

## Agenda 21-Rat der Hanse- und Universitätsstadt Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Geschäftsadresse:  
Hanse- und Universitätsstadt Rostock  
Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und  
Wirtschaft, Neuer Markt 3, 18055 Hanse- und  
Universitätsstadt Rostock  
Tel / Fax: 0381/ 381 6131/ 6901  
[christoph.fischer@rostock.de](mailto:christoph.fischer@rostock.de)

Hanse- und Universitätsstadt  
Rostock, 21.05.2019

### Protokoll der Sitzung vom 10.04.2019

**Zeit/Ort:** 17:30-20.20 Uhr, Rathausanbau, Beratungsraum 1 a/b  
**Anwesende:** **Mitglieder des Rates:** siehe Teilnahmeliste  
**Aus der Verwaltung/ Gäste:** siehe Teilnahmeliste  
**Leitung:** Prof. Dr. Wolfgang Nieke  
**Protokoll:** Petra Seidenberg

### Tagesordnung:

1. Begrüßung und Formalien
2. Diskussionsrunde zum Thema „Bezahlbares Wohnen in Rostock“, eingeladen sind Rostocker Wohnungsbaugesellschaften und das Bauamt als Vertreter des Bündnisses für Wohnen
  - Inputvortrag zum Thema Flächenvorhaltung von Herrn Borbe
  - Aktuelles zum Thema Wohnprojekte von Herrn Loho
3. Bericht über die Studienreise nach Zürich vom 21.-23.02.2019 zum Referenzprojekt der Klärschlamm-Verwertungsanlage durch Mitglieder des Agenda 21-Rates
4. Informationen aus den Agenda 21-Arbeitskreisen und aus dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
5. Verschiedenes

## 1. Begrüßung und Formalien

Herr Nieke begrüßt die Mitglieder des Agenda 21-Rates und die interessierte Öffentlichkeit zur Sitzung. Die Tagesordnung und das Protokoll der vergangenen Sitzung werden durch die Mitglieder des Agenda 21-Rates bestätigt.

## 2. Diskussionsrunde zum Thema „Bezahlbares Wohnen in Rostock“

Herr Nieke erläutert die Ziele des Agenda-21-Rates und die gegenwärtige Aufgabe der Beratung bei der Erarbeitung des Flächennutzungsplanes, unter Berücksichtigung der Entwicklungsziele einer ressourcenschonenden und sozial wie intergenerativer Gerechtigkeit. Dabei sollen auch die Interessen der in den Blick genommen, die in den politischen Gremien nicht vertreten sein können, im Falle der Stadtplanung die Bewohner\*innen der umliegenden Gemeinden mit ihrem Interesse des Einpendelns und des Zuzugs nach Rostock. Eine insgesamt größer werdende Nachfrage nach Wohnungen und nach Gewerbeflächen führen zu Preissteigerungen auf dem Wohnungsmarkt.

Als Einstieg wird ein kurzer Film mit einem Beispiel für genossenschaftliches Bauen mit gemeinschaftlichen Nutzungen wie ein Begegnungszentrum, ein Fitnessraum und Gästezimmer in Zürich gezeigt. Die Mieten sind hier ca. 20 % günstiger als auf dem freien Markt. Herr Nieke fragt die Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften nach den Preisen für Wohnungen und ähnlichen Projekten in Rostock.

*Frau Goldammer, WG Marienehe eG* gibt an, dass Bestandswohnungen in Toitenwinkel und Schmarl für den Preis von 5,- Euro kalt/m<sup>2</sup> zu vermieten sind. Es ist hier auch ein Genossenschaftsanteil je nach Größe der Wohnung zu zahlen. Im Neubau ist mit 10-11 € kalt/ m<sup>2</sup> zu rechnen.

*Herr Klehn*, sagt, dass auch in den Wohngebieten der WIRO Grünflächen und Spielplätze vorhanden sind. Die WIRO unterstützt außerdem Stadtteilzentren und Begegnungszentren in den Wohngebieten. Die WIRO hält einen Bestand von 32.180 Wohnungen und nimmt einen Durchschnittsmietpreis von 6,- €/m<sup>2</sup>. Zwei Drittel des Bestandes liegen unter einem Mietpreis von 6,50 € /m<sup>2</sup> kalt.

Neubauprojekte entstehen z.Z. auf der Holzhalbinsel und in Warnemünde in der Parkstraße. Aufgrund der hohen Grundstückspreise und hoher Baukosten beträgt die Kostenmiete hier 10,50€/ m<sup>2</sup> kalt. Preise könnten durch Förderprogramme gesenkt werden. Seit 2017 besteht die neue Förderrichtlinie für sozialen Wohnungsbau des Landes MV. Von 1994 bis 2005 bestand das Vorgängerprogramm. 2005 wurde die letzte mietpreisgebundene Wohnung in Rostock fertiggestellt. Eine Subventionierung der Preise ist hier notwendig, die nun mit dem neuen Förderprogramm wieder möglich ist. Zum Thema Nachfrage nach Wohnraum wird berichtet, dass 60 % der Nachfrage im Segment der 2-3-Raumwohnungen besteht und nur 20 % bei 4-Raum-Wohnungen. Jedoch können hohe Erwartungen an die Qualität und Lage von Wohnungen der Suchende nicht immer in vorrangig aus den 70er Jahren stammenden Bestandsbauten erfüllt werden.

*Frau Wilke vom Bauamt* ergänzt, dass die Wohnraumbedarfsanalyse der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zeigt, dass im Bestand viele kleine Wohnungen vorhanden sind und es vom Institut „Empirica“ empfohlen wird, große familiengerechte Wohnungen zu bauen.

Es wird durch die Vertreter der Wohnungsbaugesellschaften betont, dass der Wohnungsbedarf von sozial bedürftigen Gruppen mit geringem Einkommen in den Beständen gedeckt werden kann. Die Wohnungsbaugesellschaften haben zu einem hohen Anteil Bestandswohnungen. In der Möllner Straße werden durch die WIRO derzeit 300 WE gebaut, wobei 20 % davon Sozialwohnungen nach der neuen Richtlinie sind.

Herr Nieke fragt der Vereinbarkeit von energetischen Standards mit günstigen Mieten. Die Wohnungsbaugesellschaften sagen dazu, dass sie ihre Bestände bis zum Jahr 2004 vollständig energetisch saniert haben. Weiterhin investieren sie insgesamt ca. 15€/m<sup>2</sup> in die Bestandswohnungen. Eine Aufgabe der Zukunft wird für die WIRO sein, die Wohnungen altengerecht auszustatten und z.B. Aufzüge anzubauen. Die WIRO hat eine

Leerstandsquote von 1,25 %, die Fluktuation ist mit 10 % jährlich relativ hoch. Der Leerstand ist in Evershagen am geringsten. Die innerstädtischen Lagen sind gefragter.

*Herr Blaudzun* spricht das Thema Segregation an. Er möchte wissen, ob dies für die Wohnungsbaugesellschaften ein Problem darstellt. Er kritisiert die Verödung des Sternplatzes in Toitenwinkel und hat den Eindruck, dass die Segregation aus Sicht der WIRO als gering angesehen wird. Er berichtet von einem Projektversuch von Kulturschaffenden, die Nutzungsmischung in ein Plattenbauquartier bringen wollten. Dieses Projekt ist gescheitert.

*Herr Klehn, WIRO sagt*, dass insgesamt die Anzahl der Sozialhilfeempfänger abnimmt, in Schmarl, jedoch weniger schnell. Es gibt keine Probleme damit bedürftige Personen unterzubringen. Neubauten bringen die Möglichkeit mit sich, neue Bevölkerungsschichten in die Viertel zu bringen wie z.B. in Groß Klein. Er sieht sich als WIRO bei dem Thema gefragt, aber auch andere Akteure. Er gibt zu, dass Zeichen der Segregation sichtbar sind und vor allem bis zu 50% der Kinder in einigen Plattenbauquartieren von Sozialhilfe leben. Er sagt, dass die WIRO Versuche unternimmt, um Kultur in die Stadtteile zu bringen, z.B. durch das Aufstellen von Skulpturen. Er wünscht sich auch, dass sich Bäckereien in Lütten Klein und Dierkow Neu ansiedeln.

Frau Allwardt, WIRO ergänzt, dass die Plattenbauviertel von den Rostockern teilweise negativer angesehen werden als von Außenstehenden. Sie versuchen für die Häuser die richtige Mischung zu finden, damit die Häuser „funktionieren“. Hier ist eine Kooperation aus Stadtverwaltung, Ämtern und WIRO gefragt. Frau Allwardt sieht als Kernaufgabe der Vermietung die richtige Mischung der Bewohner zu finden.

*Herr Kähler* spricht das Thema Erbpacht an und fragt nach der Bewertung durch die Gesellschaften. *Herr Klehn, WIRO sagt*, dass dies eine Möglichkeit ist, hierbei müssten die Konditionen gut und sicher geregelt sein, damit für die Gesellschaften Sicherheiten und langfristige Perspektiven gegeben sind, da die Wohnungswirtschaft sehr langfristig zu sehen ist.

*Frau Fleischer* sagt zum Thema Segregation, dass Rentner die „Neuen Armen“ sind und fragt beim Bauamt, ob hier Zahlen ermittelt werden können, wie viel Rente den zukünftigen Rentnern und Wohngeldempfängern zur Verfügung steht.

*Frau Wilke vom Bauamt* antwortet, dass es schwer ist dazu Zahlen zu ermitteln. Nach den Ergebnissen der Wohnraumbedarfsanalyse der Hanse- und Universitätsstadt Rostock sind jedoch die alleinerziehenden mit Kindern die Gruppe mit den größten Problemen eine Wohnung zu finden.

Es wird gefragt, ob die Gesellschaften Mehrgenerationenprojekte planen. *Frau Goldammer, WG Marienehe eG* verneint dies. *Herr Klehn, WIRO sagt*, dass an der Tierfelder Straße ein Mehrgenerationenprojekt geplant ist. Hier sind allerdings mehrere Akteure beteiligt. Weiterhin hat die WIRO die sogenannte „Ankerwohnung“ für Alleinerziehende mit 1 Kind unter 18 Jahren im Angebot für einen Mietpreis von 5,30 €/ m<sup>2</sup> kalt. Dafür gibt es aber aktuell nur eine Interessentin.

*Herr Loho* spricht das Thema Wohnprojekte an. Es gibt in Rostock z.Z. drei Wohngruppen. Der Vorteil ist, dass Nebenkosten beeinflussbar sind und hier 1-3 €/ m<sup>2</sup> möglich sind. Energetisches Bauen hat den Vorteil langfristig niedrigere Betriebskosten zu erzeugen. Das gemeinschaftliche Wohnen mit einer sozialen Komponente bietet außerdem viele Vorteile und hat bundesweit eine starke Nachfrage. In Rostock sind ca. 500 Personen an Wohnprojekten interessiert, es wäre wünschenswert, wenn die WIRO ein Gebäude dafür zur Verfügung stellen würde. Bisher wurden derartige Projekte in Selbstinitiative von Privatpersonen umgesetzt. Er fragt an, ob eine Kooperation mit der WIRO möglich wäre.

*Herr Klehn, WIRO sagt*, dass er diese Frage mitnimmt und an die Geschäftsführung weitergibt.

Herr Borbe berichtet über Erfahrungen mit Flächenerwerb für Wohnbauflächen aus seiner langjährigen Tätigkeit als Bürgermeister von Ribnitz-Dammgarten. Er sagt, dass Rostock nicht genügend Baulandflächen hat und viele Bauwillige ins Umland ziehen. In Ribnitz-Dammgarten hat er zusammen mit dem Stadtarchitekt und dem Leiter des Bereiches

Liegenschaften strategisch langfristig Flächen im Stadtgebiet aufgekauft bevor diese als Bauland dargestellt wurden. Der Kaufpreis betrug 10,- € und der Verkaufspreis als Baulandes 70,- €, die Ertüchtigung kostet 20,-€. Wenn Bauern nicht verkaufen wollten, wurden Flächentausche durchgeführt. Dadurch konnte jährlich ein Gewinn von 1 Mio. € erzielt werden. In Rostock erfolgt erst die Planung und dann der Erwerb. Wenn jemand nicht verkaufen möchte, ist das Projekt geplatzt. Er ist der Meinung, dass Rostock kein Planungsproblem, sondern ein Baulandproblem hat.

Frau Knitter ist der Meinung, dass in Rostock aufgrund der begrenzten Flächen keine massive Einfamilienhausbebauung funktioniert, sondern nur teilweise in Gebieten ergänzt werden kann wie z.B. Toitenwinkel. Der überwiegende Anteil sollte in anderen Bauformen stattfinden.

### **3. Bericht über die Studienreise nach Zürich vom 21.-23.02.2019 zum Referenzprojekt der Klärschlamm-Verwertungsanlage durch Frau Dr. Priebe**

Frau Dr. Priebe stellt kurz die Ergebnisse der Studienreise dar. Aufgrund der geänderten gesetzlichen Rahmenbedingungen ist eine Ausbringung des Klärschlammes als Dünger nicht mehr zulässig. Ab 2029 ist Phosphor aus Klärschlamm zu recyceln. Daher sind neue Verwertungsverfahren der in Rostock anfallenden Menge an entwässertem Klärschlamm von 90.000 t (1/5 der Menge stammt aus der Stadt Rostock) jährlich zu planen. In der Züricher Anlage fallen 100.000 t entwässertes Klärschlamm an, so dass eine Vergleichbarkeit gegeben ist (1/3 der Menge stammt aus der Stadt Zürich). Die Anlage in Zürich wurde 2011 geplant und ausgeschrieben und ist 2015 in Betrieb gegangen, so dass nun 2,5 Jahre Erfahrung vorhanden sind. Die Anlage ist eine Monoklärschlammanlage mit dem Verfahren der Wirbelschichtverbrennung. Vorteile der Anlage sind die Senkung des Entsorgungspreises seit Einführung der neuen Anlage, die Reduktion von 14.000 t CO<sub>2</sub> jährlich und die Produktion von Biogas für die Versorgung mit Wärme von 5.000 WE. Es sind allerdings auch einige Probleme aufgetreten, durch verunreinigtes Mischgut. Auch die tageweise Überschreitung der zulässigen Grenzwerte des Schadstoffausstoßes ist aufgetreten durch Schäden in der Anlage. Durch Ersatz und Nachbesserung läuft die Anlage nun ohne Komplikationen. Es wurde von Frau Dr. Priebe berichtet, dass keine bzw. nur eine geringe Geruchswahrnehmung direkt vor den Gebäuden und in den Gebäuden wahrnehmbar waren. Die Wohnbebauung befindet sich in ca. 300-400 m Entfernung zur Anlage. Hier treten keine Geruchsbelästigungen auf. Insgesamt hat Frau Dr. Priebe einen sehr guten Eindruck gewonnen und ist der Meinung, dass es sinnvoll ist, die Anlage am Ort der Klärschlammstehung zu bauen, so dass keine großen Transportwege zurückgelegt werden müssen.

#### Diskussion

Es wird von *Herrn Hering, Pro Recycling e.V.* die Frage nach dem Auftreten von Schwermetallen in der Asche bzw. in den Emissionen des Verbrennungsprozesses gestellt. Er plädiert für das Offenhalten weiterer Verwertungsverfahren in der Planung der neuen Rostocker Anlage.

Seiner Meinung nach ist die Verbrennung nicht das beste Verwertungsverfahren, um die Empfehlungen des Weltklimarates zur Reduktion von CO<sub>2</sub> einzuhalten. Er nennt als Alternativen die

- Pyrolyse (Carbonisierung des Substrates durch Schwelbrand, Verfahren hat allerdings keine Düngemittelzulassung)
- HCC-Verfahren Sterilisierung mit Wasserdampf)
- Vergasung unter Luftabschluss (kein CO<sub>2</sub>-Ausstoß).

Die vorgeschlagenen Verfahren sind allerdings noch nicht marktreif, so dass im Jahr 2029 nicht mit dem Bau einer Anlage mit einem derartigen Verfahren zu rechnen wäre.

*Frau Gödke vom Warnow-Wasser-Abwasserverband Rostock (WWAV)* sagte, dass der WWAV aufgrund der neuen gesetzlichen Rahmenbedingungen 2002 Mitglied in der KKMV geworden ist und durch die KKMV hier die Verfahren für die Verwertung genau beobachtet wurden.

Seit 2014 wird der Klärschlamm in Rostock thermisch verwertet (verbrannt), da der Klärschlamm nicht mehr als Düngemittel nutzbar ist. In der Asche ist Phosphor enthalten. Weiterhin fallen Reststoffe an, die dauerhaft deponiert werden müssen. Die Menge dieser Reststoffe beläuft sich in Rostock auf 2000 t jährlich. Die anfallende Asche beträgt 8000 t jährlich. Die neue Anlage muss 2029 in Betrieb gehen.

Es wird gefragt, woher die Energie zur Trocknung des Klärschlammes stammt. Frau Dr. Priebe antwortet, dass diese in Zürich aus der Prozesswärme (Biogas) gewonnen wird. Die Züricher Anlage ist energieautark. In Rostock ist dies derzeit noch nicht so. Es wurde nach den Kosten im Vergleich vor und nach der Einführung der neuen Anlage gefragt und ob Preissteigerungen in Rostock zu erwarten wären. Die konkreten Preise wurden in Zürich nicht genannt. Eine Internetrecherche ergibt, dass der Preis in Zürich bei ca. 2 € liegt, was auch dem aktuellen Preis in Rostock entspricht.

*Herr Nieke* plädiert dafür an der Rostocker Universität weiter an neuen Verwertungsverfahren zu forschen, derzeit sieht er das gewählte Verfahren für die neue Klärschlammverwertungsanlage als eine zufriedenstellende Lösung an, die weiter verbessert werden sollte.

Die Beschreibung der Züricher Anlage wird als Anlage dem Protokoll beigelegt.

#### **4. Informationen aus den Agenda 21-Arbeitskreisen und aus dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft**

##### AK Stadt-und Regionalentwicklung, Frau Frömel:

Der Flächenzuschnitt für die Gewerbefläche „Jägerbäk“ wird im Prozess der Aufstellung des Flächennutzungsplanes in Hinblick auf die benachbarte Wohnbebauung des Wohngebietes „Krischanweg“ im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft derzeit überarbeitet. Die Anwohnerin aus dem Wohngebiet Wohngebietes „Krischanweg“ kann sich hierzu gerne an das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft wenden.

Zum Thema Warnow-Oval und Brückenplanung über die Warnow zur BUGA 2025 prüft die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS) Alternativen, Kosten und Nutzen zur Errichtung der neuen Brücke für Fußgänger- und Radverkehr.

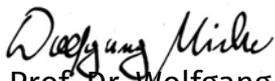
Die RGS wird die Planungen für die BUGA 2025, die Brücke und das neue Baugebiet Warnowquartier in einer außerplanmäßigen Sitzung des Agenda-21-Rates am 21.05.19 um 19 Uhr Rathausbau, Beratungsraum 1 a/b öffentlich vorstellen.

##### AK Energiewende, Herr Dr. Kähler:

Herr Kähler weist auf die im September 2019 stattfindende Internationale Klimabündniskonferenz in Rostock hin. Ein genauer Termin wird rechtzeitig bekannt gegeben.

#### **4. Verschiedenes**

Keine Information



Prof. Dr. Wolfgang Nieke

Sprecher des Agenda 21-Rates