Hansestadt Rostock Der Oberbürgermeister	Vorlage-Nr: Status	2016/AN/1719-01 (SN) öffentlich

Stellungnahme	Datum:	04.05.2016
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in:	OB, Roland Methling
	bet. Senator/-in:	
Federführendes Amt: Eigenbetrieb KOE	bet. Senator/-in:	
Beteiligte Ämter:		

Nachnutzung des ehemaligen SBZ "Zum Lebensbaum 16" in Toitenwinkel

Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
11.05.2016	Bürgerschaft	Kenntnisnahme
19.05.2016	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Kenntnisnahme
19.05.2016	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Mit der Fertigstellung des neuen Stadtteil- und Begegnungszentrums Toitenwinkel (SBZ) in der Olof-Palme-Straße 26 im letzten Jahr und der zeitnahen Fertigstellung (voraussichtlich Juni 2016) der neuen Kindertagesstätte (Kita) des DRK Kreisverband Rostock e.V. in der Martin-Luther-King-Allee 1 wird die bestehende Liegenschaft Zum Lebensbaum 16 freigezogen.

Die Neubauten sowohl für das SBZ und die Kita waren dringend notwendig, da das Bestandsgebäude diverse nicht unerhebliche brandschutzrechtliche als auch sicherheitstechnische Mängel aufweist. Darüber hinaus befinden sich die Abflussleitungen unterhalb des Gebäudes in einem desolaten Zustand und können nach Einschätzung des Eigenbetriebes „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“ (KOE) nur mit einem erheblichen finanziellen und baulichen Aufwand saniert werden.

Aus den vorgenannten Gründen kam eine Nachnutzung der Liegenschaft nicht in Frage. Die Liegenschaft soll nach dem Auszug der Kita zurückgebaut werden. Entsprechende Fördermittel für den Rückbau der Liegenschaft stehen im Jahr 2016 zur Verfügung (ca. 192.000,- EUR).

Auf Grund der vorbenannten Perspektive der Liegenschaft wurde seitens des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft unter Hinzuziehung der einzelnen zuständigen Fachämter und Organisationseinheiten die Fläche als Wohnungsbaustandort betrachtet und entwickelt.

Bereits seit Ende 2014 wurde im Rahmen des Flächenmanagements die Nachbarfläche „Zum Lebensbaum 15“ zu einem integrierten Wohnstandort nach § 34 Baugesetzbuch (BauGB) entwickelt. Die Ausschreibung des Grundstücks ist vorbereitet und steht kurz bevor. Eine Nachnutzung des ehemaligen SBZ als Gemeinbedarfseinrichtung war bislang durch die Verwaltung nicht vorgesehen.

Nach Einschätzung der Verwaltung kann durch die Neubebauung der Grundstücke „Zum Lebensbaum 15 und 16“ eine positive Entwicklung für den Stadtteil angeschoben werden.

Mit der Errichtung städtebaulich interessanter Baukörper in geeigneter Ausrichtung bietet sich die Chance zur Schaffung eines attraktiven städtebaulichen Übergangs zwischen den geschlossenen Blockstrukturen Toitenwinkels und der offenen Einzelhausbebauung am Hölderlinweg mit attraktivem nahezu unverbautem Blick auf den „Park an der Mühle“ mit der historischen Dierkower Mühle.

Im Rahmen des Flächenmanagements werden folgende Parameter für die Neubebauung des Grundstücks „Zum Lebensbaum Nr. 16“ festgelegt:

Auf dem ca. 8.800 m² großen Baugrundstück sind drei Hauptgebäude in offener Bauweise mit höchstens fünf Geschossen und einer maximalen Grundfläche von insgesamt 1.800 m² realisierbar. Es ergibt sich somit eine maximale Bruttogeschossfläche von 9.000 m². Bei einer Nettogeschossfläche von ca. 7.650 m² und einer durchschnittlichen Wohnungsgröße von 75 m² können auf dem Grundstück somit rein rechnerisch ca. 100 Wohneinheiten errichtet werden. Der überschlägig geschätzte Gewinn für die Hansestadt Rostock aus dem Verkauf des Grundstücks liegt bei ca. 1,1 Mio. €.

Im Weiteren hat sich die Verwaltung mit der Frage beschäftigt, ob bei Erhalt des bestehenden Gebäudes eine weitere bauliche Nutzung der verbleibenden Restflächen sinnvoll wäre. Im Ergebnis dieser Prüfung muss die Frage verneint werden. Aufgrund der zentralen Lage des Kitagebäudes reichen die verbleibenden Flächen für eine zusätzliche Bebauung unter Beachtung der in der nach Süden hin abnehmenden Bebauungsdichte sowie einzuhaltender Abstände zur vorhandenen Bebauung und auch unter Berücksichtigung benötigter Stellplatzflächen nicht aus. Eine Ausschreibung verbleibender Restflächen wäre somit nicht möglich.

In diesem Zusammenhang muss darauf hingewiesen werden, dass insbesondere die geplante Konzentration von lärmintensiven Nutzungen (Café mit Außenbereich, Laden mit heimischen Produkten) in einem Wohngebiet zu Konfliktpotential führen kann. Inwieweit eine Zulässigkeit der geplanten Nutzungen im allgemeinen Wohngebiet gegeben wäre, kann nicht abschließend beurteilt werden.

Dazu wäre eine Bauvoranfrage unter Beteiligung anderer Ämter, insbesondere dem Amt für Umweltschutz, erforderlich.

Dies wurde dem Verein Soziales Rostock in einem Beratungsgespräch im Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft auch bereits am 08.09.2015 empfohlen. Eine Bauvoranfrage wurde bis zum heutigen Tag jedoch nicht gestellt.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass der Verein Soziales Rostock sich seit Januar 2015 ursprünglich für die beiden SBZ`s, sowohl in Toitenwinkel, als auch in Dierkow interessierte. Der Fokus des Vereins liegt nunmehr ausschließlich auf dem Grundstück „Zum Lebensbaum 16“.

Der Verein hat mit Schreiben vom 13.04.2016 sowohl sein Anmiet- als auch sein Kaufinteresse an der Liegenschaft schriftlich geäußert. Damit die Liegenschaft entsprechend den Vorstellungen des Vereins genutzt werden kann, ist in jedem Fall beim Bauamt ein Antrag auf Umnutzung zu stellen.

Finanzielle Auswirkungen:

Kein geplanter Verkaufserlös für den Eigenbetrieb „Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock“.
Keine Auswirkungen auf den Kernhaushalt der Hansestadt Rostock.
Keine Auswirkungen auf das Haushaltssicherungskonzept.

Roland Methling