

Beschlussvorlage	Datum: 07.02.2018
Entscheidendes Gremium:	fed. Senator/-in: S 2, Dr. Chris Müller-von Wrycz Rekowski bet. Senator/-in:
Federführendes Amt: Finanzverwaltungsamt	bet. Senator/-in:
Beteiligte Ämter: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Verkehrsanlagen Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege	
Standortvergleich Archäologisches Landesmuseum	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
14.03.2018	Ortsbeirat Stadtmitte (14)
15.03.2018	Kulturausschuss
21.03.2018	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus
21.03.2018	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)
22.03.2018	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
27.03.2018	Bau- und Planungsausschuss
11.04.2018	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung
	Vorberatung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt, dass das Archäologische Landesmuseum am Standort Stadthafen/Christinenhafen errichtet wird.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt, die notwendigen Grundstücksverhandlungen, Kostenbeteiligungen und Festsetzungen der städtebaulichen Bedingungen mit dem Land zu verhandeln.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern

bereits gefasste Beschlüsse:

2016/AN/2208 vom 9.11.2016

2017/AN/2910 vom 12.7.2017

2017/BV/3213 vom 8.11.2017

Sachverhalt:

Die Bürgerschaft hat in ihrer Sitzung am 12.07.2017 den Oberbürgermeister beauftragt, Abstimmungen mit dem Land bezüglich des zukünftigen Standortes des Archäologischen Landesmuseums aufzunehmen und der Bürgerschaft bis November eine diesbezügliche Beschlussvorlage vorzulegen, die namentlich Eckwerte zu Größe und Finanzierung des Archäologischen Landesmuseums enthält. Dieser Termin wurde auf der Sitzung am 08.11.2017 bis zum März verlängert.

Die Beschlussvorlage hat sich um einen Monat verzögert, da die Abstimmungen mit dem Land den notwendigen Zeitraum benötigten.

Die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH hat einen Standortvergleich erarbeitet, der die Potentiale, die Besucherströme, die Lage, den Zustand der Fläche und die möglichen baubaren Flächen mit dazu gehörigen Kosten vergleicht.

Die Beschlussvorlage stellt dar, wie unter Berücksichtigung der Standortqualitäten und der baulichen Bedingungen eine Entwicklung des Museums am jeweiligen Standort zu bewerten ist. Daraus abgeleitet wurde der Vorzugsstandort ermittelt.

Für den Vorzugsstandort Stadthafen/Christinenhafen sprechen die Potenziale des Umfeldes (Anschluss an bestehende touristische und Naherholungsbereiche) und die daraus resultierenden höheren Besucherströme. Die Kosten sind an beiden Standorten weitestgehend neutral, da an beiden Standorten die beeinflussenden Faktoren Denkmalpflege, Bauweise und Gründungskosten entsprechende Kostenanhebungen verursachen. Leichte Vorteile entstehen für den Standort Am Rosengarten durch die verkehrliche Lage und den Flächenzustand, diese haben aber weit weniger Einfluss auf die Gesamtbewertung wie die Potentiale des Stadthafens. Unter Berücksichtigung der Langfristigkeit einer solchen Investition ist der Stadthafen die bessere Entscheidung für die städtebauliche Entwicklung der Gesamtstadt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Bezug zum Haushaltssicherungskonzept: nein

Roland Methling

Anlage:

Standortvergleich Archäologisches Landesmuseum

Standortvergleich „Archäologisches Landesmuseum“ Mecklenburg-Vorpommern für Rostock



Stand Januar 2018

Standortvergleich

„Archäologisches Landesmuseum“ Mecklenburg-Vorpommern für Rostock

Aufgabenstellung und Ziele

Die Bürgerschaft hat sich in ihrer Sitzung am 09.11.2016 dafür ausgesprochen, dass das Archäologische Landesmuseum am Standort in Rostock eingerichtet wird.

Ziel ist die Belebung und ganzheitliche Weiterentwicklung der Museumslandschaft in Rostock zur Stärkung der Funktion als Oberzentrum durch zusätzliche touristische Anziehungspunkte. Grundlage ist die Willensbekundung des Kulturministeriums, das Archäologische Landesmuseum in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu entwickeln.

Aus städtischer Sicht sind zwei Standorte für das Landesmuseum zu betrachten:

1. August-Bebel-Straße 1 (Sanierung) gemeinsam mit einer Fläche im Baufeld „Am Rosengarten“ (Neubau)
2. Stadthafen - „Christinenhafen“

Die weitere Entwicklung des östlichen Bereiches „Am Rosengarten“ ist von der Standortbetrachtung zum Landesmuseum abhängig.

Im Vorfeld der anstehenden Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen“ ist eine Entscheidung über die Standortfrage für die Errichtung des Archäologischen Landesmuseums vorzubereiten.

Dementsprechend soll hier geprüft werden, an welchem der zwei ausgewählten Standorte – „Am Rosengarten“ oder „Christinenhafen“ – ein Konzept umgesetzt werden kann, das in seiner Größe und den Inhalten zur Umsetzung der Museumsinhalte und zur Stärkung des Innenstadtbereiches am besten beitragen kann. Wesentlich in der Untersuchung ist die Verbindung des Projektes mit den aus der Rahmenplanung zum Sanierungsgebiet „Stadtzentrum Rostock“ vorgesehenen Maßnahmen.

Planungsgrundlagen dafür sind

- Rahmenplan Stadthafen, 1. Fortschreibung, Strukturplan, (2005) Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- Funktionsstudie gesellschaftlicher Zweckbau im Stadthafen (2017), RGS
- Endbericht Machbarkeitsstudie, Maritimes Erlebniszentrum in der Hansestadt Rostock (2017), fwi hamburg
- Quartierblatt Bussebart, Entwurf, Strukturplan, (2016) Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- Studie zu einer festen Warnowquerung in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Stadthafen Rostock – Gehlsdorf, BDC Dorsch Consult (2014)
- Nebengutachten zur Untersuchung des Gebäudes August-Bebel-Straße 1 ehemaliges Schiffahrtsmuseum in Rostock (2016), MuseoConsult
- Flächenvarianten zum Archäologischen Landesmuseum für einen Neubau (08.01.2018), Bildungsministerium

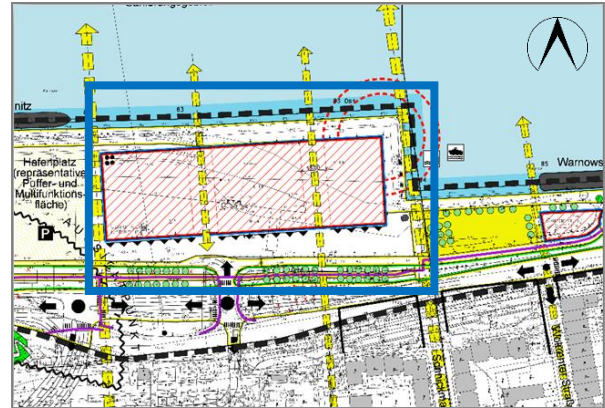
Die Vorgaben für die inhaltliche Gebäudeausstattung sind zu vernachlässigen. Diese werden bestimmt durch eine weitere Machbarkeitsstudie des zuständigen Ministeriums.

Die Ergebnisse dieses Standortvergleichs sollen mit als Grundlage für die Standortentscheidung der Bürgerschaft dienen.

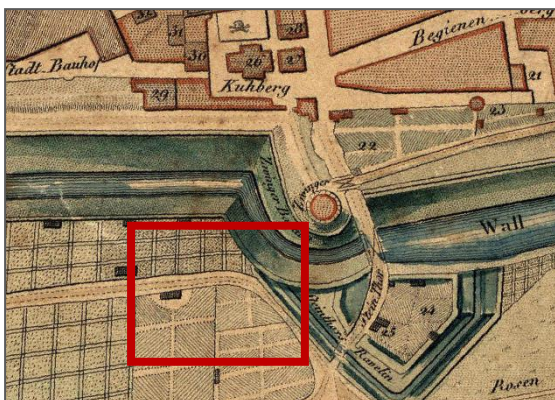
Damit werden die Ziele des Workshops „Rostocker Oval“ (2012) und des Städtebaulichen Rahmenplanes „Stadtzentrum Rostock“ (2. Fortschreibung 2008) untersetzt.

Variantenuntersuchung

Ausgangssituation – Grundlagen



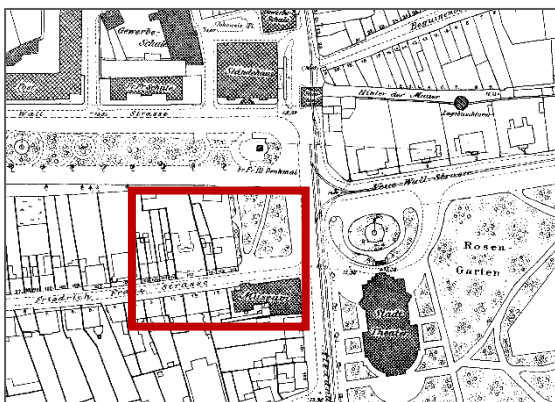
Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Rahmenplan „Stadtzentrum Rostock“, 2. Fortschreibung, Gestaltungsplan (2008) Hanse- und Universitätsstadt Rostock	Rahmenplan „Stadthafen“, 1. Fortschreibung, Strukturplan, (2005) Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Auszug aus dem Text:	
<p><i>M3 - Rosengarten - Innerstädtischer Bürostandort</i></p> <p><i>„Ebenso wie in der Langen Straße wird auf der Baufläche des Rosengartens im Rahmen einer Kerngebietsnutzung laut Flächennutzungsplan eine besondere Nutzungsmischung angestrebt.</i></p> <p><i>Als Ergänzungsfläche der Innenstadtbebauung sind hier vor allem hochwertige Büroflächen vorgesehen. Quantitativ deutlich untergeordnet kann Wohnnutzung mit eingeordnet werden. Diese muss sich dann an der Nordseite des Quartiers entlang der öffentlichen Grünfläche des Rosengartens einfügen. Kleinteiliger Einzelhandel kann die Nutzungsmischung ergänzen. Großflächiger Einzelhandel, auch kerngebietstypischer Einzelhandel, ist auszuschließen.“</i></p>	<p><i>„Die Gliederung der Baukörper soll Respekt vor der Bebauung der Altstadt zeigen. Gleichzeitig müssen sie aber einen eigenen, zeitgemäßen Charakter entwickeln. Bei der Bearbeitung ist insbesondere der Endpunkt der Blickachse von der Schnickmannstraße städtebaulich hervorzuheben.</i></p> <p><i>Die Gebäudehöhe sollte sich an den Maßstab der historischen Altstadt anpassen, wobei Akzente durch eine höhere Bebauung in Teilbereichen innerhalb der Gesamtbebauung städtebaulich denkbar sind.“</i></p>
Generell ist das Gebäude A.-Bebel-Straße 1 zu erhalten. Eine anderweitige Nutzung ist eingeschränkt, da die innere Struktur auf eine museale Nutzung abgestimmt ist. Die Neubaufäche kann kommerziell genutzt werden.	Die Baufläche im „Christinenhafen“ ist generell kommerziell nutzbar.



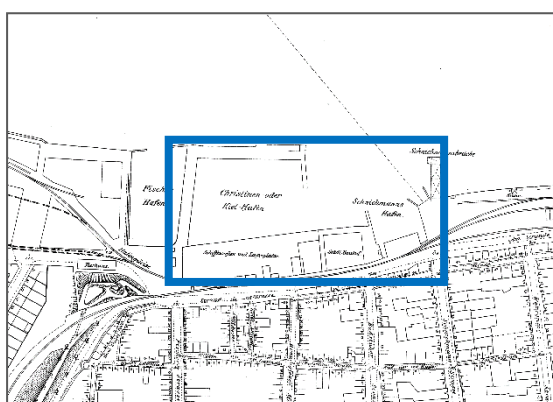
1814



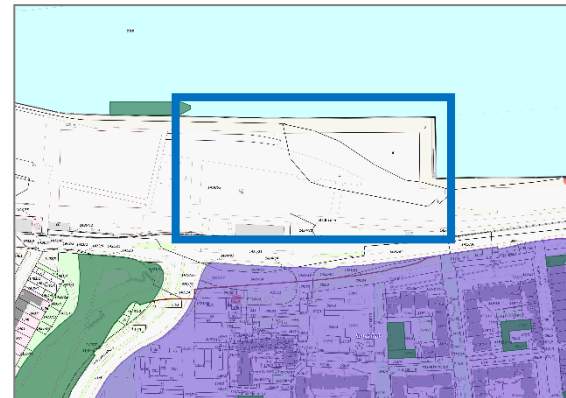
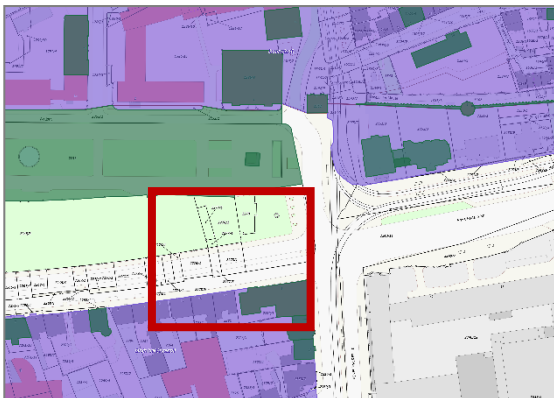
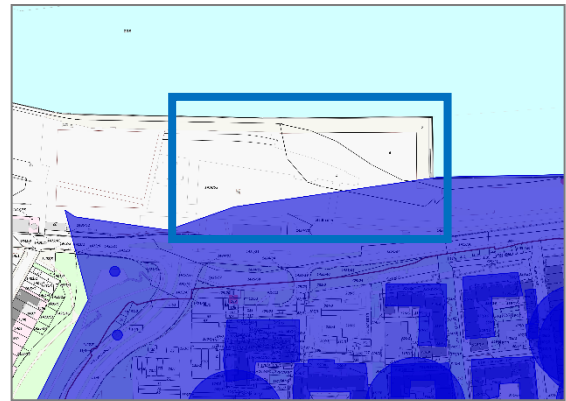
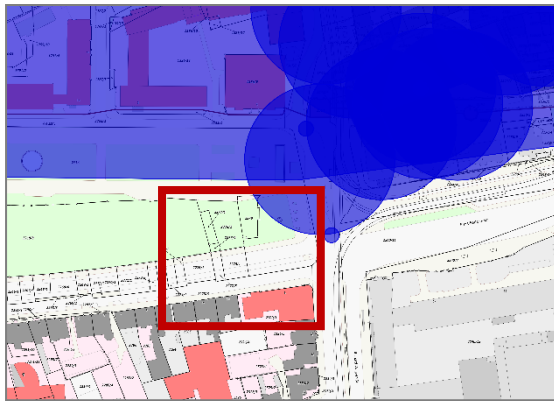
1889



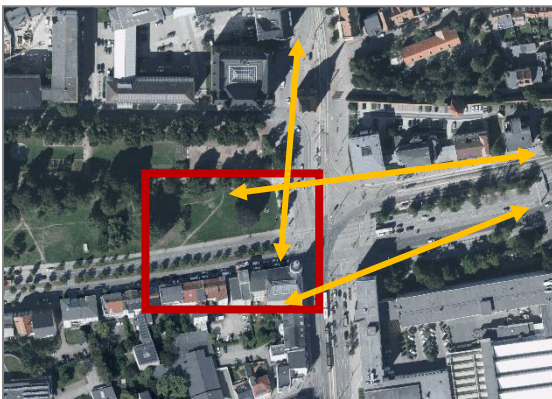
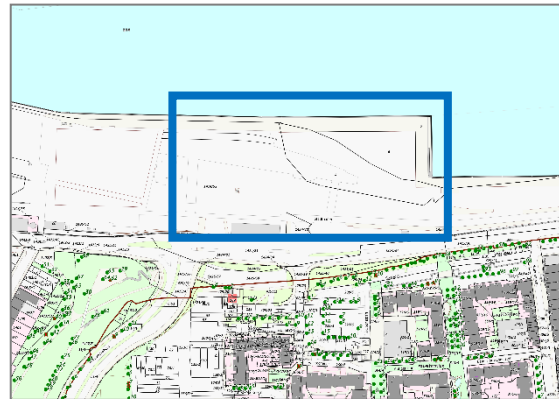
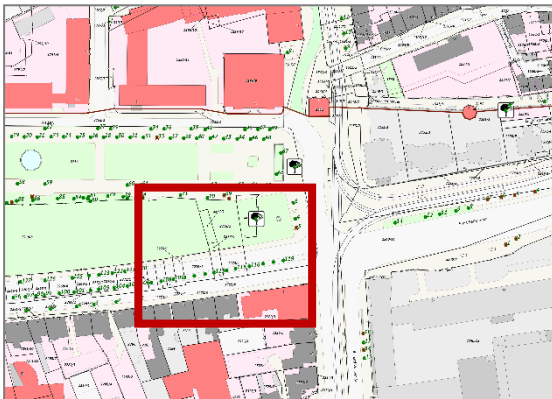
1911



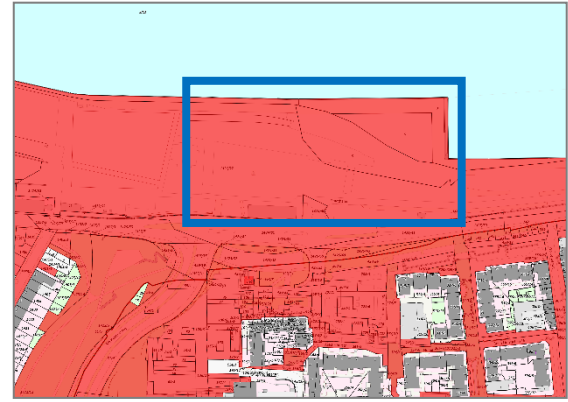
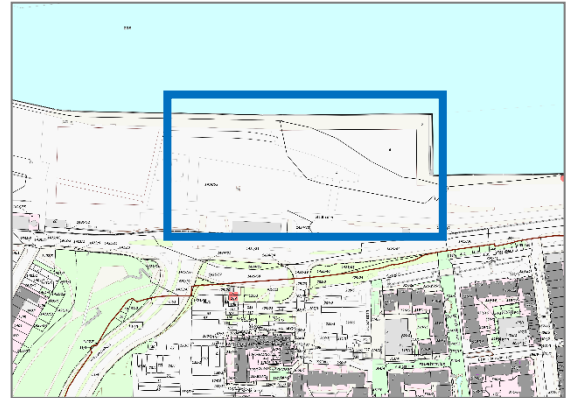
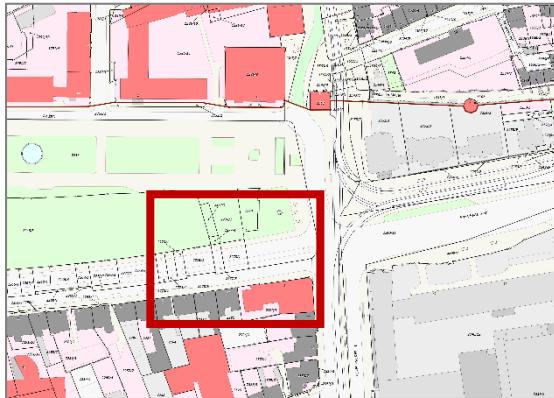
Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Historische Grundlagen	
<p>Das Gebäude A.-Bebel-Straße 1 ist in der Gründerzeit 1856/57 als Gesellschaftshaus entstanden, der Zeit der Errichtung großer bürgerlicher Prunkbauten, wie dem Theater (Standort gegenüber) oder dem Ständehaus. 1903 baute Stadtbaumeister Gustav Dehn das Haus zu einem Museum für die Kunstsammlungen der Stadt Rostock (Kunst- und Altertummuseum) um.</p> <p>Auf der Neubaufläche stand ein Hotel.</p>	<p>Der „Christinenhafen“ gehörte zum zentralen Bereich des Stadthafens mit mehreren Landungsbrücken. Im 19. Jh. wurde der Hafen aufgeschüttet. In den 1990er Jahren wurden die Kaianlagen erneuert und es entstand die heutige eckige Form des „Christinenhafens“ durch eine Erweiterung.</p>



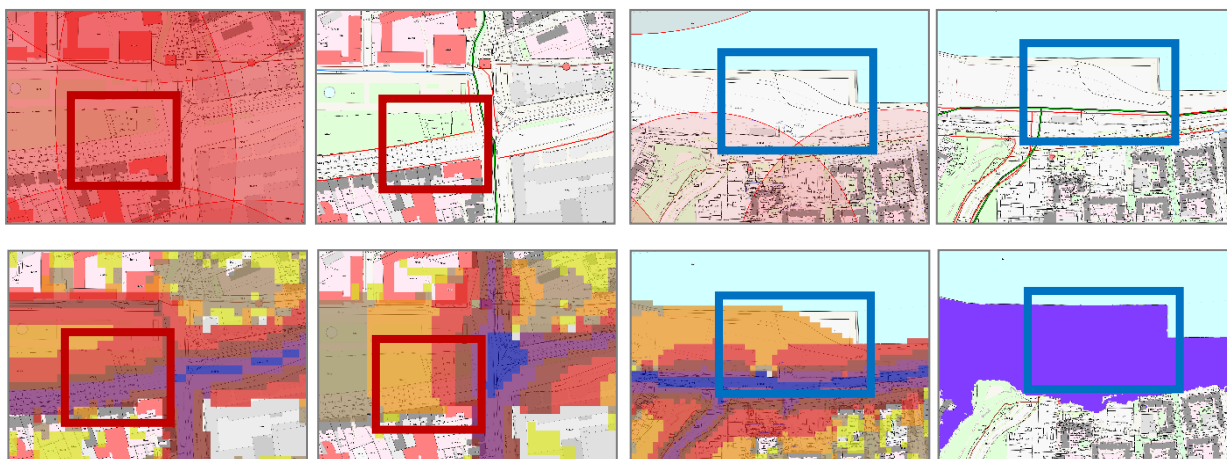
Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Bodendenkmale Denkmalbereiche Einzeldenkmale	
<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort „Am Rosengarten“ liegt vor der historischen Stadtbefestigung und nicht im Denkmalbereich Steintor-Vorstadt. Somit ist für einen Neubau denkmalpflegerisch nur der Umgebungsschutz für Einzeldenkmale zu beachten. • Das Bestandsgebäude ist ein Einzeldenkmal. 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort „Christinenhafen“ liegt nur zum Teil im Bereich des Bodendenkmals Altstadt, da ein großer Teil später aufgeschüttet wurde und vor den historischen Stadtbefestigungen liegt. • Es gibt keinen Ensembleschutz und keine Einzeldenkmale.



Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Baumkataster Luftbild/Sichtbeziehungen	
<ul style="list-style-type: none"> Der Standort „Am Rosengarten“ hat für den Neubau eine konkrete östliche Baugrenze, die außerhalb des Schutzbereiches des Naturdenkmals Blutbuche liegen muss. Weitere Vorgaben für den Neubau bestehen durch die Berücksichtigung des Gartendenkmals „Rosengarten“ und die westliche Begrenzung einer geplanten Neubebauung durch Wohngebäude. Ein Grundstück muss gebildet werden. 	<p>Der Standort „Christinenhafen“ ist baulich nicht eingeschränkt. Entsprechend 1. Rahmenplanfortschreibung gibt es 3 Baufelder, die zur Verfügung stehen.</p> <ul style="list-style-type: none"> Das östliche Baufeld kann aus der städtebaulichen Idee einer direkten Verbindung zw. Stadthafen, Altstadt und Brückenschlag an das Nordufer der Warnow mit einem Brückenbauwerk verbunden werden. Ein Grundstück muss gebildet werden.

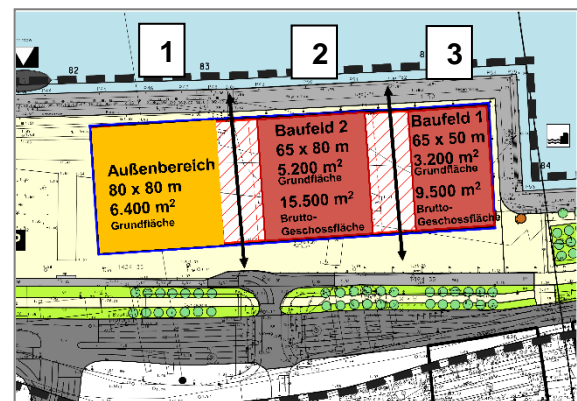
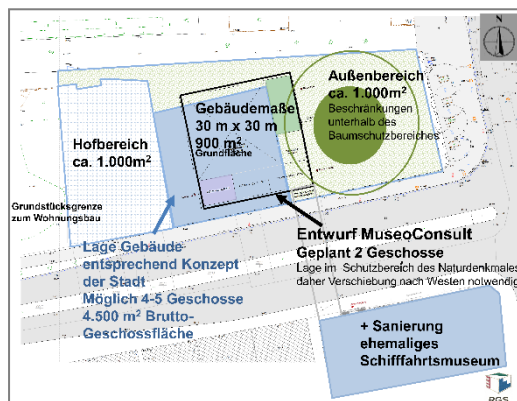


Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Eigentum	
Der Standort „Am Rosengarten“ ist im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, das gilt für das Bestandsgebäude wie auch für die Fläche für einen Neubau.	Der Standort „Christinenhafen“ ist im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Für eine zusätzliche Aufschüttung ist der Bund einzubeziehen.

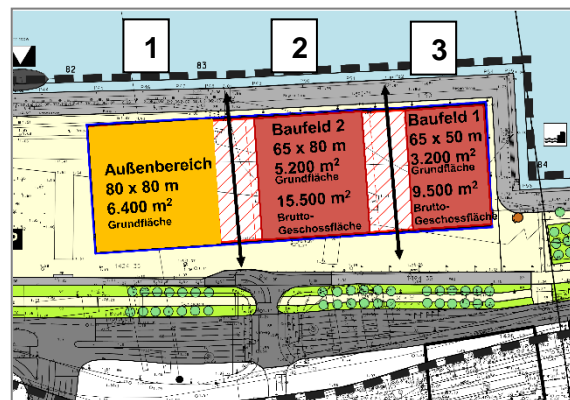
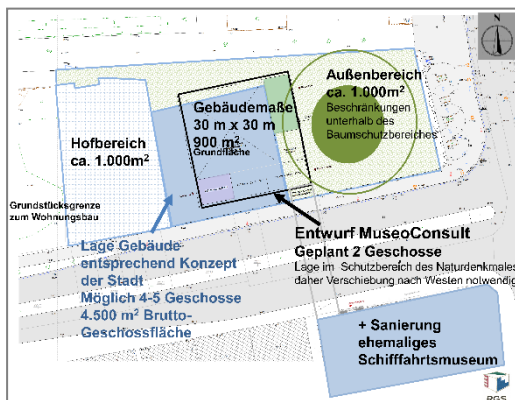


Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
<p>Haltestellenradien (Einzugsbereiche), Fahrradwege, Lärmbelastung (Fahrzeuge, Straßenbahn) Hochwassergefährdung (3 m über 0,00)</p>	
<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort „Am Rosengarten“ ist sehr gut an den ÖPNV angeschlossen. • Die individuelle Erschließung über Radwege ist ebenfalls sehr gut. • Durch die Flächenbegrenzung ist eine maximale Absicherung von Stellplätzen nicht möglich. Es fehlen ca. 10 bis 15 Stellplätze bei Bau einer Tiefgarage. • Die Zufahrtswege sind nicht aus allen Richtungen direkt möglich. Die Zufahrten erfolgen über jetzt bereits stark belastete Haupteinfahrtsstraßen. • Die Fußwegbeziehungen über teilweise 4-spurige Straßen sind über Ampeln geregelt. • Die Lärmbelastung ist für den Standort sehr hoch, da sich hier ein wesentlicher verkehrlicher Knotenpunkt befindet. • Der Standort „Am Rosengarten“ befindet sich nicht in einem Hochwassergefährdungsbereich 	<ul style="list-style-type: none"> • Der Standort „Christinenhafen“ ist mäßig an den ÖPNV angeschlossen. • Die individuelle Erschließung über Radwege ist sehr gut. • Durch die Lage im Hochwasserbereich ist eine Absicherung von Stellplätzen fraglich. Bei Bau einer Tiefgarage können die notwendigen Stellplätze nachgewiesen werden. • Die Zufahrtswege sind aus allen Richtungen direkt möglich. Die Zufahrten erfolgen über jetzt bereits stark belastete Haupteinfahrtsstraßen. • Die Fußwegbeziehungen über die 4-spurigen Straßen sind über Ampeln geregelt. • Die Lärmbelastung ist für den Standort auf der Südseite sehr hoch, da sich hier die Haupteinfahrt der Innenstadt befindet. Durch die Neubauten kann die Wasserseite lärmgeschützt genutzt werden. • Der Standort „Christinenhafen“ befindet sich in einem Hochwassergefährdungsbereich.

...



Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Zur Verfügung stehende Gebäudeflächen (maximal)	
August-Bebel-Straße 1 Grundfläche: 900 m ² Bruttogeschossfläche: 4.100 m ² Neubau Am Rosengarten Grundfläche: 900 m ² Bruttogeschossfläche: 4.000 m ² (5-geschossig) Hoffläche: ca. 1.000 m ² Angebotsfläche Stellplätze: Hof: 3 Busse; 20 Stellplätze Tiefgarage unter Neubau: 20 Stellplätze Bedarf nach Satzung: 1 Stellplatz je 100 m ² Ausstellungsfläche: ca. 50 Stellplätze 1 Fahrrad je 400 m ² Ausstellungsfläche: ca. 15 Fahrradstellplätze	Baufeld 1 (bei Bebauung wie Baufeld 2) Grundfläche: 5.200 m ² Bruttogeschossfläche: 15.500 m ² (3-geschossig) Baufeld 2 Grundfläche: 5.200 m ² Bruttogeschossfläche: 15.500 m ² (3-geschossig) Baufeld 3 Grundfläche: 3.200 m ² Bruttogeschossfläche: 9.500 m ² (3-geschossig) Angebotsfläche Stellplätze Baufeld 2: Tiefgarage unter Neubau: 130 Stellplätze Bedarf nach Satzung: 1 Stellplatz je 100 m ² Ausstellungsfläche: ca. 100 Stellplätze 1 Fahrrad je 400 m ² Ausstellungsfläche: ca. 25 Fahrradstellplätze



Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Kostenschätzung (maximal)	
August-Bebel-Straße 1 Sanierung Bruttogeschossfläche: 4.100 m ² 3.500 €/m ² Ø 14,6 Mio. € (März 2016, MuseoConsult)	Baufeld 1 Neubau oder Ausstellungsfläche für BF 2 <u>bei Bebauung</u> wie Baufeld 2 Bruttogeschossfläche: 15.500 m ² (3-geschossig) 3.000 €/m ² BGF + 10 % für Gründung/TG 45 Mio. € bis 50 Mio. €
Am Rosengarten Neubau Bruttogeschossfläche: 1.500 m ² (2-geschossig) 4.000 €/m ² Ø 6,0 Mio. € (März 2016, MuseoConsult) Bruttogeschossfläche: 4.000 m ² (5-geschossig) 16,0 Mio. €	Entsprechend Planung Museum werden max. 1,5 Geschosse benötigt
Gesamt 3.750 €/m ² Ø Alt+Neubau Mind. 20 Mio. € (Neubau 2-geschossig) Max. 30 Mio. € (Neubau 5-geschossig)	Baufeld 2 Neubau oder Ausstellungsfläche für BF 1 oder 3 Bruttogeschossfläche: 15.500 m ² (3-geschossig) 3.000 €/m ² BGF + 10 % für Gründung/TG 45 Mio. € bis 50 Mio. €
Die Kosten für den Neubau werden hier höher geschätzt als am Stadthafen (ohne Gründung und Tiefgarage), da hier durch die kleine Grundfläche eher traditionell gebaut wird. Im Stadthafen sind großzügige Bausysteme möglich, die Kosten sparen können.	Entsprechend Planung Museum werden max. 1,5 Geschosse benötigt
	Baufeld 3 Neubau Bruttogeschossfläche: 6.400 m ² (2-geschossig) Bruttogeschossfläche: 9.500 m ² (3-geschossig) 3.000 €/m ² BGF + 10 % für Gründung/TG 21 Mio. € bis 31 Mio. €
	Entsprechend Planung Museum werden max. alle 3 Geschosse benötigt

Analyse



Erläuterung der Bewertungsmatrix/Punktevergabe:

1 Punkt für die Mindestbewertung

2 Punkte, wenn die Bewertung besser als der Vergleichsstandort ist

MP = Multiplikator: Der Multiplikator zeigt an, welche Gewichtung den einzelnen Betrachtungsbereichen zugeordnet wird (siehe Diagramm)

Standortbewertung Am Rosengarten		Standortbewertung Christinenhafen	
Potenzial Am Rosengarten	30 MP	Potenzial Christinenhafen	30 MP
<ul style="list-style-type: none"> Flächenpotenzial 4.000 m² Bruttofläche im Bestandsgebäude, 4.000 m² Bruttofläche (5-geschossig) im Neubau 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Flächenpotenzial von mind. 5.000 m² Bruttofläche (Baufeld 1 oder 2 – ein Geschoss) und max. 15.500 m² Bruttofläche (Baufeld 1 oder 2 – 3 Geschosse) 	2 P
<ul style="list-style-type: none"> Beschränkungen durch denkmalpflegerische Auflagen – hohe Strahlkraft des Denkmals Denkmalgerechte Sanierung des Altbaus Gestaltung Neubau abhängig von umgebenden Einzeldenkmalen, kann aber auch gleichwertig modern und mit städtebaulicher Wirkung gestaltet werden Flächenbegrenzung für Neubau 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Freie Gestaltung Museum soll nicht allein stehen, sondern mit Stadthafen-relevanten Nutzungen (Kultur und kommerzielle Nutzung) ergänzt werden Die angedachte Wassernutzung ist nur als Einschnitt in die Festlandfläche möglich, um die Schiffsverkehre nicht zu behindern 	1 P
<ul style="list-style-type: none"> Aufenthaltsbereich außen nur auf die Grundstücksfläche und eine begrenzte Fläche vor dem Gebäude Richtung Steintor-Kreuzung begrenzt 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Sehr gute Umfeldgestaltung möglich 	2 P
<ul style="list-style-type: none"> Gute Außenwirkung Synergien mit Rosengarten und Wallanlagen 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Hervorragende Außenwirkung Synergien mit Wasserflächen und Stadthafen 	2 P

Standortbewertung Am Rosengarten		Standortbewertung Christinenhafen	
<ul style="list-style-type: none"> Am Standort verfügbares Gesamtangebot inklusive Komplementärangebote im Umfeld (Destinationswirkung) ist eher gering 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Am Standort verfügbares Gesamtangebot inklusive Komplementärangebote im Umfeld (Destinationswirkung) ist sehr hoch 	2 P
Gesamtpunkte	5 P	Gesamtpunkte	8 P
Bewertung	150	Bewertung	240

Besucherströme Am Rosengarten	20 MP	Besucherströme Christinenhafen	20 MP
Anwohner		Anwohner	
<ul style="list-style-type: none"> Anwohner haben gute Bedingungen zur Nutzung des Museums Mikrostandortqualität Lage – zentral und gut erreichbar Mikrostandortqualität Freizeit- und Verweilqualität – eingeschränkt durch geringe Frequenz von Komplementärangeboten im Umfeld 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Anwohner haben gute Bedingungen zur Nutzung des Museums Mikrostandortqualität Lage – zentral und gut erreichbar Mikrostandortqualität Freizeit- und Verweilqualität – sehr gut durch hohe Frequenz von Komplementärangeboten im Umfeld (vorhanden und geplant) 	2 P
Touristen		Touristen	
<ul style="list-style-type: none"> Der Rosengarten konnte sich in den letzten Jahren nicht als touristischer Fokussierungspunkt etablieren. Daher ist die Umlenkung von Besucherströmen nur im begrenzten Maße organisierbar Es fehlen Angebote für die Erweiterung des touristischen Freizeitverhaltens 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Der Stadthafen kann aufgrund seiner Mikrostandortqualitäten deutlich besser auf den Urlaubermarkt zugreifen (wie z. B. Stadtbummel, Schiffsfahrten, Restaurantbesuch, Besuch weiterer kultureller Angebote) Der Stadthafen ist bereits touristisch etabliert und verfügt dabei noch über ein hohes Entwicklungspotenzial 	2 P
Gesamtpunkte	2 P	Gesamtpunkte	4 P
Bewertung	40	Bewertung	80

Lage Am Rosengarten	20 MP	Lage Christinenhafen	20 MP
<ul style="list-style-type: none"> fußläufige Entfernung vom Stadtzentrum zur August-Bebel-Straße ca. 300 m 	2 P	<ul style="list-style-type: none"> fußläufige Entfernung vom Stadtzentrum zum „Christinenhafen“ ca. 600 m 	1 P
<ul style="list-style-type: none"> sehr gute ÖPNV Anbindung, Entfernung nächste Haltestelle (Steintor) ca. 100 m 	2 P	<ul style="list-style-type: none"> ÖPNV Anbindung - Entfernung nächste Haltestelle (Lange Straße) ca. 400 m 	1 P

Standortbewertung Am Rosengarten		Standortbewertung Christinenhafen	
<ul style="list-style-type: none"> Erreichbarkeit für MIV beschränkt (Eingriff in die Straßengestaltung erforderlich, Hauptzufahrt von der Steintor-Kreuzung) 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Gute Erreichbarkeit für MIV (direkte Zufahrt, wenn Tiefgarage unter dem Museumsbau, ansonsten Parkplatz auf dem Platz am Bussebart) 	2 P
<ul style="list-style-type: none"> Tiefgarage erforderlich, Nachweis Stellplätze nicht vollständig möglich Parkhaus 350 m entfernt 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Tiefgarage möglich, dann direkter Nachweis aller Stellplätze möglich Hoher Kostenaufwand Parkplatz 200 m entfernt 	1 P
<ul style="list-style-type: none"> Derzeitig im Umfeld wenig Gastronomie, hohe Aufenthaltsqualität durch angrenzenden Park 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Derzeitig im Umfeld wenig Gastronomie, wenig Aufenthaltsqualität, Wasser als sehr großes Zugpferd 	1 P
<ul style="list-style-type: none"> Hohe Lärmbelastung 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Lärmimmissionen beherrschbar 	2 P
<ul style="list-style-type: none"> Keine Hochwassergefährdung 	2 P	<ul style="list-style-type: none"> Hochwassergefährdung 	1 P
<ul style="list-style-type: none"> Zur Zeit fußläufige Querung großer Verkehrsstraßen Barrierefreie Verbindung Alt- und Neubau erst mit dem Neubau einer Brücke oder eines Tunnels möglich 	2 P	<ul style="list-style-type: none"> Zur Zeit fußläufige Querung großer Verkehrsstraßen Barrierefreie Verbindung Stadtzentrum zum Stadthafen (über L 22) erst mit dem Neubau einer Brücke (Plateau), hohe Kosten Möglichkeit der Verbindung mit dem Neubau einer Brücke nach Gehlsdorf 	1 P
Gesamtpunkte	12 P	Gesamtpunkte	10 P
Bewertung	240	Bewertung	200

Zustand Fläche Am Rosengarten	10 MP	Zustand Fläche Christinenhafen	10 MP
<ul style="list-style-type: none"> Sofort nutzbar 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> Sofort nutzbar 	1 P
<ul style="list-style-type: none"> Normaler Baugrund 	2 P	<ul style="list-style-type: none"> Aufschüttungsfläche 	1 P
Gesamtpunkte	3 P	Gesamtpunkte	2 P
Bewertung	30	Bewertung	20

Standortbewertung Am Rosengarten		Standortbewertung Christinenhafen	
Flächen/Kosten Am Rosengarten	20 MP	Flächen/Kosten Christinenhafen	20 MP
<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 5.600 m² (Bestand + Neubau 2-geschossig) • maximal 8.100 m² (Bestand + Neubau 5-geschossig) <p>Bruttogeschossfläche Maximalfläche gewünscht (dadurch festgelegt)</p>	1 P	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 6.400 m² (Neubau Baufeld 3, 2-geschossig) • maximal 9.500 m² (Neubau Baufeld 3, 3-geschossig) • oder maximal 7.750 m² (Neubau Baufeld 1 oder 2, 1,5 Geschosse) <p>Bruttogeschossfläche (alles möglich, da genauer Standort noch nicht festgelegt)</p>	2 P
<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 20,6 Mio. € wenn Neubau 2-geschossig (Ø 3.750 €/m² Alt+Neubau) • maximal 30 Mio. € wenn Neubau 5-geschossig, städtebaulich richtig (Ø 3.750 €/m² Alt+Neubau) 	1 P	<ul style="list-style-type: none"> • mindestens 21 Mio. € wenn Baufeld 3, 2-geschossig (3.300 €/m²) • maximal 31 Mio. € wenn Baufeld 3, 3-geschossig (3.300 €/m²) 	2 P
• inbegriffen Gründungskosten	2 P	• zusätzlich Gründungskosten + 10 %	1 P
• inbegriffen Tiefgaragenkosten	2 P	• zusätzliche Tiefgaragenkosten (Weiße Wanne)	1 P
Gesamtpunkte	6 P	Gesamtpunkte	6 P
Bewertung	120	Bewertung	120
Gesamt	550	Gesamt	640

Schlussfolgerungen

Der „Christinenhafen“ ist besonders aufgrund

- **des größeren Flächenpotenzials (für Baukörper und Umfeldbezug),**
- **der damit verbundenen Gestaltungsmöglichkeiten,**
- **der besseren Einbindung in die städtebaulichen Leitlinien und funktionellen Verbindungen zur Innenstadt,**
- **seiner besseren Mikrostandortqualitäten und damit verbundener höherer Marktanteile an Besuchern und als Bestandteil des innenstadtnahen, historischen Hafens unter Einbezug Umfeld-spezifischer Erlebniswerte und Aktivitätsmöglichkeiten**

als Standort für ein themenbezogenes Museum mit einer Verknüpfung mit weiteren Inhalten im Stadthafen (kulturelles und kommerzielles Zentrum) am besten geeignet.

Bei der Kostenbetrachtung werden die teurere Sanierung des Bestandsgebäudes und ein erhöhter Aufwand für den Neubau auf der beschränkten Grundfläche an der August-Bebel-Straße durch die höheren Kosten für die Gründung am Christinenhafen aufgewogen. Am Christinenhafen kann kostengünstiger gebaut werden, da eine optimalere technische Lösung möglich ist.

Auszüge aus der Bewertung des Institutes für Altertumswissenschaften:

Das Thema und Alleinstellungsmerkmal des Archäologischen Landesmuseums des Landes Mecklenburg-Vorpommern wird der „vor der Tür liegende“ Kulturraum Ostsee sein.

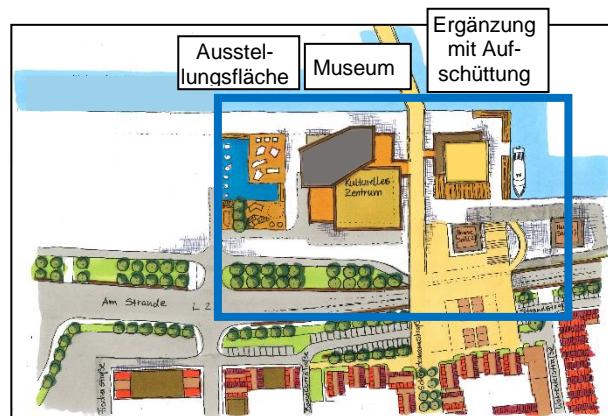
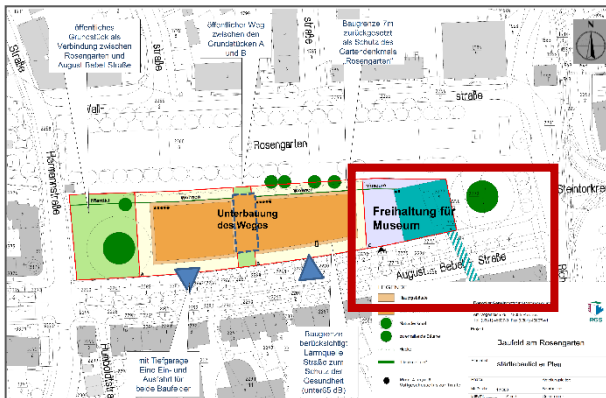
Das Profil „Archäologie – Mensch – Ostsee“ wird so von Seiten des Heinrich Schliemann-Institutes für Altertumswissenschaften (Prof. Dr. Hans-Jörg Karlsen, Bereich Ur- und Frühgeschichte) als Träger der musealen Inhalte aufgrund einer extrem reichhaltigen Kulturlandschaft mit einer entsprechenden Vielzahl an – häufig einzigartigen – Objekten so beschrieben.

Dieser Themenkreis entspricht zugleich der Erwartungshaltung von vielen Besucherinnen und Besuchern, wollen sie doch vor allem mehr über das Leben der Menschen am und mit dem Meer in vergangenen Epochen erfahren.

Ein authentischer Standort innerhalb des Stadtbilds von Rostock entsteht durch einen klaren räumlichen Bezug vom Museum zur umliegenden Kulturlandschaft. Eine nicht nur für die Stadt Rostock bedeutende Fundstelle, und möglicherweise ein elementarer Bestandteil der Ausstellung liegt in Sichtweite des Stadthafens auf dem anderen Ufer der Warnow: der frühmittelalterliche Handelsplatz von Rostock-Dierkow.

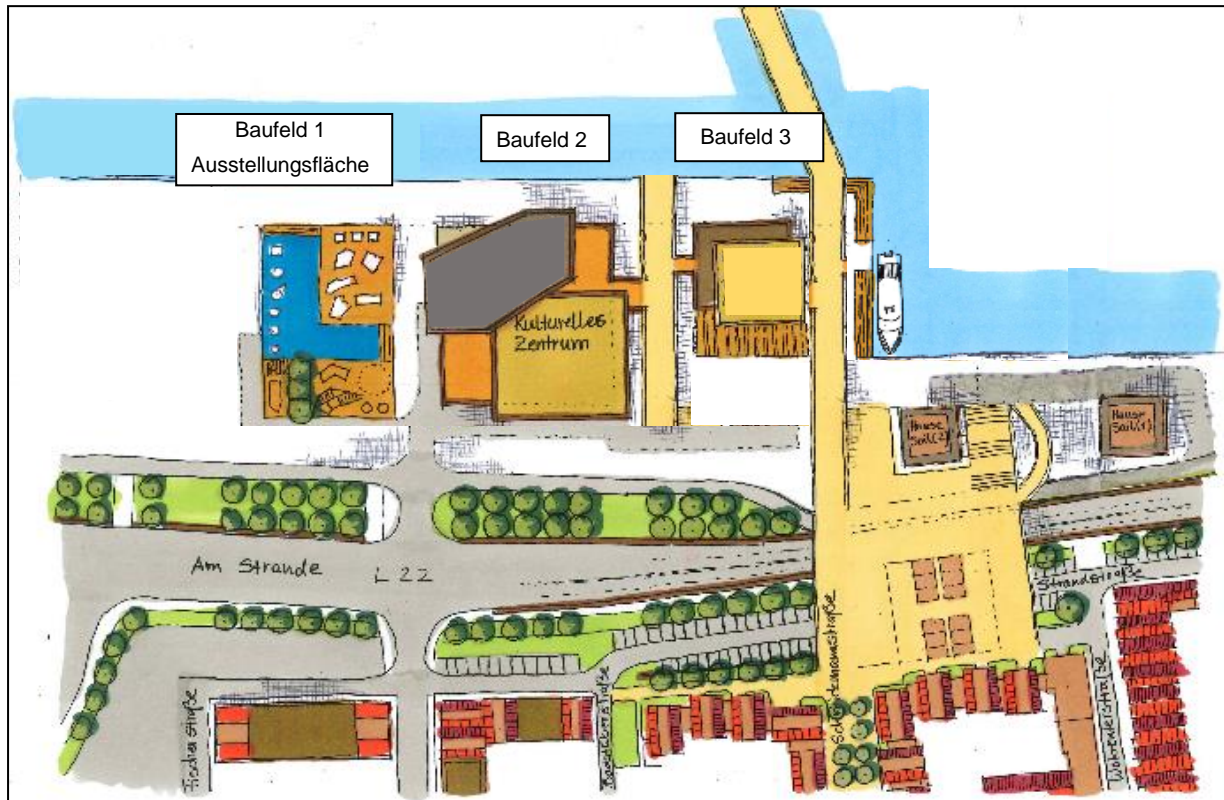
Alle Themen, die auf „Gewässer und Meer“ fokussiert sind, insbesondere die Unterwasserarchäologie, sind an einem gewässernahen Standort per se am wirkungsvollsten zu inszenieren. Durch das Schaffen von Sichtachsen zur Warnow oder sogar durch die Einbeziehung von angrenzenden Gewässerflächen in die museale Nutzung lässt sich hier eine Atmosphäre und Kulisse schaffen, die den Inhalt des Museums hervorragend reflektieren. Eine Steigerung der Aufenthaltsqualität, verbunden mit einer langen Verweildauer, wird an diesem Ort problemlos realisierbar sein und positiv zur Entwicklung der Besucherzahlen beitragen.

Der Stadthafen bietet eine einmalige 360°-Kulisse mit einem Panorama, das von der „Keimzelle“ des Hafens in Dierkow über die slawische Burg bis zur Silhouette der mittelalterlichen Hansestadt reicht.



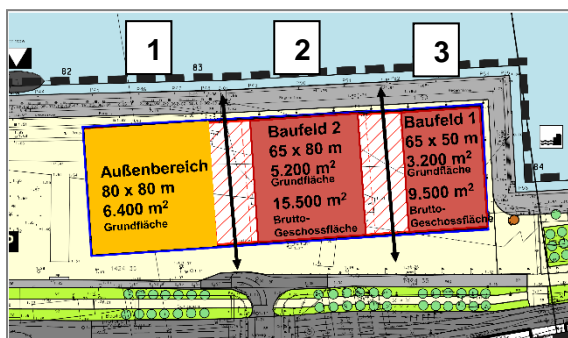
Baufeld „Am Rosengarten“	„Christinenhafen“
Bebauungsvorschlag aus der weiterführenden Quartiersentwicklung (2017), RGS	Bebauungsvorschlag aus der Studie Maritimes Zentrum Stadthafen (2017), RGS
Auszug aus dem Text:	
<p>„Städtebauliche Vorgaben:</p> <p>Bauliche Vorhaben sind nach § 34 Abs. 1 BauGB zulässig, wenn sie sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügen und die Erschließung gesichert ist. Des Weiteren müssen die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt bleiben und das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden.</p> <p>Die repräsentativen institutionellen Gebäude an der Wallstraße, die Villen der Ernst-Barlach-Straße, die modernen Bürogebäude sowie die Gebäude entlang der August-Bebel-Straße als Übergang zur gründerzeitlichen und denkmalgeschützten Vorstadt bilden den städtebaulichen Rahmen für die geplante Bebauung. Maßgebend ist aber vor allem die Villenbebauung mit Einzelhauscharakter. Für die zukünftige Bebauung wird eine hohe gestalterische Qualität erwartet, die dem stadt-bildprägenden Charakter des Standortes gerecht wird. Jedes Gebäude im Gesamtareal muss wegen der besonderen städtebaulichen Lage über 4 Hauptfassaden verfügen.“</p>	<p>„Unterteilung nach Nutzungen</p> <ul style="list-style-type: none"> • gesamte weitere Nutzung in zwei Gebäuden, angebunden an die Fußgängerbrücke • Direkte fußläufige Verbindung von der Innenstadt zum Stadthafen und weiter nach Gehlsdorf durch Verknüpfung von Plateau und Brücke • Verlängerung des „Christinenhafens“ nach Osten für Einbindung Brücke und neue, das Museum ergänzende Nutzung • Verbindung der Gebäude mit Außenanlagen in direkter Nutzungsbeziehung • Intensive Freiflächengestaltung“

Variante ohne Aufschüttung – Anschluss Brücke



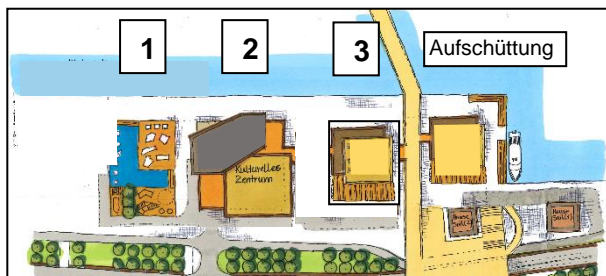
Vorzugsvariante Stadthafen – Nutzungskombinationen (nicht abschließend)

a) Ohne Aufschüttung



Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3
BGF 15.500 m ²	BGF 15.500 m ²	BGF 9.500 m ²
Ausstellungsfläche	Museum: 8.000 m ² Entertainment: 7.500 m ²	Entertainment: 9.500 m ²
Museum: 8.000 m ² Entertainment: 7.500 m ²	Ausstellungsfläche	Entertainment: 9.500 m ²
Entertainment: 15.500 m ²	Museum: 8.000 m ² Entertainment: 7.500 m ²	Ausstellungsfläche

b) mit Aufschüttung



Baufeld 1	Baufeld 2	Baufeld 3	Aufschüttung
BGF 15.500 m ²	BGF 15.500 m ²	BGF 9.500 m ²	BGF 9.500 m ²
Ausstellungsfläche	Museum: 8.000 m ² Entertainment: 7.500 m ²	Entertainment: 9.500 m ²	Entertainment: 9.500 m ²
Museum: 8.000 m ² Entertainment: 7.500 m ²	Ausstellungsfläche	Entertainment: 9.500 m ²	Entertainment: 9.500 m ²
Entertainment: 15.500 m ²	Ausstellungsfläche	Museum: 7.500 m ² Entertainment: 2.000 m ²	Entertainment: 9.500 m ²
Freifläche	Entertainment: 15.500 m ²	Ausstellungsfläche	Museum: 9.500 m ²