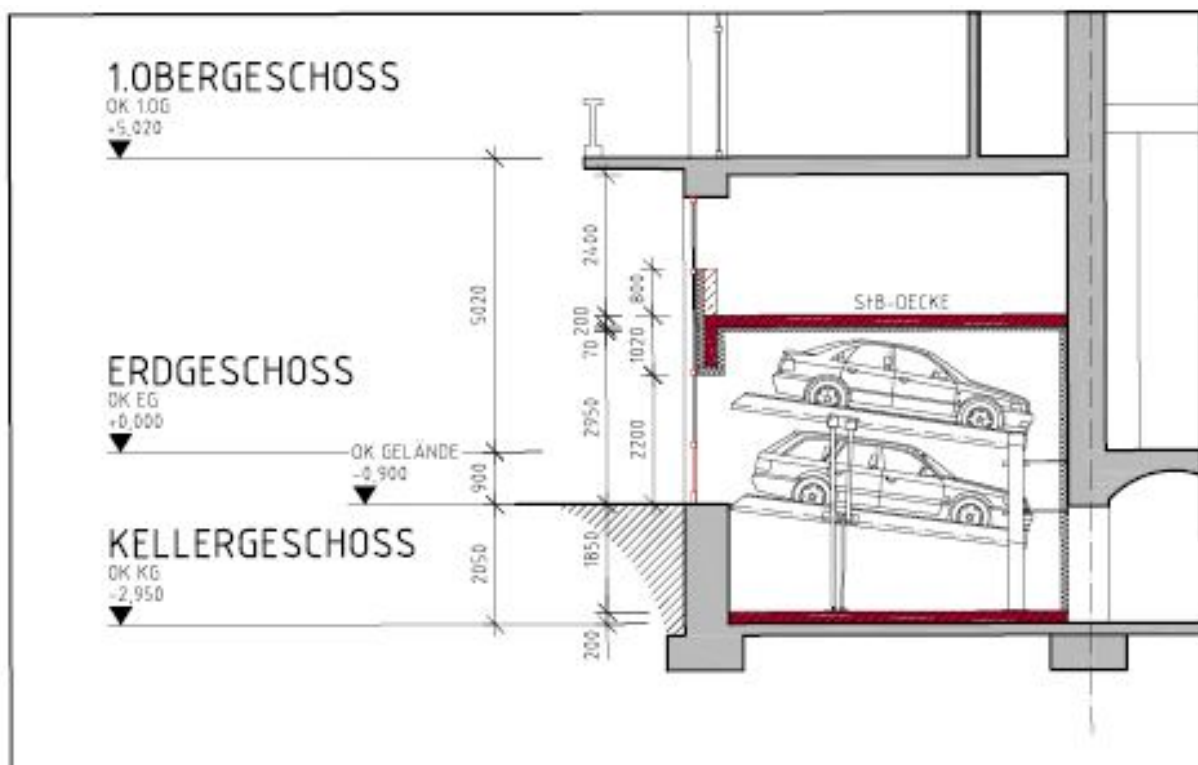
Referent: Herr Norbert Griese (Miteigentümer)

Eigentümer: Eigentümergemeinschaft Am Leuchtturm 15

Stand des Projektes: 1. Vorlage

Herr Griese erläutert zunächst die Situation vor Ort und den Anlass für die getätigten Überlegungen die Erdgeschosszone des Gebäudes Am Leuchtturm 15 mit einer Parkebene zu unterlagern. Da der Georginenplatz und die Georginenstraße in eine Fußgängerzone umgewandelt werden sollen, tritt der Parkplatzbedarf noch mehr in Vordergrund als in der bereits schon jetzt angespannten Parkplatzsituation.

Herr Griese verbildlicht anhand von Fotos den Ist-Zustand. Die Umnutzung der Erdgeschosszone sieht je vorhandenem Fenster eine Einfahrt in das Gebäude vor. Dabei sollen jeweils 2 Autos übereinander in einer Doppeldeckergarage untergebracht werden. Herr Griese legt dar, dass die hinter der Fassade befindlichen Flächen (ehemals ein Ausstellungsraum) brach liegen. Gestalterisch sollen die Fensterbereiche in der gesamten Höhe als Glasflächen gestaltet werden, deren unterer Teil farblich dem Sockel angepasst wird.



geplante Doppeldeckergarage im Erdgeschoss

Herr Petersen eröffnet die Diskussion mit der Frage, welche Autos durch den Abstand der vorhandenen Pfeiler passen würden. Herr Griese antwortet, dass fast 2,40 m Durchfahrtsbreite bestehen würden und hier keinerlei Probleme zu erwarten seien. Dennoch bestünde immer noch die Problematik der geplanten Fußgän-

gerzone mit den damit erheblich eingeschränkten Zeitfenstern zum Ein- und Ausfahren, so Herr Petersen weiter.

Herr Prof. Anderhalten erkundigt sich nach einer Tieferlegung der gesamten Parkfläche in den Kellerraum. Herr Griese legt dar, dass es sich um einen Gewölbekeller handelt und dass aufgrund der statischen Gegebenheiten diese Lösungsmöglichkeit bisher von keiner angefragten Baufirma umgesetzt wurde, da ein hohes Risiko bestünde den gesamten Baukörper zu schädigen (kein Fundament). Herr Prof. Anderhalten stimmt den Ausführungen von Herrn Griese zu. Seiner Meinung nach handele es sich in der Tat um eine nicht einfach herzurichtende bauliche Änderung, die einen wesentlichen Eingriff in die Statik mit sich bringt. Aber bei einer Lösung des statischen Problems könnte durch eine einzige kleine Einfahrt eine zusammenhängende Tiefgarage die Lösung herbeiführen.

Herr Prof. Anderhalten regt allerdings noch eine andere potentielle Entwicklung an. Das Parken sei an dieser Stelle als Banalität zu bezeichnen. Es wäre viel sinnvoller die Autos an einer anderen Örtlichkeit unterzustellen und im Erdgeschoss eine andere Nutzung anzusiedeln. Denkbar und aus der Lage des Gebäudes abzuleiten wäre seiner Meinung nach eine gewerbliche Nutzung. Die Erdgeschosszone in diesem Bereich sei als hohes Potential für eine zweite Vorderfront des Hauses einzustufen. Empfehlenswert sei die Anordnung von Läden, die als Gewerbe viel mehr städtebauliche Qualität gewährleisten würden.

Herr Petersen betont die derzeitige Schönheit der Fassade und macht deutlich, dass bei der geplanten baulichen Änderung eine reine Farbgestaltung der Sockelzone nicht ausreichend sei und dass aus wirtschaftlicher Sicht der zu betreibende Aufwand sowohl in keinem Verhältnis zum späteren Nutzen als auch zum städtebaulichen Ergebnis stünde. Des Weiteren führe die Fassade überhaupt keinen Dialog mit dem Außenraum und die zusätzliche Unterbringung von Autos würde diesen Zustand noch weiter verstärken und den Straßenraum wie tot wirken lassen. Die Straße verdiene an dieser Stelle seiner Meinung nach deutlich mehr und eine Garage tue sowohl dem Haus als auch der Straße nicht gut. Es sei architektonisch von hoher Priorität die vorhandene Brüstung zu erhalten. Möglicherweise sei ein Café die richtige Wahl um den Ort gut zu beleben, welches allerdings sehr gut bzw. fein in die vorhandene Struktur eingebettet werden muss ohne das Haus zu verletzen. Garagen in die Erdgeschosszone einzubauen sei als nicht zielführend zu beurteilen, so Petersen.

Herr Knieling weist abschließend darauf hin, dass es sinnvoll wäre zusammen mit der Hansestadt Rostock ein alternatives Parkraumkonzept zu entwickeln bzw. zu besprechen um die Parkproblematik zu lösen. Durchaus denkbar wäre ein etwas weiter entferntes Parken zu realisieren und einen Shuttle-Verkehr einzurichten.





geplante Fassadenänderung zur Umnutzung der Erdgeschosszone

### **Empfehlungen des Beirates:**

1. Der Einbau einer Garage steht hinsichtlich der Zufahrtsmöglichkeit im Konflikt zur zukünftigen Fußgängerzone. Zusätzliche PKW-Verkehre sollten so stark wie möglich verhindert werden. Die Eigentümer sollten gemeinsam mit der Stadt ein Konzept für eine ausgelagerte Parkmöglichkeit entwickeln (Stellplätze in Parkhaus mit Busanbindung o.ä.).
2. Allenfalls der Einbau einer Garage im Keller mit einer Einfahrt in einem Fenstersegment wäre gestalterisch denkbar, hätte aber auch die zuvor genannten Folgen.
3. Der Planung, die Fensterbrüstungen für die Unterbringung von Doppelparkern auf ganzer Fassadenlänge zu entfernen, kann nicht zugestimmt werden.
4. Vielmehr sollte das Potenzial der Lagegunst für den Einbau von gewerblichen Nutzungen im EG (Läden, Gastronomie) und davor liegenden Straßenraum genutzt werden. Dadurch würde der öffentliche Raum in der Georginenstraße belebt und aufgewertet werden.
5. Der Stadt wird empfohlen, intensiv nach Lösungsmöglichkeiten für die Stell- und Parkplatzproblematik in Warnemünde zu suchen, die das Parken und den Parksuchverkehr im Ortskern und im Strandbereich Warnemündes vermindern.

Das Projekt sollte nach Überarbeitung erneut dem Planungs- und Gestaltungsbeirat vorgelegt werden.