Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
2021/BV/1992
öffentlich

Entscheidendes Gremium:	Beteiligt:
Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters	Zentrale Steuerung Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Amt für Sport, Vereine und Ehrenamt Eigenbetrieb TZR & W Eigenbetrieb KOE Kämmereiamt Hafen- und Seemannsamt Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz u. Landschaftspflege Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau

Auslobungstext Planungswettbewerb "Teilbereich Fährberg"

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
23.03.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
24.03.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung
24.03.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
25.03.2021	Kulturausschuss	Empfehlung
06.04.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
07.04.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
08.04.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
15.04.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
21.04.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt den Auslobungstext (Anlage 1) für den einphasigen, nichtoffenen, freiraumplanerischen Realisierungswettbewerbs mit Ideenteil für den Teilbereich Fährberg mit vorgeschaltetem Teilnahmewettbewerb und nachgeschaltetem Verhandlungsverfahren.

Beschlussvorschriften:
§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern

bereits gefasste Beschlüsse:

Beschluss 2021/BV/1945 der Bürgerschaft vom 03.03.2021
Beschluss 2020/BV/1359 der Bürgerschaft vom 21.10.2020
Beschluss 2018/BV/3684 der Bürgerschaft vom 16.05.2018

Sachverhalt:

Die Hanse- und Universitätsstadt Rostock erhielt im Sommer 2018 den Zuschlag für die Ausrichtung der BUGA 2025. Das Konzept des „Warnow-Runds“, welches auch den Rahmen für die Durchführung der Bundesgartenschau bildet, fügt die verschiedenen Stadtentwicklungsbausteine um die Unterwarnow zu einer ganzheitlichen innerstädtischen Stadtentwicklung zusammen.

Ein wesentlicher Entwicklungsbaustein für die Anbindung Gehlsdorfs und der nordöstlichen Stadtteile Dierkow und Toitenwinkel an die Innenstadt ist der Fährberg. Er soll dauerhaft in seiner Bedeutung als Erholungsraum gestärkt werden und zum Eingangsbereich für die Parklandschaft am Nordufer der Unterwarnow – insbesondere auch im Zusammenhang mit der Bundesgartenschau – herausgebildet werden.

Der Auslobungstext beinhaltet die Aufgabenstellung für den Wettbewerb Teilbereich Fährberg. Hierin wurden u.a. die Inhalte, der durch die Bürgerschaft beschlossenen Konzepte wie

> Uferkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Beschluss 2009/BV/0131) einschl. Planunterlagen aus Abstimmungspapier mit der Interessenvertretung der Wassersportler (WIGU)
> Konzept für die Straßen- und Wegebeleuchtung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

aufgegriffen.

Die teilnehmenden Planungsteams sollen realisierbare Konzepte und Ideen für

- die Frei-, Grün- und Verkehrsräume am Ankunftsort der Warnowbrücke,
- die Einbindung des Einzeldenkmals Altes Fährhaus und der Kleingartenanlage Fährhufe und
- den Auftakt beziehungsweise den Abschluss des Warnow-Runds

erarbeiten.

Die verkehrlichen Belange im Zusammenhang mit der geplanten Reduzierung des motorisierten Individualverkehrs sind dabei zu berücksichtigen.

Finanzielle Auswirkungen:

Bei den nachfolgend hier dargestellten finanziellen Auswirkungen handelt es sich um keine zusätzlichen – zu der in der Beschlussvorlage 2021/BV/1945 Bekanntmachung Planungswettbewerb Fährberg – ausgewiesenen Kosten. Es handelt sich um die identischen Posten.

Teilhaushalt: 99

Produkt: 55104

Bezeichnung: Bundesgartenschau (BUGA) –Fährberg

Investitionsmaßnahme Nr.: 9955104202000125

Bezeichnung: Fährberg, Position 3 geleistete Anzahlungen

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2021	78532001/Ausz. für Baumaßnahmen (Herstellungskosten)				273.000 €

[x] Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

[x] liegen nicht vor.

[ ] werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	Auslobungstext Wettbewerb Teilbereich Fährberg	öffentlich
2	Wettbewerbssumme Fährberg	öffentlich
3	Kosten Planungswettbewerb Fährberg	öffentlich

NIEMANN + STEEGE

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

AUSLOBUNG | BUGA 2025 Rostock

Planungswettbewerb für den Teilbereich Fährberg

EU-weites Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV mit vorgelagertem einphasigem nichtoffenem freiraumplanerischen Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemäß § 3 Abs. 3 RPW 2013 und EU-weitem Bewerbungsverfahren

Stand: 25.02.2021

IMPRESSUM

Ausloberin

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister
vertreten durch den
Fachbereich BUGA
Warnowufer 65
18057 Rostock

Verfahrensbetreuung und Wettbewerbsmanagement

Niemann + Steege
Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH

Wasserstraße 1
40213 Düsseldorf

Tel.: 0211-863 25 20
Fax: 0211-863 25 210
Email: mail@niemann-steege.de
Web: www.niemann-steege.de

Ansprechpartner:
Herr Claudio Steege (Gesellschafter)
Herr Mike Grupp (Projektleiter)

INHALTSVERZEICHNIS

A. Wettbewerbsaufgabe 5
I. Aufgabe | Grundlegende Zielstellung 5
II. Wettbewerbsgebiet 7
III. Vorplatz Warnowbrücke 9
IV. Straße „Fährberg“ 10
V. „Altes Fährhaus“ 11
VI. Sattelplatz 12
VII. Uferbereich 13
VIII. Uferabschnitt im Bereich Ruderclub 15
IX. Kleingartenanlage 16
X. Waldbereiche 17
XI. Straße „Uferpromenade“ 18

B. Planerische Rahmenbedingungen 19
I. Planungs- und Baurecht 19
II. Denkmalschutz 20
III. Schutzgut Wasser / Hochwasser 21
IV. Ver- und Entsorgung 22
V. Baugrund und geschützte Böden 22
VI. Flora und Fauna 22

C. Planungsanforderungen 25
I. Verkehr und Erschließung 25
II. Barrierefreiheit 27
III. Wirtschaftlichkeit 27
IV. Nachhaltigkeit und ökologische Zielsetzung 27
V. Beleuchtung 28

D. Wettbewerbsverfahren 29
I. Anlass und Zweck 29
II. Ausloberin 29
III. Betreuung 30

IV. Wettbewerbsart 30
V. Zulassungsbereich 30
VI. Voraussichtliche Termine 31
VII. Bewerbungsverfahren und Wettbewerbsteilnehmer:innen 32
VIII. Rückfragen 32
IX. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung 32
X. Verfahrensregeln 34
XI. Verfahrenshinweise 35
XII. Preise und Aufwandsentschädigungen 35
XIII. Kennzeichnung 36
XIV. Wettbewerbsleistungen 36
XV. Beurteilungskriterien 39
XVI. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten 41
XVII. Vorprüfung 41
XVIII. Haftung 41
XIX. Zulassung 42
XX. Vertraulichkeit 42
XXI. Eigentum und Urheberrecht 42
XXII. Abschluss des Wettbewerbs 42

E. Weitere Beauftragung und VGV-Verfahren 44
I. Zu vergebende Leistungen 44
II. Verhandlungsverfahren 44
III. Nachweise für das Verhandlungsverfahren 45
IV. Nachprüfung 45

F. Wettbewerbsunterlagen 46

A. Wettbewerbsaufgabe

I. Aufgabe | Grundlegende Zielstellung

Im Mai 2018 stimmte die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (HRO) der Bewerbung für die Bundesgartenschau 2025 (BUGA) zu. Rostock erhielt daraufhin im September 2018 den Zuschlag. Mit der Leitentscheidung zur Durchführung der Maßnahmen für die BUGA 2025 am 21.10.2020 bestätigte die Bürgerschaft die einzelnen Projektbausteine.

Die BUGA 2025 ist ein wichtiger Meilenstein auf dem Weg zur Umsetzung des großmaßstäblichen Entwicklungskonzepts für die Rostocker Innenstadt. Die Unterwarnow und die Entwicklung ihrer Uferbereiche werden erstmals stärker in den Mittelpunkt innerstädtischer Stadtentwicklung gestellt. Die BUGA 2025 wird die Planung und Realisierung städtebaulicher, freiräumlicher und infrastrukturelller Projekte, die einen Quantensprung für die gesamte Stadtentwicklung bedeuten, konzentrieren und beschleunigen.

Zwei wesentliche Zielsetzungen der zukünftigen Stadtentwicklung für die Gesamtstadt sind definiert:

- die qualitative Aufwertung innerstädtischer Flächen.
- die Optimierung von Infrastrukturen.

Die Unterwarnow im Herzen von Rostock, ist durch verschiedene Uferbereiche geprägt. Diese Uferbereiche mit einander zu verbinden und das Rostocker Oval in seinen verschiedenen Ausprägungen zu erleben ist ebenfalls ein Ziel der zukünftigen Stadtentwicklung. Das Annähern und Erleben des Ufers sowohl von der Altstadt als auch von den Ortsteilen Gehlsdorf, Toitenwinkel und Dierkow soll in den kommenden Jahren, forciert durch die BUGA 2025, qualifiziert werden.

Das Wettbewerbsgebiet liegt im Zentrum der Stadt und soll sich seiner Lage entsprechend auch nach der BUGA 2025 durch eine hohe Besucherfrequentierung auszeichnen. Die Wettbewerbsfläche dient der städtebaulichen und funktionellen Verbindung der Nordseite der Unterwarnow und ihren Stadtteilen Dierkow, Toitenwinkel und Gehlsdorf. Über die neue Warnowbrücke wird das Wettbewerbsgebiet an das historische Stadtzentrum angebunden.

Der Planungsbereich des Wettbewerbs umgreift mit dem Fährberg (vgl. Abb. 1) einen der sieben wichtigen Bausteine dieser Stadtentwicklung. Für den betreffenden Planungsbereich werden Lösungen gesucht, die für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock standortgerechte Nutzungen präsentieren, die den Qualitätsansprüchen für einen nachhaltigen öffentlichen Freiraum mit hohem Freizeitwert Rechnung tragen. Eine hohe gestalterische Qualität zeitgemäßer Landschaftsarchitektur ist genauso wesentlich wie ein nachhaltiges Pflanz- und Pflegekonzept und die Einbeziehung der lokalen Besonderheiten, wie das denkmalgeschützte „Alte Fährhaus" mit seinen Freianlagen, die Kleingartenanlage „Fährhufe" und die Waldflächen.

Eine besondere Bedeutung bekommt dabei die konkrete Umsetzung der Prinzipien und Planungsvorgaben des Rahmenkonzepts für den Warnow-Rundweg als dem elementaren Bindeglied der sieben Projektbausteine sowie die Einbindung des in seiner Lage und Höhe definierten Brückenbauwerks in den sensiblen Stadt- und Landschaftsraum des Gehlsdorfer Ufers.

Abb. 1 Verortung des Plangebiets Fährberg im Stadtbild als unmaßstäbliche Verkleinerung

Durch die besondere Lage des Projekts gegenüber dem historischen Stadtzentrum von Rostock und in direkter Wasserlage erwartet die Ausloberin auch einen sensiblen Umgang mit den im Plangebiet befindlichen Kleingarten- und Wassersportvereinen. Hier ist die Symbiose von Freizeitnutzungen, öffentlichen Erholungsbereichen und Vereinsleben eine wesentliche Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer:innen/Wettbewerbsteilnehmergemeinschaften. Die Ausformung der Landschaftsteile soll nicht nur dem Zeitgeist entsprechen, sondern auch für Rostock ein besonderer Ort der Identifikation, Erholung, Entspannung und Freizeitaktivität werden.

Der Fährberg soll als Entrée der BUGA 2025 am Nordufer der Unterwarnow für die über die Warnowbrücke ankommenden Besucher:innen fungieren. Deshalb müssen die Maßnahmen östlich der Straße „Fährberg" bis April 2025 realisiert werden. Aus diesem Grund wird das Wettbewerbsgebiet in einen Realisierungs- und Ideenteil gegliedert (siehe Abb. 2).

Im Zuge des Formats "Liebe BUGA, lass uns reden... - Vorbeikommen und mitgestalten" fand in der Zeit vom 06. bis 12. Juli 2020 die Bürgerbeteiligung zum Projektbaustein "Fährberg" statt. Die Ergebnisse sind in der Anlage 24_Bürgerbeteiligung zusammengefasst.

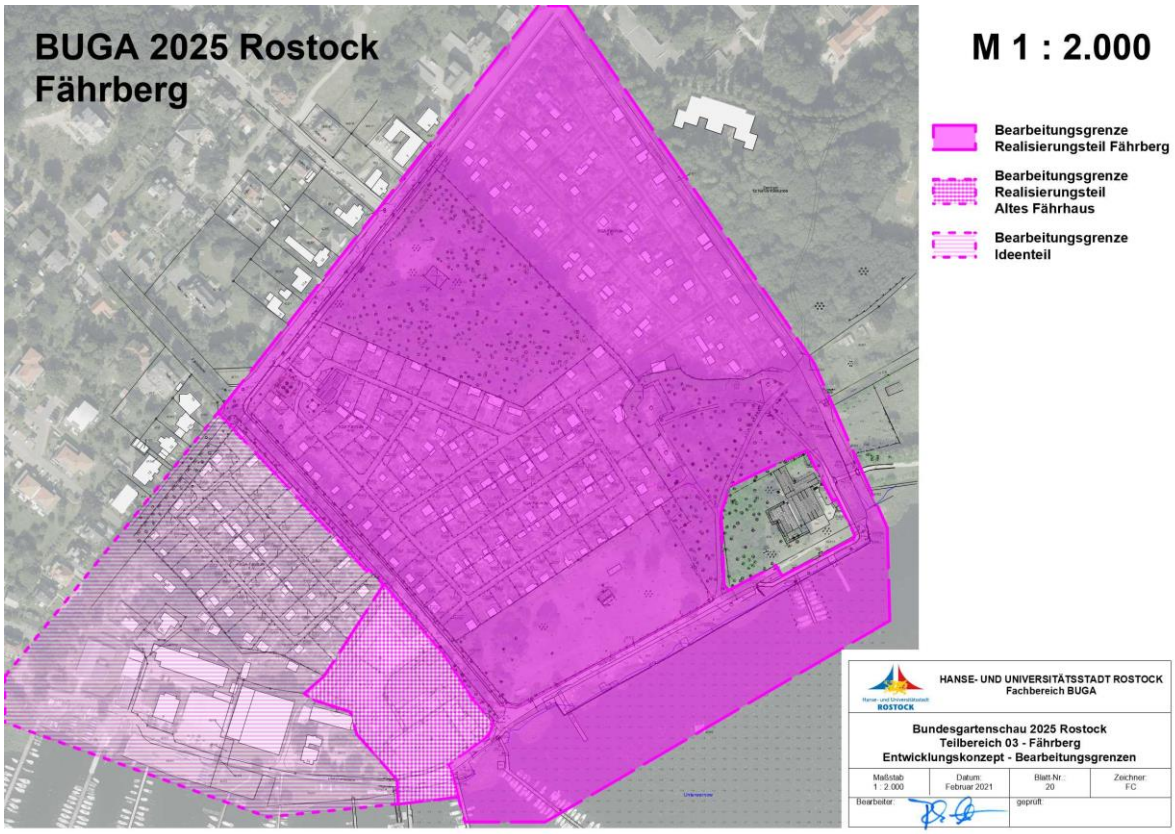

Abb. 2 Bearbeitungsgebiet Realisierungswettbewerb mit Ideenteil Fährberg als unmaßstäbliche Verkleinerung

II. Wettbewerbsgebiet

Das Wettbewerbsgebiet befindet sich nördlich der Unterwarnow im Randbereich des Rostocker Stadtteils Gehlsdorf (siehe Abb. 2). Das Gebiet wird in nördlicher Richtung durch die Gehlsheimer Straße begrenzt, der Hauptzufahrtsstraße für Gehlsdorf mit beidseitigem Gehweg sowie einem Radweg mit Zweirichtungsverkehr auf der Südseite. Die östliche Grenze bilden der Durnbuschweg, ein unbefestigten Fuß- und Radweg zwischen Kleingartenanlage und Gehlsheimer Park, sowie der Einmündungsbereich der Hechtgrabenniederung in die Unterwarnow, die auch den Übergang zum künftigen Stadtpark darstellt. Der Durnbuschweg liegt im Bearbeitungsbereich. Südlich wird das Gebiet durch das Unterwarnowufer definiert. Die Straße „Fährberg“, die von der Gehlsheimer Straße zum Unterwarnowufer führt unterteilt das Areal in den östlichen Realisierungsteil und den westlichen Ideenteil. Die Straße selbst und das westlich anliegende alte Fährhaus, inklusive seiner Freiflächen sind dem Realisierungsteil zuzuordnen.

Für einen detaillierten Einblick in die Geschichte des Ortes und der Umgebung liegt der Auslobung die Anlage 01_Historischer_Kontext bei.

Den größten Flächenanteil im Bearbeitungsgebiet nimmt die Kleingartenanlage des Kleingärtnervereins (KGV) „Fährhufe“ e.V. ein. Diese erstreckt sich über nahezu den gesamten Hang zwischen dem

Sattelplatz am Wellenweg im Süden und der Gehlsheimer Straße im Norden sowie einem weiteren Bereich westlich der Straße „Fährberg" (Ideenteil). Der östliche Bereich wird von zwei mit altem Baumbestand geprägten öffentlichen Grünflächen durchzogen, die über eine fußläufige Wegeverbindung von der Gehlsheimer Straße zur Warnow den Ort an das Ufer anbinden. Bei den Baumbeständen handelt es sich um Waldflächen nach § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern, eine Umwandlung ist seitens der zuständigen Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt. Der Uferbereich im Realisierungsteil östlich der Straße „Fährberg" ist geprägt von einer Wiesenfläche mit vereinzeltem Altbaumbestand. Sie wurde in der Vergangenheit als Sattelplatz für Ruderregatten intensiv genutzt. Weiter im Osten liegt das Gelände des Rostocker Ruderclubs mit einem Yachtsteg und einem Schwimmsteg für den Trainingsbetrieb. Am Ufer entlang führt der asphaltierte Wellenweg bis an das Ruderclubgelände. Hier beginnt bzw. endet der Uferweg entlang der Unterwarnow als Geh- und Radweg. Westlich der Straße „Fährberg" verläuft die Straße „Uferpromenade" entlang der Clubhäuser und Bootshallen der Segel- und Wassersportvereine, wasserseitig schließen die Steganlagen der Vereine an. Der Bereich wird im Winter intensiv als Winterlagerfläche für Yachten genutzt.

Realisierungsteil

Der Realisierungsteil umfasst mit ca. 13 ha den Großteil des gesamten Plangebiets. Der Bereich setzt sich aus den Flächen „Mitte" und „Ost" der Kleingartenanlage „Fährhufe", dem Grünzug in Form der zwei Waldflächen, dem Grundstück des Ruderclubs, der früher als Sattelplatz genutzten Wiese, dem Uferbereich, der Straße „Fährberg" sowie dem westlich daran anliegenden „Alten Fährhaus" mit seinen Freiflächen zusammen. Zudem sollen zwei Neubauten in Form des Vereinshauses des SSVR (am „Alten Fährhaus") sowie eines Funktionsgebäudes (perspektivisch als Wassersport-Schulungszentrum – auf der Sattelplatz-Wiese) im Rahmen des Realisierungsteils geplant werden. Am Ende der Straße „Fährberg" wird die neue Warnowbrücke anschließen und eine direkte Verbindung für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen zur Rostocker Altstadt schaffen.

Ideenteil

Der Ideenteil hat eine Größe von 4 ha und schließt westlich an die Straße „Fährberg" an. In seinem Geltungsbereich befindet sich entlang der Unterwarnow die als Geh- und Radweg ausgewiesene „Uferpromenade", die das Wettbewerbsgebiet mit dem im Westen liegenden Hauptort Gehlsdorf verbindet. Die Uferpromenade dient auch der Erschließung der verschiedenen Clubhäuser und Bootshallen der lokalen Wassersportvereine. Die restliche Fläche wird durch einen Teil („Fährhufe-West") der Kleingartenanlage „Fährhufe" eingenommen.

Einzelbereiche

Zur Bearbeitung dieses Planungswettbewerbs wurde das Wettbewerbsgebiet Fährberg in mehrere Einzelbereiche unterteilen. Dazu gehören die Straße „Fährberg", der Vorplatz für die Warnowbrücke, das „Alte Fährhaus" inklusive der zugehörigen Freianlagen, der ehemalige Sattelplatz am Wellenweg, der Uferbereich, das Grundstück des Ruderclubs, die Kleingartenanlage „Fährhufe", die beiden Waldbereiche sowie die „Uferpromenade" mit den dort ansässigen Clubhäusern der Wassersportvereine.

III. Vorplatz Warnowbrücke

Die Gestaltung des Vorplatzes der Warnowbrücke stellt für den Fährberg ein besonderes städtebauliches Potential dar. Es handelt sich um einen Platz des Ankommens und der Orientierung für das Quartier. Dementsprechend werden hohe Ansprüche an die Gestaltung und die Aufenthaltsqualität gestellt. Durch den Brückenschlag wird das Geländeniveau angehoben, wodurch sich die bisherige Situation stark verändert. Bisher weist die Straße „Fährberg" ein Gefälle in Richtung Ufer auf. Mit dem Bau der Warnowbrücke wird das Geländeniveau jedoch angehoben. Des Weiteren soll die zuvor vorhandene Allee der Straße „Fährberg" durch Neu- und Ersatzpflanzungen ergänzt werden. Es soll ein Ort der Entschleunigung entstehen, der im Kontrast zum Stadthafen mit der Altstadt am anderen Ende der Warnowbrücke steht.

Abb. 3 Vorplatz Warnowbrücke

Bei der Gestaltung des Vorplatzes der Warnowbrücke sind insbesondere zu beachten:

- die Anbindung der mind. 6 m breiten Brücke mit getrenntem Rad- und Fußweg (Radweg auf der westlichen Seite der Brücke, Fußweg auf der östlichen),
- die Höhen-Anbindung der Brücke (OK Belag) bei 3,20 m NHN (im Bereich des Wellenwegs ca. 2,40 m über Bestand),
- die Sperrung der Brücke für den motorisierten Verkehr, mit Ausnahme von Reinigungs- und Wartungsfahrzeugen,
- die Materialität (Brückenbelag: Ortbeton),
- die Verlagerung der Wegverbindung „Wellenweg" als neue Planstraße A und Bestandteil des Warnow-Rundweges (Geh- und Radverkehr sowie Zufahrt zu Grundstücken frei) nach Norden,
- die gestalterische Einbindung des Warnow-Rundweges und der Fahrradstraße
- die Anbindung eines ufernahen Fußweges in Verlängerung der Uferpromenade,
- der Umgang mit der noch teilweise vorhandenen Allee der Straße,
- die Förderung der Aufenthaltsqualität,
- die gestalterisch ansprechende Einbindung des Brückenwiderlagers in den Uferbereich,
- die Anlage 02_Warnowbrücke und
- die Anlage 03_Rahmenkonzept_Warnow-Rundweg.

IV. Straße „Fährberg“

Bei der Straße „Fährberg“ handelt es sich um einen mit altem Feldsteinpflaster befestigten Hohlweg, der von der Gehlsheimer Straße am „Alten Fährhaus“ vorbei zum Warnowufer führt. Die vorhandene doppelseitige Lindenallee soll erhalten bleiben und vor vermeidbaren Beeinträchtigungen geschützt werden. Der Fährberg soll als Fahrradstraße Teil des Fernradweges Berlin – Kopenhagen werden, dabei gilt es die Oberflächen für diese Funktion zu optimieren und dennoch die historische Charakteristik des Hohlwegs zu erhalten. Außerdem soll die Straße weiterhin die motorisierte Erschließung des „Alten Fährhauses“ sowie des Ruderclubs und der Kleingartenanlage gewährleisten.

Abb. 4 Straße „Fährberg“

Bei der Gestaltung der Straße „Fährberg“ sind insbesondere zu beachten:

- die Vorgaben gemäß Verkehrskonzept bezüglich der Ausbildung als Fahrradstraße mit einseitigem Fußweg (Ostseite) und Zufahrten auf die anliegenden Grundstücke,
- die Bewahrung der Funktion einer Anliegerstraße,
- die Erbringung eines Nachweises zur Nutzung der Zufahrt durch einen Mobilkran (wie Liebherr LTM 1200-5.1 – 5 x 12 t Achslast, bis 72 t Ballast),
- der ungefährdete Übergang für Fuß-, Rad- und Anlieger-Verkehr im Bereich „Altes Fährhaus“/Planstraße A,
- der Erhalt der geschützten doppelseitigen Allee nach § 19 Naturschutzausführungsgesetz MV,
- die denkmal- und landschaftsgerechte Oberflächengestaltung unter besonderer Berücksichtigung des Rollkomforts und der Anforderung für Fahrradfahrer sowie
- die Querschnittsgestaltung der Straße gemäß Planfeststellung Warnowbrücke mit:
  - Fahrbahn 5,25 m (Fahrradstraße – Begegnungsverkehr, Anliegerverkehr)
  - Gehweg 2,50 m
  - Bankett ca. 1,00 m (beidseitig ca. 0,5 m für Beleuchtung/Beschilderung)
  - Summe 8,75 m Verkehrsfläche.

V. „Altes Fährhaus“

Abb. 5 „Altes Fährhaus“

Eine weitere Teilmaßnahme ist das denkmalgeschützte „Alte Fährhaus“ mit seinen umliegenden Freianlagen. Das Gebäudeensemble wurde 1893 als Fährhaus errichtet und seit dem mehrfach umgebaut. Heute beherbergt das Gebäude einen Hotel-/Pensionsbetrieb (5 DZ, 4 EZ, 1 Suite), eine Gaststätte (Gastraum mit 60 Plätzen, Saal für Feiern bis 250 P.), eine Bootsfahrschule und die Vereinsräume des See- und Segelsportverein der Hansestadt Rostock e.V. (SSVR). Außerdem befindet sich auf dem Gelände ein Yachtservicebetrieb. Eine Sanierung des historischen Bestandes ist vorgesehen, jedoch ist dies nicht Bestandteil dieses Wettbewerbs. Der südliche Anbau des Fährhauses („Sommerveranda“), der momentan vom SSVR als Clubraum genutzt wird, soll abgerissen und verlegt werden, um auf die neue Höhensituation des Brückenaufgangs und des Vorplatzes zu reagieren. Auf der westlich angrenzenden Freifläche soll als Ersatz ein Neubau mit Clubraum entstehen. Die Freianlagen des Alten Fährhauses müssen an die neuen Höhenverhältnisse angepasst werden, hier ist beispielsweise eine stufenweise Höhenanpassung denkbar. Die Freiflächen sollen größtenteils für die Außengastronomie in Form eines Terrassencafés oder Biergartens genutzt werden. Das alte Fährhaus ist denkmalgerecht zu berücksichtigen. (vgl. lit. B Ziff. 2, Anlage 04_Denkmalpflegerische Zielstellung, Anlage 05_Bestands-_Nutzungsanalyse_Altes_Fährhaus)

Bei der Gestaltung der Freianlagen des „Alten Fährhauses“ sind insbesondere zu beachten:

- die Entwicklung eines anspruchsvollen denkmalgerechten Freiraumkonzeptes, welches dem Charakter des Denkmals und des Ortes gerecht wird,
- die Denkmal gebundene Neuinterpretation der „Sommerveranda“ (südlicher, tief liegender Anbau),
- die funktionalen Anforderungen in Hinblick auf die Nutzung als Sattel- und Liegeplatz für Jollen sowie als Lagerplatz für Pallungen und Winterlagerböcke während der Segelsaison und als Winterlagerfläche für insgesamt 48 Yachten, davon 42 zwingend auf der südlichen, wassernahen Freifläche (Reichweite des Mobilkrans),
- die PKW-Parkplätze für den SSVR, die Bootsfahrschule und die Gaststätte/Pension sowie
- die Zufahrt zum Vereinsgelände über die nordöstliche Grundstücksecke von der Straße „Fährberg“, die auch für einen Mobilkran befahrbar bis zur Uferpromenade führen soll.

Bei der Gestaltung des Ersatzneubaus als Vereinsheim sind insbesondere zu beachten:

- die freie Positionierung ohne Beeinträchtigung des Einzeldenkmals und der Winterlagerflächen (Präferenz des SSVR: westlich des Hauptgebäudes),
- der Vereinsclubraum mit 40 Plätzen,

- der Küchen- und Thekenbereich,
- die Sanitäranlagen,
- das Aktenlager und das Büro sowie
- eine angrenzende, nach Süden/zum Wasser ausgerichtete (Balkon-)Terrasse.

VI. Sattelplatz

Abb. 6 Sattelplatz

Die große, eingezäunte Wiese mit wenigem, vereinzeltem Baumbestand und einem baufälligen Gebäude bildet das Überbleibsel vom bis in die neunziger Jahre intensiv genutzten Sattelplatz. Dieser wird für die in der Dierkower Bucht liegende Regattastrecke an mittlerweile nur noch wenigen Wettkampfwochenenden im Jahr genutzt, um Fahrzeuge und Bootsanhänger abzustellen, die Boote für den Wettkampf vorzubereiten und zu campen. Diese Funktion soll der Raum wieder aufnehmen, daher ist eine Aufwertung der Umgebung nötig. Ergänzend dazu soll ein Funktionsgebäude errichtet werden, das perspektivisch auch als Wassersport-Schulungszentrum dienen soll und von den umliegenden Wassersportvereinen genutzt werden kann. Es ist darüber hinaus angedacht andere Nutzungen, wie zum Beispiel öffentliche Sanitäranlagen für einen Stadtstrand in das Gebäude zu integrieren, um den Besuchern mehr Angebote zu bieten. Da die Wassersportwettkämpfe nur vereinzelt im Jahr stattfinden ist eine Multifunktionalität des Raums erstrebenswert.

Bei der Gestaltung des Sattelplatzes sind insbesondere zu beachten:

- die Erhaltung, ggf. Ergänzung des vorhandenen geschützten Baumbestands,
- die gestalterische Aufwertung in Hinblick auf eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität,
- Spiel-, Sitz- und Liegemöglichkeiten
- die Integration sowie Ertüchtigung und Verbesserung der Funktionalität des Sattelplatzes mit vorgelagerten Schwimmstegen für Ruderboote und Kanus als multifunktionaler landseitiger Freiraum zur Durchführung von Wassersportveranstaltungen (Boote bis 18 m und Zubehör in Stellagen),
- die Nutzung der Fläche als Zeltplatz für Wassersportler während der Wettbewerbsveranstaltungen,
- die temporäre Möglichkeit der Sicherung des Sattelplatzes durch einen Zaun und die Aufstellung zusätzlicher Sanitärcontainer ausschließlich während der Wassersportveranstaltungen,
- die Einordnung (temporär nutzbarer) Parkplätze für eine durchschnittliche Anzahl von Wettkampfteilnehmenden (ca. 60 Pkw, 30 Transporter und 20 Bootsanhänger - Bootsanhänger

haben beladen eine Länge von ca. 13 m, Transporter + Anhänger ca. 18 m, der notwendige Rangierplatz / Wendemöglichkeiten sind zu berücksichtigen),

- die Verlagerung der Wegverbindung „Wellenweg" als neue Planstraße A (Geh- und Radverkehr sowie Zufahrt zu Grundstücken frei) nach Norden,
- die Sicherung durchgehender Rad- und Fußweg Anbindungen an das Gehlsdorfer Radwegenetz sowie den Warnow-Rundweg (bauliche Trennung für Radweg und Fußweg aus Verkehrssicherheitsgründen erforderlich) und
- die städtebauliche Einordnung eines Funktionsgebäudes (perspektivisch auch als Wassersport-Schulungszentrum nutzbar).

Bei der Einordnung des Funktionsgebäudes – als Ersatz für das baufällige Bestandsgebäude und bereits abgebrochene Nebengebäude – sind hinsichtlich der Dimension insbesondere zu beachten:

- die Zulässigkeit als „dienendes" Funktionsgebäude im planungsrechtlichen Sinn (Außenbereich nach § 35 BauGB),
- die Schaffung der geforderten Räume (Anlage 06_Raumprogramm_Funktionsgebäude): Büro für die Wettkampfleitung der Wassersportveranstaltungen, Lager für Material (Regattastrecke und Wassersportschulungszentrum), Sanitäranlagen (öffentlich und funktionsbezogen), Duschen, Besprechungsraum (auch als Unterrichtsraum für 1 Schulklasse – teilbar und multifunktional auch als Umkleide nutzbar) sowie Personalräume (Regattaleitung/Lehrpersonal) und
- der Standort ist angrenzend an die Planstraße A möglichst im westlichen Bereich des heutigen Sattelplatzes einzuordnen.

VII. Uferbereich

Der Uferbereich am Wellenweg dient derzeit mit einer öffentlichen Slip-Anlage lediglich dazu Boote zu Wasser zu lassen. Durch den Anschluss der Warnowbrücke wird die Slip-Anlage jedoch in den Stadthafen verlegt. Der Uferbereich soll sich in Zukunft in eine öffentliche Freifläche für Naherholung und Freizeit mit Zugang zum Wasser entwickeln. Eine Ausbildung des Ufers als Stadtstrand ist erwünscht und wurde bereits in Form einer ersten Studie untersucht (Anlage 07_Vorstudie_Stadtstrand). Die Größe des Uferbereichs hängt dabei von der Ausgestaltung der Ankunftssituation der Warnowbrücke ab. Des Weiteren soll die Nutzung der Regattastrecke für Wassersportveranstaltungen weiterhin gewährleistet werden. Es muss sichergestellt werden, dass die Sportler vom Sattelplatz aus ihre Boote über Steganlagen zu Wasser lassen können. Dafür sollen am Ufer Verankerungspunkte entstehen an denen temporäre Schwimmstege angebracht werden können. Bei allen Maßnahmen soll der Eingriff in die vorhandenen Schilfbereiche so gering wie möglich gehalten

Abb. 7 Uferbereich

werden. Eine Beibehaltung/ Ausgestaltung als naturnaher Uferbereich ist dabei Vorzugsvariante. Aus naturschutzrechtlicher Sicht ist der hier vorhandene Flachwasserbereich der Lebensraum für eine Vielzahl aquatischer Lebewesen (u.a. Kleinfische), die nicht in tiefe Bereiche ausweichen können, die Röhrichte sind geschütztes Biotop gemäß § 20 NatSchAG M-V. Vorschläge für Ausgleich/ Ersatz werden vom Planer erwünscht.

Bei der Gestaltung des Uferbereichs sind insbesondere zu beachten:

- die gestalterisch ansprechende Einbindung des Brückenwiderlagers in den Uferbereich,
- die Zusammenführung der Grundstücke , Uferweg an der Uferkannte – Weiterführung des Prinzips im Wettbewerbsgebiet,
- die Begründung für Eingriffe hinsichtlich Landwieder- und Landneugewinnung,
- die Begründungserfordernisse des Minimierungsgebots und der Unvermeidbarkeit für alle Eingriffe in Natur und Landschaft als Gebot nach Eingriffsregelung,
- die Erarbeitung von Lösungen für Bademöglichkeiten unter Erhalt des Röhrichts,
- die Erneuerung der sanierungsbedürftigen Uferbefestigung (Holzpfahlwand),
- die Geländeauffüllung in dem Bereich , der für die Erreichbarkeit des Ufers erforderlich ist,
- die Sicherung der Uferkannte gegen Uferabtrag (Uferbefestigung verrottet, Regenwasser spült durch das große Gefälle des Fährbergs viel Land in die Warnow),
- der Erhalt oder gleichwertige Ersatz des festen Steges (in Nutzung durch Hafen- und Seemannsamt),
- die Positionierung und Gestaltung der Verankerungspunkte der temporären Steganlagen und
- die Gestaltung der temporären Steganlagen zur Durchführung von Regatten (Rudern, Kanu, Drachenboot, Stand Up Paddling usw.) mit:
  - Schwimmsteg 1: mind. 18 m lang (Ruderachter) und 3 m breit
  - Schwimmsteg 2: 12 m lang und 3m breit mit 12 m Abstand zu Steg 1
  - Einordnung eines Siegerstegs parallel zum Ufer mit mind. 12 m Länge und 3 m Breite
  - Ausbildung aller Stege als Schwimmstege (aufgrund des schwankenden Wasserstandes)
  - Belag nicht höher als 20 cm über der Wasseroberfläche
  - Tragfähigkeit für ca. 10 – 15 Personen inklusive Boote (Boot max. 200 kg).

VIII. Uferabschnitt im Bereich Ruderclub

Im südöstlichen Teil des Bearbeitungsgebiets liegt das Vereinsgelände des Rostocker Ruderclubs von 1885. Der Verein betreibt mit über 200 Mitgliedern eine umfangreiche Kinder- und Jugendarbeit im Bereich des Ruder- und Wassersports. Durch den Mitgliederzuwachs ist der vorhandene Schwimmsteg als An- und Ablegesteg für Rudern, Kanu, SUP nicht mehr ausreichend und bedarf dringend einer Erweiterung mit einem zweiten Schwimmsteg vor dem Bootshaus.

Abb. 8 Ruderclub

Der massive Bootssteg bietet Wasserliegeplätze für die notwendigen Trainerboote sowie ca. 12 Yachten der Vereinsmitglieder. Für die Yachten sind zum Teil auch Winterlagerplätze vorzuhalten. Mit den Liegeplätzen für Vereinsmitglieder werden durch die erhobenen Liegeplatzgebühren Einnahmen erwirtschaftet, die zur Finanzierung des Vereins notwendig sind.

Der Uferbereich um den Ruderclub soll naturnah gestaltet werden. Hierbei gilt es die vorhandenen Schilfzonen zu erhalten. Die Brücke am Hechtgraben wurde bereits im Wettbewerb Stadtpark berücksichtigt und bedarf daher nur einer Anbindung an die Wegstruktur des Fährbergs. Die Gebäude und Freiflächen des Ruderclubs sind nicht Teil der Wettbewerbsaufgabe, sind aber hinsichtlich ihrer Nutzung als Winterlager und in Hinblick auf die Unterbringung von Parkplätzen zu berücksichtigen. Aus diesem Grund ist die Zufahrt und Aufstellung eines Mobilkrans zu beachten.

Bei der Gestaltung des Uferabschnitts vor dem Ruderclubs sind insbesondere zu beachten:

- der Erhalt des Schwimmstegs (23 x 2,5 m - Ruderbetrieb),
- die Schaffung eines zweiten Schwimmstegs (wie Bestand: 23 x 2,5 m - Ruderbetrieb) im lichten Abstand von 15 m zum Bestandssteg,
- der Erhalt des festen Bootsstegs inkl. der frostsicheren, unterirdisch verlegten Saugleitung für eine Löschwasserentnahmestelle (Steg-Länge 32 m – 12 + 2 Liegeplätze – siehe Anlage 08_Bestandsunterlagen_STEG_RRC),
- die Aufstellfläche eines Mobilkrans (wie Liebherr LTM 1200-5.1 – 5 x 12 t Achslast, bis 72 t Ballast),
- die Winterlagerplätze,
- die Parkplätze für Mitglieder des Ruderclubs und
- die sichere Zuwegung von der Gehlsheimer Straße für ÖPNV-Nutzer.

IX. Kleingartenanlage

Die Kleingartenanlage „Fährhufe“ existiert seit 1916 und ist damit nachweislich eine der ältesten noch bestehenden Kleingartenanlagen Rostocks. Die Anlage ist ein wichtiger Bestandteil des städtischen Grüns. Sie dient als Erholungsraum und erfüllt gleichzeitig klimatische Funktionen. Durch ihre dominante städtebauliche Bedeutung ist die Kleingartenanlage ein wichtiger Bestandteil der Wettbewerbsaufgabe. Vor allem die Wegverbindungen und Erschließungssituation gilt es unter Berücksichtigung des Bestands aufzuwerten. Die Gartenparzellen sollen über Gemeinschaftsflächen stärker miteinander und mit ihrer Umgebung verknüpft werden, um einen Naherholungsraum für die angrenzenden Stadteile zu schaffen. Die Gärten dienen teilweise als Muster- und Themengärten der BUGA 2025 und sollen aus diesem Grund innovative und zeitgemäße Lösungen für ein modernes Kleingartenwesen liefern.

Abb. 9 Kleingartenanlage „Fährhufe“

Bei der Gestaltung der Kleingartenanlage und gemäß Kleingartenentwicklungskonzept der HRO angestrebten Entwicklung eines Kleingartenparks "Fährhufe" im Zusammenhang mit BUGA 2025 sind insbesondere zu beachten:

- der Erhalt der Außenkante der Kleingartenanlage sowie die Aufwertung der Außenansicht (einladend, hochwertig),
- die attraktive Gestaltung der Eingangsbereiche, Gemeinschaftsflächen und des Vereinshausumfelds,
- die Neuordnung und Erweiterung der Stellplätze auf der eigenen Fläche der Kleingartenanlage (ein Stellplatz je 3 Parzellen – 199 Parzellen im Bestand) unter Berücksichtigung der Erhaltung kleingärtnerischer Nutzungen,
- Schaffen einer wichtigen öffentlichen, ganzjährig geöffneten Wegeverbindung („Grüner Weg“ im UFK) und Entwicklung der Kleingärten am Grünen Weg durch Schaffung von Erholungsmöglichkeiten (z. B. Bänke), Verbesserung der Zugänglichkeit (im mittleren Teilbereich – zwischen Sattelplatz und Gehlsh. Straße),
- die Umstrukturierung der Anlage durch ggf. notwendige Teilung der Parzellen zur Erhöhung ihrer Anzahl (Bestandsverdichtung),
- die Verknüpfung von privat genutzten Parzellen und öffentlich genutzten Gemeinschaftsflächen,
- die Verbindung mit den umliegenden öffentlichen Grünflächen (Park, Spielplatz, Wald),
- die Sanierung und Aufwertung des Durnbuschwegs als Geh- und Radweg mit einem Vorschlag für den Wegequerschnitt unter Berücksichtigung des Baumbestands und der Außenkannte der Kleingartenanlage,
- die Erschließung der – mit einem Dauerwohnrecht für die derzeitigen Pächter versehenen – Parzellen 77 und 78 im Südosten des Mittelteils der Kleingartenanlage,

- der Bereich des Bodendenkmals (vgl. Lit. B Ziff. II),
- die Erhaltung des Baumbestands,
- die Errichtung eines Vereinsspielplatzes für Kleinkinder (bis 6 Jahre) zur Verbesserung der Familienfreundlichkeit und
- die Anlage 09_Parzellenplan_KGA.

X. Waldbereiche

Im Wettbewerbsgebiet verläuft in Nord-Süd-Richtung eine Grünverbindung mit dichtem Altbaumbestand (Eichen-Buchen-Mischwald). Der Wald besteht aus zwei Bereichen, die durch einen schmalen Weg miteinander verbunden sind. Im nördlichen, dem Wohngebiet zugewandten, Bereich ist ein öffentlicher Spielplatz mit Bolzplatz vorhanden. Der südliche Bereich wird von Fuß- und Fahrwegen durchzogen die unter anderem der Erschließung des im Wald befindlichen Parkplatzes für die Kleingartenanlage dienen. Der Parkplatz soll entfernt werden und die Stellplätze werden auf die Fläche der Kleingartenanlage verlegt. Der Baumbestand in beiden Bereichen ist in der Landesforstkarte jeweils als Wald nach § 2 Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern ausgewiesen und besonders geschützt. Eine Umwandlung ist seitens der zuständigen Forstbehörde nicht in Aussicht gestellt. Die beiden Waldflächen sollen im Zuge der BUGA 2025 als Standort für Themengärten („Verborgene Orte“) genutzt werden.

Abb. 10 Waldbereiche

Bei der Gestaltung der Waldbereiche sind insbesondere zu beachten:

- die Erhaltung und der barrierefreie, verkehrssichere Ausbau der attraktiven sowie verkehrssicheren Grün- und Wegeverbindung (Fuß- und Radweg) zwischen der ÖPNV-Haltestelle „Gehlsheimer Straße“ und dem Warnowufer (Ruderclub, Stadtstrand),
- die Aufweitung der Engstelle mit einer Mindestbreite des Weges von 2,50 m – möglichst unter Erhalt der Kleingartenparzellen in diesem Bereich,
- die Erstellung eines neuen Wegekonzeptes mit der Einordnung von Standorten für temporäre BUGA-Themengärten („Verborgene Orte“),
- die Aufwertung der öffentlichen Grünanlage unter größtmöglichem Erhalt des attraktiven Baumbestands (vgl. Anlage 10_Baumkataster),
- die Entwicklung des Standorts Kinderspielplatz im Wald als Themenspielplatz „Klimaangepasster Spielplatz“ mit guter Verknüpfung zum Wettbewerbsgebiet,
- die Umwandlung des vorhandenen Bolzplatzes in kleine Spiel- und Sportfelder als Mehrgenerationen-Aktivplatz und

- das Erhalten, Ergänzen sowie Erneuern der Strauch- und Krautschicht in ausgewählten Waldbereichen (Aufwertung im Sinne des Biotopschutzes als Kompensations-/Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe).

XI. Straße „Uferpromenade“

Für den Ideenteil sind auf der Grundlage des Uferkonzepts der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (vgl. Anlage 11_Uferkonzept) Gestaltungsvorschläge für die Erschließung der Seglervereinsgelände über die Gehlsheimer Straße und die „Uferpromenade“ (Geh- und Radweg – Zufahrt zu Grundstücken frei) darzustellen. Die funktionsgerechte Gestaltung des Uferbereichs steht dabei im Vordergrund. Dafür sind die entsprechenden Planunterlagen aus dem Abstimmungspapier mit der Interessenvertretung der Wassersportler, der WIGU, als Teil des beschlossenen Uferkonzeptes zu verwenden (Anlage 12_Uferkonzept_Anlage_WIGU). Die Clubhäuser der Wassersportvereine sollen im Rahmen des Ideenteils nicht bearbeitet werden. Des Weiteren befindet sich im Bereich des Ideenteils der Westblock der Kleingartenanlage „Fährhufe“, für den kein Gestaltungsbedarf besteht.

Abb. 11 Straße „Uferpromenade“ (Ideenteil)

Bei der Gestaltung der Uferpromenade sind insbesondere zu beachten:

- der Erhalt der vorhandenen Schilfzonen,
- der zwischenzeitliche Bau eines Slipkrans an der Uferkante am Übergang zwischen dem Rostocker Yachtclub und dem Mecklenburger Yachtclub (Fertigstellung Okt. 2020),
- Eigentumsverhältnisse (für das Grundstück 425/9 besteht zu Wohnzwecken ein Niesbrauchrecht, auf den Flurstücken 430/4, 444/3, 444/4, und 454 sind Verträge für die angrenzenden Sportvereine für die Nutzung als Lagerflächen vorbereitet) und
- die Zufahrtsmöglichkeit/Aufstellfläche eines Mobilkrans (wie Liebherr LTM 1200-5.1 – 5 x 12 t Achslast, bis 72 t Ballast).

B. Planerische Rahmenbedingungen

I. Planungs- und Baurecht

Das Wettbewerbsgebiet umfasst die Flurstücke 176/1, 425-432, 444, 453 und 454 in Flur 1 der Gemarkung Gehlsdorf. Für das Gebiet des Fährbergs wurde bislang kein Bebauungsplan aufgestellt. Im Flächennutzungsplan ist das gesamte Plangebiet als Grünfläche mit unterschiedlichen Zweckbestimmungen ausgewiesen. Der kleine Waldbereich an der Gehlsheimer Straße hat die Zweckbestimmung naturnahes Gebiet, die Kleingartenanlage ist mit der entsprechenden Zweckbestimmung eingetragen und die Uferbereiche sind für die Wassersportvereine als Sportanlagen ausgewiesen (vgl. Anlage 13_Flächennutzungsplan_Landschaftsplan).

Das Bearbeitungsgebiet befindet sich im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. Die Flächen der Kleingartenanlage sind an den Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock als Dachverband aller Kleingartenvereine im Stadtgebiet verpachtet. Die Kleingartenanlage ist nach Bundeskleingartengesetz geschützt. Die Inanspruchnahme von Kleingartenflächen (auch Parzellen und Teile davon) ist nur im Einvernehmen mit den Pächtern und dem Kleingartenverein möglich. Ansonsten ist die Aufstellung eines Bebauungsplanes erforderlich. Die Grundstücke der See- und Wassersportvereine sind per Erbbaurechtsvertrag an die Vereine verpachtet (vgl. Anlage 14_Eigentumsverhältnisse).

Die Waldflächen innerhalb des Areals sind eingetragene städtische Waldflächen und sind dem Forstamt Billenhagen unterstellt. Sie sind geschützt durch das Landeswaldgesetz M-V. Bei Änderungen muss ein Waldumwandlungsantrag beim Forstamt Billenhagen gestellt werden. Ein großer Teil des Ufers ist als Hafengebiet ausgewiesen. Nutzungsänderungen bedürfen daher einer Änderung im Flächennutzungsplan und der Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Forstamt, Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Hafen- und Seemannsamt, Landesforstbehörde). Dafür soll der Wettbewerb die Grundlagen schaffen.

Ein großer Teil des Gehlsdorfer Ufers Ost (Länge von ca. 165 m) ist als Hafengebiet HNO 2.13 mit der Besonderheit Regattastrecke als Wasserfläche Hafen ausgewiesen. Das Hafengebiet ist eine öffentlich kommunale Hafeneinrichtung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock.

Die vom Hafengebiet eingeschlossene Wasserfläche ist Bestandteil der Bundeswasserstraße.

Weitere Angaben sind dem Geoinformationssystem der Stadt Rostock zu entnehmen:

https://www.geoport-hro.de/desktop?poi%5Bpoint%5D=312199%2C5998225&poi%5Bscale%5D=3016&poi%5Blabel%5D=F%C3%A4hrberg

Alle relevanten Gesetze im Bereich des Bauplanungsrechts und des Bauordnungsrechts sowie alle gültigen Normen und Rechtsvorschriften sind in der jeweils aktuellen Fassung der Planung zugrunde zu legen, insbesondere:

- Baugesetzbuch (BauGB)
- Bauordnung des Landes Mecklenburg-Vorpommern und ergänzende Vorschriften (LBauO M-V)
- Straßen- und Wegegesetz des Landes Mecklenburg-Vorpommern (StrWG – M-V)
- DIN 18040-1 und DIN 18040-3:2014-12 Barrierefreies Bauen – Planungsgrundlagen – Teil 3: Öffentlicher Verkehrs- und Freiraum
- Denkmalschutzgesetz in Mecklenburg-Vorpommern (DSchG M-V)
- Landeswaldgesetz Mecklenburg-Vorpommern (LWaldG M-V)
- Empfehlung für Radverkehrsanlagen (ERA 2010)
- Empfehlung für Anlagen des ruhenden Verkehrs EAR 05
- ATV DIN 18320 Landschaftsbauarbeiten
- DIN 18919 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Entwicklungs- und Unterhaltungspflege von Grünflächen
- DIN 18920 Vegetationstechnik im Landschaftsbau; Schutz von Bäumen, Pflanzbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen
- Rahmenkonzept „Warnow-Rundweg"
- Uferkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (Beschluss 2009/BV/0131) einschl. Planunterlagen aus Abstimmungspapier mit der Interessenvertretung der Wassersportler (WIGU)
- Konzept für die Straßen- und Wegebeleuchtung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- Umwelt- und Freiraumkonzept der Hanse- und Universitätsstadt Rostock (UFK)

II. Denkmalschutz

Das einzige denkmalgeschützte Gebäude im Plangebiet ist das „Alte Fährhaus" (Fährberg 1 – Baujahr 1893). Es befindet sich an der neuen Warnowbrücke und nimmt dementsprechend eine zentrale Rolle im Wettbewerb ein. Bei der Gestaltung der zugehörigen Freianlagen und dem Ersatzneubau des SSVR wird besonders auf einen denkmalgerechten Umgang Wert gelegt. Das bedeutet, dass der größtmögliche Substanzerhalt des historischen Gebäudes und der Erhalt des äußeren Erscheinungsbildes angestrebt werden. Für Gebäude und Grundstück wurde 2020 eine denkmalpflegerische Zielstellung erarbeitet (vgl. Anlage 04_Denkmalpflegerische_Zielstellung). Ausgehend von einer detaillierten Bestandaufnahme, -analyse und historischen Recherchen mit Abgleich historischer Pläne, Entwurfsunterlagen, fotographischer Darstellung etc. wurde ein Konzept zur Erhaltung, Pflege und Wiederherstellung bei Berücksichtigung und Prüfung neuer Nutzungsansprüche erarbeitet. Es wurden konkrete Maßnahmen für das Denkmal formuliert, sodass Gebäude und Grün zur BUGA 2025 durch die Eigentümer saniert und entwickelt werden können.

Im Bereich des Wettbewerbsgebiets ist ein Bodendenkmal bekannt. Es handelt sich dabei um einen altslawischen Siedlungsplatz des 8. - 10. Jahrhunderts, der teilweise beim Sandabbau in den Fährtan-

nen zwischen 1886 und 1889 dokumentiert worden ist. Die Lage des Fundplatzes muss überprüft werden. Die vom Landesamt erfolgte Lokalisierung ist möglicherweise nicht korrekt. Der Fundplatz befindet sich mit hoher Wahrscheinlichkeit 150-200 m weiter nördlich im Parkareal (vgl. Anlage 15_Bodendenkmal).

III. Schutzgut Wasser / Hochwasser

Im Untersuchungsgebiet liegt der Oberflächenwasserkörper Unterwarnow DE_CW_DEMV_WP_05. Dieser ist ein nach Wasserrahmenrichtlinie berichtspflichtiges Gewässer 1. Ordnung und unterliegt damit den Umweltzielen der WRRL. Verbesserungsgebot und Verschlechterungsverbot sind einzuhalten und im Vorfeld zu überprüfen. Über eine Ausnahme vom Verschlechterungsgebot entscheidet das zuständige StALU MM.

Als Planungsgrößen für die Sicherstellung des Hochwasserschutzes sind nach den geltenden gesetzlichen Vorgaben folgende Bemessungshöhen anzusetzen:

- Referenzhochwasserstand (RHW = 200-jähriges Ereignis) 2,50 m über NHN
- Klimazuschlag (100 Jahre) 0,5 m
- Berücksichtigung des Wellenschlags – Mindestfreibord zur Begrenzung des Wellenüberlaufens von 0,20 m

Daraus ergibt sich eine Konstruktionsoberkante für bei Bedarf notwendige Sturmflutschutzanlagen von 3,20 m über NHN.

Vom für Hochwasserschutz zuständigen Staatlichen Amt für Landwirtschaft und Umwelt Mittleres Mecklenburg (StALU MM) sind für das Wettbewerbsgebiet keine Flutschutzmaßnahmen vorgegeben. Aus diesem Grund sind alle im potentiellen Überflutungsbereich liegenden Baulichkeiten individuell zu schützen. Für ein fast jährlich auftretendes Hochwasser von 1,00m bis 1,50 m über dem Normalpegel sind die Kleingartenanlage und der östlich liegende Ruderklub sowie das westlich liegende Fährhaus geschützt. Höhere Hochwasser beeinträchtigen die Vereinshäuser und den südlichen Wald. Die Kleingartenanlage stellt mit ihrer durch die natürliche Topografie gegebenen Höhenlage eine Barriere für mögliches Hochwasser dar. Die Grünfläche am Wellenweg (Sattelplatz) ist überflutungsgefährdet, dies muss für Nutzungen aller Art beachtet werden. Bei der Errichtung des Wassersport-Schulungszentrums (Bereich Sattelplatz) und dem Ersatzneubau des SSVR (Bereich Clubhäuser) sollte daher die potenzielle Gefährdung berücksichtigt werden (vgl. Anlage 16_Hochwasser). Eine Hochwassersichere Gestaltung aller gefährdeten Bereiche hinsichtlich ihrer Materialität und Nutzung ist gefordert.

Der östlich liegende Hechtgraben ist eine großräumig bedeutsame Hauptentwässerungsachse. Der Verlauf des Durnbuschweges stellt eine verrohrte Nebenentwässerungsachse dar, die in den Hechtgraben einmündet, kurz bevor dieser die Unterwarnow erreicht. Diese Achsen dürfen nicht durch Geländemodellierungen oder Bauwerke mit erheblicher Barrierewirkung in ihrer Funktion beeinträchtigt werden.

IV. Ver- und Entsorgung

Das Wettbewerbsgebiet liegt nicht im Vorranggebiet für Fernwärme. Die Medienerschließung für die zentralen technischen Anlagen (Trinkwasser, Abwasser, Strom) ist aus den öffentlichen Versorgungsnetzen gegeben (vgl. Anlage 17_Stadt_Infrastruktur).

V. Baugrund und geschützte Böden

Im Bearbeitungsgebiet dominieren grundwasserbeeinflusste Bodentypen (Gleye) mit mittlerer Schutzwürdigkeit. Sie besitzen eine hohe Bedeutung für den Bodenwasserhaushalt. Zu den anstehenden Bodentypen zählen mehrheitlich Braunerdegley aus Geschiebesand im weiteren Uferbereich sowie nachgelagert auch Gley aus Sand in der Kleingartenanlage. Dort sind lokal auch weitere Bodentypen geringer Schutzwürdigkeit zu finden (Regosolgley, Regosol aus umgelagertem Sand, Pararendzinagley aus umgelagertem Sand). Im Bereich des Ruderclubs und des unmittelbar westlich gelegenen Wäldchens befinden sich Niedermoorböden (vgl. Abb. 17). Während die Böden auf dem Grundstück des Ruderclubs bereits teilweise durch Bebauung anthropogen überprägt sind, liegen die mächtigen Niedermoorböden im Bereich des Wäldchens hingegen noch in ihrem natürlichen Zustand vor. Niedermoorböden gehören wegen ihrer naturräumlichen Bedeutung (insbesondere für den Bodenwasserhaushalt) und ihrer Fähigkeit große Mengen an Kohlenstoff zu speichern zu den Böden mit höchster Schutzwürdigkeit nach Umweltqualitätszielkonzept der HRO (UQZK). Ein weiterer baulicher Eingriff in diese Böden darf entsprechend Bodenschutzkonzept der Stadt Rostock nicht erfolgen. Grundsätzlich ist auch eine Bebauung innerhalb der 60 m breiten Moorschutzzone zu unterlassen. Die Moorschutzzone dient dazu, die Feuchteverhältnisse im Randbereich der Moore nicht weiter durch Versiegelung zu verschlechtern. Die Moorböden liegen allerdings sehr nah an Warnow und Hechtgraben, die auf die Wasserverhältnisse in den angrenzenden Böden deutlichen Einfluss ausüben. Bauliche Eingriffe sollen hier nur soweit sie nicht vermeidbar sind, erfolgen. (vgl. Anlage 18_Böden).

VI. Flora und Fauna

Im Wettbewerbsgebiet wurde in der Zeit von Mai bis August 2019 eine Biotoptypenkartierung durchgeführt. Insgesamt wurden 14 verschiedene Biotoptypen festgestellt. Die Kartierung des Gebiets ergab hauptsächliche Biotope der „Grünanlagen der Siedlungsbereiche“ und „Biotopkomplexe der Siedlungs-, Verkehrs- und Industrieflächen“. In der Kartierung konnten als geschützte Biotope nach § 20 NatSchAG MV nur die Brackwasserbeeinflussten Röhrichte direkt am Warnowufer festgestellt werden. Rote Liste Arten wurden nicht gefunden. Die Siedlungsgehölze (Nr. 25 und 28) sind Wald im Sinne von §2 LWaldG M-V. Die Allee der Straße „Fährberg“ ist geschützt nach §19 NatSchAG M-V (geschützte Baumreihen und Alleen). Die aufgenommenen Einzelbäume sind, bis auf zwei kleinere Weiden im Schilfgürtel und einzelne Flatterulmen am südlichen Rand der Wiese nach §18 NatSchAG M-V geschützt, alle anderen (bis auf eine Esche am Zaun am Wellenweg) nach Baumschutzsatzung der Hansestadt Rostock. Die Lage und Beschaffenheit der in der Unterwarnow nach-

gewiesenen marinen Biotoptypen sind der Übersichtskarte zu entnehmen (vgl. Anlage 19_Biotoptypenkartierung).

Insgesamt wurden im Jahr 2019 im Untersuchungsgebiet 26 Brutvogelarten mit insgesamt 88 Brutrevieren festgestellt. Zu den 26 Arten gehörte mit dem Star nur eine wertgebende Brutvogelart. Deswegen wird dem Untersuchungsgebiet keine Bedeutung für die Avifauna der Stadt Rostock zugesprochen. Bei den Gastvögeln wurden insgesamt 13 Arten festgestellt. Darunter waren mit der Flussseeschwalbe und dem Seeadler zwei, die als Wanderart als gefährdet gelten und/oder im Anhang I der Vogelschutzrichtlinie aufgeführt sind. Für Zug- und Rastvögel ist das Untersuchungsgebiet „Gewässer Warnow" mit Bezug auf die Fläche der Stadt Rostock von untergeordneter Bedeutung.

Das Warnowufer und die angrenzenden Gehölze besitzen eine hohe Bedeutung als Jagdgebiet für Fledermäuse. Die Aktivitäten im Gebiet wurden vorrangig von Zwergfledermäusen sowie von den Arten Abendsegler, Breitflügelfledermaus, Mückenfledermaus und Rauhautfledermaus bestimmt. Lichtempfindliche Arten (Wasserfledermaus) traten seltener und vor allem am Warnowufer in Erscheinung. Insgesamt wurde mit sieben ermittelten Arten fast die Hälfte der in MV heimischen Arten nachgewiesen. Die Artendichte liegt damit im mittleren Bereich. Die Untersuchung erbrachte keine Nachweise größerer Sommer- oder Zwischenquartiere, lediglich zwei kleinere Sommerquartiere (Zwerg- und Rauhautfledermaus) konnten ermittelt werden. Wochenstubenquartiere der Zwergfledermaus sind im Gebiet dennoch nicht auszuschließen. Für Winterquartiere liegen derzeit keine Hinweise vor, jedoch blieben Unsicherheiten hinsichtlich kleinerer Quartiere bestehen. Die ermittelten Balzaktivitäten wiesen eine enorme Dichte auf. Insbesondere Zwergfledermaus-Balzreviere waren sehr zahlreich vertreten. Die Männchenquartiere sind vor allem im Gehölz zu erwarten.

Im Rahmen der Reptilien- und Amphibienkartierung wurden im gesamten Untersuchungsgebiet keine Nachweise ansässiger Arten erbracht. Auf Grund geeigneter Lebensräume wird im Bereich der Kleingartenanlage ein Vorkommen der Erdkröte in geringer Individuenzahl angenommen. Aufgrund fehlender Nachweise für stark gefährdete oder streng geschützte Arten, wird dem Untersuchungsgebiet eine sehr geringe Bedeutung als Lebensraum für Amphibien und Reptilien zugewiesen.

Insgesamt konnten 14 Fischarten nachgewiesen werden, wobei drei (Plötze, Blei und Flussbarsch) mit über 70 % gemeinsam den größten Teil ausmachen. Mit den 14 im Rahmen der aktuellen Studie erfassten Fischarten wurden nahezu alle wichtigen Strukturglieder der Fischgemeinschaft im Untersuchungsgebiet nachgewiesen. Aus umweltschutzfachlicher Sicht ist im Untersuchungsgebiet insbesondere das Flussneunauge mindestens stark gefährdet und bedarf deshalb eines besonderen Schutzes. Außerdem sind Flussaal und Meerforelle als gefährdet eingestuft, für die das Untersuchungsgebiet als Weidegebiet und Wanderkorridor von Bedeutung ist.

Weitere Angaben zur Fauna sind der entsprechenden Berichten zu entnehmen (vgl. Anlage 20_Fauna).

Für den Bereich westlich der Straße Fährberg sind nach dem ursprünglichen Projektstand keine Untersuchungen zu Biotoptypen, Artenerfassungen (bis auf geringflächige einzelne Untersuchungen im Anlandungsbereich der Warnowbrücke) erfolgt.

Daher können die getroffenen Feststellungen zum Bestand von Flora und Fauna nur auf das jeweilige Untersuchungsgebiet für den landseitigen Teil und für den wasserseitigen Teil bezogen werden. Auch liegen die Ergebnisse der landseitig geringflächigen, hier nicht enthaltenen Untersuchungen zur Warnowbrücke erst später vor. Für Planungen im Gebiet östlich der Straße Fährberg sind vorhabenbezogene konkrete Nacherfassungen notwendig, wenn hierfür ein Bedarf entstehen sollte. Als Zwischenlösung für die Wettbewerbsplanung ist eine artenschutzrechtliche worst-case-Betrachtung erforderlich.

C. Planungsanforderungen

I. Verkehr und Erschließung

Fußgängerverkehr

Die zentrale Nord-Süd-Achse bildet die Straße „Fährberg". Durch den Bau der Warnowbrücke unter anderem für Fußgänger:innen dient sie als direkte Verbindung zwischen dem historischen Stadtzentrum und Gehlsdorf. Neben dem Durnbuschweg bietet auch der Weg durch die beiden Waldbereiche eine fußläufige Alternative zur Straße „Fährberg". Diese Verbindungen sollen auch weiterhin bestehen bleiben. Die wichtigste Ost-West-Verbindung hingegen bilden die Uferpromenade sowie der Wellenweg, entlang der Unterwarnow die den geplanten BUGA 2025 Stadtpark mit dem Stadtteil Gehlsdorf verbindet (vgl. Anlage 21_Entwicklungskonzept).

Bei der Organisierung des Fußgängerverkehrs sind insbesondere zu beachten:

- die Schaffung eines durchgängigen Gehwegenetzes auf Grundlage des Rahmenkonzepts für den Warnow-Rundweg („WarnowRund"),
- die Anbindung an die neue Warnowbrücke (Richtung Altstadt, 6 m breit) sowie an die neue Hechtgrabenbrücke (Richtung BUGA 2025 Stadtpark, 6 m breit) und
- die Bewirtschaftung des Warnow-Rundwegs für Reinigungs- und Winterdienstfahrzeuge mit 6,5 t Gesamtlast.

Radverkehr

Der Radverkehr wird ebenfalls über die Straße „Fährberg" geleitet. Die Straße soll als Fahrradstraße ausgebildet werden, um den motorisierten Verkehr zu entschleunigen und anderen Verkehrsteilnehmern Vorrang zu gewähren. Mit Ausnahme der Uferpromenade, des Waldwegs und den Wegen der Kleingartenanlage, die den Fußgänger:innen vorbehalten sind, wird Mischverkehr für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen beabsichtigt (vgl. Anlage 21_Entwicklungskonzept).

Im Verlauf des Warnow-Rundweges wird eine durchgängige Separierung in einen schnellen und einen langsamen Weg gewünscht (vgl. Anlage 03_Rahmenkonzept WarnowRund)

Bei der Organisierung des Radverkehrs sind insbesondere zu beachten:

- die Schaffung eines durchgängigen Radwegenetzes auf Grundlage des Rahmenkonzepts für den Warnow-Rundweg („WarnowRund") und
- die Anbindung an die beiden neuen Brücken (Warnow- und Hechtgrabenbrücke) sowie an den Radfernweg Berlin – Kopenhagen.

Öffentlicher Personennahverkehr

Über eine Bus-Haltestelle in der Gehlsheimer Straße auf Höhe der öffentlichen Grünanlage ist das Wettbewerbsgebiet an den öffentlichen Personennahverkehr der Hanse- und Universitätsstadt Rostock angeschlossen. Die Buslinie verbindet Gehlsdorf mit dem ÖPNV-Knotenpunkt „Dierkower Kreuz", von dort aus verkehren Straßenbahnlinien in Richtung Stadtzentrum und in die nordöstlichen Ortsteile.

Motorisierter Individualverkehr

Die Erschließung des Wettbewerbsgebiets für den motorisierten Verkehr erfolgt von der Gehlsheimer Straße aus. Die Clubhäuser und Bootshallen der Wassersportvereine werden hauptsächlich über die Straße „Uferpromenade" erschlossen. Die Kleingartenanlage hingegen ist in Teilen direkt über die Gehlsheimer Straße erreichbar, bietet jedoch auch Erschließungspunkte an der Straße „Fährberg" und über den Wellenweg (Waldparkplätze). Im Zuge der Planung für die Warnowbrücke für Radfahrer:innen und Fußgänger:innen wurde bereits eine Verlegung des Wellenwegs entlang der Kleingartenanlage geplant. Diese Planstraße schließt im Bereich des Durnbuschwegs wieder an den ursprünglichen Verlauf des Wellenwegs an und sichert somit die Erschließung des Ruderclubs (vgl. Anlage 21_Entwicklungskonzept).

Bei der Organisierung des motorisierten Verkehrs sind insbesondere zu beachten:

- der Ausbau der rückwärtigen Zufahrten zwischen „Alten Fährhaus" und Kleingartenanlage (Westblock),
- die Sperrung der Warnowbrücke für den motorisierten Verkehr mit Ausnahme der Wartungs- und Reinigungsfahrzeuge und
- die nachweisliche Nutzbarkeit der Straßen (durch Schleppkurven) „Fährberg", „ Uferpromenade" und Wellenweg inklusive Wendemöglichkeiten für Rettungs-, Entsorgungsfahrzeuge sowie der Mobilkräne (bspw. Liebherr LTM 1200-5.1, vgl. lit. A Ziff. IV, VIII und XI).

Ruhender Verkehr

Die Kleingartenanlage „Fährhufe" ergänzt um einige an mehreren zentralen Orten ausgewiesene Stellplätze um die motorisierte Erschließung der Anlage zu sichern. Als Ausgleich werden die vorhandenen Stellplätze im südlichen Waldstück entfernt. Auf der Straße „Fährberg" sind in der aktuellen Situation auch Stellplätze angeordnet. Diese fallen durch die Umwandlung in eine Fahrradstraße weg. Am neugestalteten Uferbereich sollen ebenfalls keine dauerhaften Stellplätze entstehen. Es wird die Prüfung von Ersatzangeboten für die wegfallenden Stellplätze gefordert. Die Stellplätze für die Wassersportvereine müssen auf den jeweils zugehörigen Grundstücken realisiert werden (vgl. Anlage 21_Entwicklungskonzept, Anlage 09_Parzellenplan).

Bei der Organisierung des ruhenden Verkehrs sind insbesondere zu beachten:

- die Prüfung der Ersatzangebote für den Wegfall der öffentlichen Stellplätze auf der Straße „Fährberg" und im Uferbereich – hier vorrangig im Bereich Gehlsheimer Straße,
- die Sicherung und Neuordnung der erforderlichen Stellplätze für die Kleingartenanlage (ein Stellplatz je 3 Parzellen – Bestand 199 Parzellen, Anlage 09_Parzellenplan), den Ruderclub (angezeigter Bedarf: 30) und die Segelvereine,
- das Wegfallen der Stellplätze aus dem Waldbereich (im Waldbereich ist die Schaffung neuer Stellplätze unzulässig) und
- die Anordnung möglichst vieler Fahrradabstellmöglichkeiten an zentralen Stellen.

Veranstaltungs- und Wettkampfsituation

Für den Sonderfall von Wassersportwettkämpfen (ca. 4 bis 5 Mal jährlich) und ggf. anderen Veranstaltungen soll besonders deren verkehrliche Realisierung berücksichtigt werden. Der An- und Abtransport der Boote und Veranstaltungsanlagen (bspw. Bühnentechnik) sowie sonstigen Nutzungsanforderungen muss gewährleistet sein.

Bei der Organisierung der Wassersportwettkämpfe sind insbesondere zu beachten:

- die Anfahrbarkeit des Sattelplatz durch Pkw mit Bootsanhänger (Transporter + Anhänger ca. 18 m) sowie Kleintransporter (maximal 5 t) zum Be- und entladen und
- die notwendige Rangierfläche und Abstellmöglichkeiten für Fahrzeuge mit Anhänger.

II. Barrierefreiheit

Es soll die barrierefreie Durchwegung des gesamten Wettbewerbsgebiets gewährleistet werden. Angaben zu den Anforderungen sind dem Leitfaden der Hanse- und Universitätsstadt Rostock zu entnehmen (vgl. Anlage 22_Leitfaden Barrierefreiheit).

III. Wirtschaftlichkeit

Es besteht ein Interesse besonders wirtschaftliche Lösungen für den Ersatzneubau des Vereinsheims des SSVR und das Wassersport-Schulungszentrum zu entwickeln. Die Neubauten sollen sich durch nachhaltige Gesamtkonzepte auszeichnen.

IV. Nachhaltigkeit und ökologische Zielsetzung

Bei der Planung des Teilbereichs Fährberg legt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock einen hohen Wert auf die Berücksichtigung von Aspekten der Nachhaltigkeit. Aus diesem Grund wird auf die Verwendung von nachhaltigen, umweltschonenden Baumaterialien und den Einsatz von modernen,

effizienten Versorgungssystemen sowie umweltverträglichen Beleuchtungsmöglichkeiten besonderer Wert gelegt.

Des Weiteren wird die weitestgehende Abfallvermeidung bzw. geordnete Entsorgung erwartet. Die Entwicklung eines „müllfreien" Bereiches („zero-waste-Konzept") wird in Anlehnung zur Umsetzung des Bürgerschaftsbeschlusses „Vermeidung von Müll und Einweg-Plastik im öffentlichen Raum" (2019/AN/355) angestrebt.

Außerdem sind die Hinweise zur Wegereinigung und Winterdienstdurchführung zu berücksichtigen. Ist eine maschinelle Reinigung nicht möglich entsteht ein erheblicher manueller Mehraufwand und somit Folgekosten für die Gewährleistung der Verkehrssicherheit.

Um die Nachhaltigkeit zu gewährleisten sind insbesondere zu beachten:

- die Entwicklung eines autarken Energiekonzeptes durch die Nutzung regenerativer Energien für die geplanten Gebäude,
- der Einsatz energiesparender Beleuchtung,
- die Schaffung zentraler sowie umzäunter Sammelstandorte zur Müllentsorgung,
- die Gewährleistung der Durchfahrtsanforderungen für das dreiachsige Entsorgungsfahrzeug (3,55 m breite ohne und 4,75 m mit Begegnungsverkehr unter Berücksichtigung der Schleppkurven und Wendeanforderungen, 26 t Gesamtgewicht sowie 4,00 m höhe),
- die Anforderungen der Fahrzeuge zur Wartung und Reinigung der Warnowbrücke (2-achsiges Gerätefahrzeug sowie Kleinkehrmaschine mit 6500 kg Gesamtgewicht, 1,5 m Spurbreite und 2,26 m Höhe) sowie
- die Erreichbarkeit aller befestigten Flächen für die maschineller Reinigung (Treppen und Stufen sind zu vermeiden, da diese den Reinigungsaufwand erhöhen).

V. Beleuchtung

Die Beleuchtung soll auf Grundlage des Konzepts für die Straßen- und Wegebeleuchtung der Stadt Rostock entwickelt werden (vgl. Anlage 23_Beleuchtungskonzept). Des Weiteren müssen die Vorgaben aus dem Rahmenkonzept des Warnow-Rundweg berücksichtigt werden (vgl. Anlage 03_Rahmenkonzept WarnowRund).

D. Wettbewerbsverfahren

I. Anlass und Zweck

Der Anlass des Verfahrens ist die Suche nach realisierbaren Konzepten für die „Teilmaßnahme Fährberg" der Stadtentwicklung, die im Zuge der BUGA Vorbereitungen bis 2025 verwirklicht werden sollen. Gesucht wird ein interdisziplinäres Planungsteam unter der generalplanerischen Leitung eines/einer Landschaftsarchitekten:in.

Die Vergabe der Leistungen wird auf Basis der Bestimmungen der Vergabeverordnung (VgV) durchgeführt und soll als Verhandlungsverfahren gemäß § 17 VgV erfolgen. Aufgrund der besonderen qualitätssichernden Anforderungen an das Vorhaben, erfolgt ein vorgeschalteter nichtoffener, einphasiger hochbaulicher Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemäß § 3 Abs. 3 der Richtlinie für Planungswettbewerbe (RPW 2013) i.V.m. § 79 VgV, der der Auswahl der Bieter:innen/Bietergemeinschaften für das Verhandlungsverfahren dient, mit vorgeschaltetem EU-weitem Bewerbungsverfahren.

Im Rahmen dieses Wettbewerbs soll die Bearbeitung der Aufgabenstellung weitestgehend entsprechend der Leistungsphase 2 (Vorplanung) gemäß § 39 HOAI geleistet werden. Aufgrund der Komplexität der Entwurfsaufgabe werden ergänzende Objektplanungsleistungen aus den Planungsdisziplinen

- Gebäude und Innenräume (gemäß § 34 HOAI)
- Ingenieurbauwerke Wasserbau und technische Anlagen in Freianlagen (gemäß § 43 i.V.m. Anlage 12.2)
- Verkehrsplanung (gemäß § 47 HOAI)
- Tragwerksplanung (gemäß § 51 HOAI)

im Rahmen der jeweiligen Leistungsphase 2 (Vorplanung) einzubeziehen sein.

Der Zweck des Verfahrens ist die Gestaltung des Gebiets „Fährberg", dem aufgrund seiner Lage an der geplanten Warnowbrücke als Eingangsbereich der BUGA 2025 eine besondere Relevanz zukommt. Es soll ein nachhaltiges und zukunftsfähiges Areal entstehen, dass neben seiner Nutzung für die BUGA 2025 auch als Erholungsraum für Rostock dienen kann. Die Aufwertung der bestehenden Funktionsräume Kleingartenanlage, Wassersportanlagen, „Altes Fährhaus", Uferbereich sowie öffentliche Grün- und Freiflächen sind hierbei von zentraler Bedeutung.

II. Ausloberin

Ausloberin ist die Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Der Oberbürgermeister
vertreten durch denFachbereich BUGA (Warnowufer 65, 18057 Rostock)

III. Betreuung

Das Verfahren wird betreut durch das Büro Niemann + Steege Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH, Wasserstraße 1 in 40213 Düsseldorf, E-Mail: mail@niemann-steege.de, vertreten durch Herrn Claudio Steege. Das Entscheidungsrecht liegt bei der Ausloberin.

IV. Wettbewerbsart

Das vorgelagerte Wettbewerbsverfahren tritt gemäß § 14 Abs. 4 Nr. 8 VgV an die Stelle des Teilnahmewettbewerbs des Verhandlungsverfahrens gemäß § 17 Abs. 1 VgV und wird als nichtoffener, einphasiger freiraumplanerischer Realisierungswettbewerb mit Ideenteil und EU-weitem Bewerbungsverfahren durchgeführt. Das Verfahren erfolgt entsprechend der öffentlichen einheitlichen Regelungen von Wettbewerben gemäß RPW 2013. Das Verfahren wird anonym durchgeführt. Die Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern hat an der Vorbereitung des Wettbewerbs mitgewirkt und Kenntnis vom Inhalt der Auslobung erhalten. Der Wettbewerb ist von der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern unter der Registriernummer X am XX.XX.2021 bestätigt worden.

Im Anschluss an das Wettbewerbsverfahren verhandelt die Ausloberin zunächst nur mit dem Wettbewerbssieger. Verhandlungen mit den weiteren Preisträgern finden nur statt, falls die Verhandlungen mit dem Wettbewerbssieger zu keinem Ergebnis geführt haben.

Die Ausloberin ist berechtigt, die Verhandlungen mit dem Wettbewerbssieger abzubrechen, wenn das Honorarangebot des Wettbewerbssiegers insgesamt deutlich über dem üblichen Honorar für Leistungen der beschriebenen Art liegt und Verhandlungen hierüber zu keiner Verbesserung geführt haben. Sie ist ferner zum Abbruch der Verhandlungen berechtigt, wenn zu zentralen Regelungen des vorgesehenen Vertrags keine Einigung zu erzielen ist. In diesem Fall führt die Ausloberin ein Verhandlungsverfahren mit allen Preisträgern nach den Regelungen der VgV durch. In diesem Fall erfolgt die Zuschlagsentscheidung auf der Grundlage einer Zuschlagsmatrix. Diese wird in diesem Fall den beteiligten Preisträgern rechtzeitig bekannt gegeben, damit sie ihre Angebote hieran ausrichten können.

V. Zulassungsbereich

Der Zulassungsbereich umfasst die Mitgliedsstaaten des Europäischen Wirtschaftsraums (EWR) sowie Staaten der Vertragsparteien des WTO-Übereinkommens über das öffentliche Beschaffungswesen (GPA) und ergänzender Abkommen. Die Teilnahmebedingungen gemäß § 4 Abs. 1 RPW 2013 leiten sich aus der Wettbewerbsaufgabe sowie der dafür erforderlichen fachlichen Qualifikation ab. Teilnahmeberechtigt für das Wettbewerbsverfahren sind natürliche und juristische Personen, die gemäß § 75 Abs. 1, 2 und 3 VgV die Berufsbezeichnung Landschaftsarchitekt:in, Architekt:in, und Ingenieur:in (Verkehrsanlagen, Wasserbau, Tragwerksplanung) tragen dürfen oder nach dem für die öffentliche Auftragsvergabe geltenden Landesrecht berechtigt sind, in der Bundesrepublik Deutschland entsprechend tätig zu werden sowie die fachlichen Anforderungen gemäß EU-Bekanntmachung Nr. xxxxx

erfüllen. Die Ausloberin wünscht sich eine/n Landschaftsarchitekten:in in der Rolle des/der Generalplaner:in (GP). Die weiteren Objekt- und Fachplanenden sollen unter der Führung des GP gebunden und fachlich gesteuert werden.

Bei juristischen Personen sind die fachlichen Anforderungen erfüllt, sofern der satzungsgemäße Geschäftszweck Planungsleistungen sind, die der Wettbewerbsaufgabe entsprechen. Außerdem müssen der/die zu benennende bevollmächtigte Vertreter:in und der/die Verfasser:in der Wettbewerbsarbeit die fachlichen Anforderungen, die an natürliche Personen gestellt werden, erfüllen.

Bewerbergemeinschaften natürlicher und juristischer Personen sind teilnahmeberechtigt, sofern jedes Mitglied der Bewerbergemeinschaft die fachlichen Anforderungen und die Bewerbergemeinschaft insgesamt die sonstigen Zulassungsvoraussetzungen erfüllen.

Ausgeschlossen von der Teilnahme am Wettbewerb sind Personen, die infolge ihrer Beteiligung an der Auslobung oder Durchführung des Wettbewerbs bevorzugt sein oder Einfluss auf die Entscheidung des Preisgerichts nehmen können. Das Gleiche gilt für Personen, die sich durch Angehörige oder ihnen wirtschaftlich verbundene Personen einen entsprechenden Vorteil oder Einfluss verschaffen können.

VI. Voraussichtliche Termine

Mögliche und aus verfahrenstechnischen Gründen notwendige Änderungen der Terminplanung dieses Verfahrens werden den Verfahrensbeteiligten rechtzeitig bekannt gegeben.

Versand der Wettbewerbsunterlagen an die Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften und Beginn des Bearbeitungszeitraums	17. KW Ab 26. April 2021
Schriftliche Rückfragen (gemäß Anlage IV RPW 2013) online	18. KW Bis 06. Mai 2021
Beantwortung der anonymisierten Rückfragen online (binnen 14 Tagen) und Versand der Rückfragenprotokolls	20. KW Bis 20. Mai 2021
Abgabe der Wettbewerbsarbeiten der bei Niemann + Steege	24. KW 16. Juni 2021
Preisgerichtssitzung	29. KW 21. Juli 2021

VII. Bewerbungsverfahren und Wettbewerbsteilnehmer:innen

Im vorgeschalteten Bewerbungsverfahren wurden neben den zwei gesetzten Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften 8 Bewerber:innen/Bewerbergemeinschaften gemäß den Maßgaben und Kriterien der veröffentlichten EU-Bekanntmachung Nr. xxx ausgewählt und zur Teilnahme am Wettbewerb aufgefordert. Das Teilnehmerfeld setzt sich demnach aus 10 Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften zusammen. Alle ausgewählten Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften mussten vergleichbare Qualifikationen und die gestellten Anforderungen und Kriterien in gleicher Weise erfüllen. Gemäß § 3 Abs. 3 RPW 2013 konnte die Auswahl für den Fall, dass mehrere Bewerber:innen/Bewerbergemeinschaften gleichermaßen die Anforderungen erfüllen und die Zahl der Bewerber:innen/Bewerbergemeinschaften auch nach einer objektiven Auswahl entsprechend der zugrunde gelegten Eignungskriterien hinsichtlich der in der EU-Bekanntmachung Nr. xxx bekanntgemachten Höchstzahl der Teilnehmer:innen/Teilnahmegemeinschaften durch Los getroffen werden.

VIII. Rückfragen

Schriftliche Rückfragen zu den Auslobungsinhalten sind bis Donnerstag, den 06. Mai 2021, 12.30 Uhr, unter dem Kennwort "BUGA Rostock Fährberg" an folgende Email-Adresse: **mail@niemann-steege.de** gemäß Anlage IV RPW 2013 zu richten. Die Fragen sollen sich auf die Gliederungspunkte der Auslobung beziehen und sind mit der entsprechenden Ziffer der Auslobung zu kennzeichnen. In Abstimmung mit der Ausloberin wird die Beantwortung der Rückfragen durch den Verfahrensbetreuer vorgenommen und den Teilnehmer:innen/Teilnahmegemeinschaften binnen zwei Wochen per E-Mail zur Verfügung gestellt. Das Protokoll der Rückfragen wird Bestandteil der Auslobung.

IX. Preisgericht, Sachverständige und Vorprüfung

Das Preisgericht wurde in folgender Besetzung gebildet und wird in einer nichtöffentlichen Preisgerichtssitzung gemäß vorliegender Terminplanung (vgl. lit. D Ziff. VI) tagen:

Stimmberechtigte Fachpreisrichter:innen (alphabetisch)

- **Dipl.- Ing. Barbara Hass**, Hass + Briese Bürogemeinschaft Freier Architekten, Rostock
- **Dipl.-Ing. Barbara Hutter**, hutterreimann Landschaftsarchitektur GmbH, Berlin und Vertreterin des Gestaltungsbeirats der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- **Prof. Dipl.-Ing. Ariane Röntz,** Universität Kassel / Röntz Landschaftsarchitektur, Berlin
- **Dipl.-Ing. Stephan Lenzen**, RMP Stephan Lenzen Landschaftsarchitekten, Bonn
- **Prof. Dr. Ing. Caroline Rolka**, Hochschule Neubrandenburg / Krepelin Rolka Thränert - Bürogemeinschaft für Gartendenkmalpflege und Landschaftsarchitektur, Berlin
- **Dipl.-Ing. Bernhard Schwarz**, sinai Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, Berlin/Frankfurt a.M.

Stellvertretende Fachpreisrichter:innen (alphabetisch)

- **Dipl.- Ing. Diana Albert**, Architekturbüro Albert + Baier, Rostock
- **Prof. Anna Lundquist**, Brandenburgische Technische Universität Cottbus – Senftenberg / Man Made Land, Berlin

Stimmberechtigte Sachpreisrichter:innen (alphabetisch)

- **Claus Ruhe Madsen**, Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- **Dr. Ute Fischer-Gaede**, Amtsleiterein des Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen
- **Jochen Sandner**, Geschäftsführer der Deutschen Bundesgartenschaugesellschaft mbH, Bonn
- **Jana Blaschka**, Vorsitzende des BUGA-Ausschuss
- **Kurt Massenthe**, Vorsitzender des Ortsbeirats Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof

Stellvertretende Sachpreisrichter:innen (alphabetisch)

- **Holger Matthäus**, Senator für Infrastruktur, Umwelt und Bau
- **Andrea Krönert**, Vorsitzende des Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung
- **Dr. Johannes Kalbe**, stellvertretender Vorsitzender des BUGA-Ausschuss
- **Georg von Maltzan**, stellvertretender Vorsitzender des Ortsbeirats Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof

Sachverständige Berater:innen

- **Lars Brandes**, Amt für Sport, Vereine und Ehrenamt
- **Gisbert Knorr**, Amt für Sport, Vereine und Ehrenamt
- **Dr. Michaela Selling**, Amt für Kultur, Denkmalpflege und Museen
- **Ines Gründel**, Bauamt
- **Ralph Müller**, Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft
- **Andreas Adler**, Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt
- **Stephan Krause**, Amt für Mobilität
- **Dr. Dagmar Kozilek**, Amt für Umwelt und Klimaschutz
- **Falk Zachau**, Hafen- und Seemannsamt
- **Sigrid Hecht**, Eigenbetrieb KOE Rostock
- **NN**, Verband der Gartenfreunde e.V. Hansestadt Rostock
- **NN**, See- und Segelsportverein Hansestadt Rostock e.V.
- **NN**, Rostocker Ruderclub von 1885 e.V.
- **Susanne Schumacher**, BUND
- **Renate Behrmann**, Fachbereich BUGA

- **Anja Koch**, Fachbereich BUGA
- **Robert Strauß**, Fachbereich BUGA

Die Ausloberin behält sich vor, andere und weitere fachkundige Personen als Preisrichter:innen und sachverständige Berater:innen, insbesondere Vertreter:innen der Kommunalpolitik sowie der Stadt Rostock, hinzuzuziehen.

Im Verfahren wirken zudem die nachfolgenden Personen als Sachverständige und Vorprüfer:innen mit:

Sachverständige, Vorprüfer:innen

- **Frank Claus**, Fachbereich BUGA
- **Henriette Runge**, Fachbereich BUGA
- **Ralf Schinke**, Fachbereiche BUGA
- **Mike Grupp**, Verfahrensbetreuung Niemann + Steege
- **Claudio Steege**, Verfahrensbetreuung Niemann + Steege

Die Ausloberin behält sich vor, andere und weitere fachkundige Personen als Sachverständige und Vorprüfer:innen hinzuzuziehen.

Die Vorprüfung erfolgt durch das verfahrensbetreuende Büro Niemann + Steege in Zusammenarbeit mit der Ausloberin. Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfer:innen wertungsfrei, formal und quantitativ geprüft. Die verbindliche Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten. Dem Preisgericht werden die Ergebnisse der Vorprüfung als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung in Form eines Vorprüfberichts als Entscheidungshilfe in übersichtlicher und vergleichender Form ohne Bewertung zur Verfügung gestellt.

X. Verfahrensregeln

Die Beurteilung der eingereichten Entwürfe sowie die Auswahl der Preisträger:innen/Preisträgergemeinschaften erfolgt durch das Preisgericht. Fach- und Sachpreisrichter:innen haben gleiches Stimmrecht – dabei müssen die von der Ausloberin unabhängigen Preisrichter:innen ebenso gegenüber den von der Ausloberin bspw. finanziell abhängigen Preisrichter:innen in ihrer Anzahl überwiegen, wie die Fachpreisrichter:innen in ihrer Anzahl gegenüber den Sachpreisrichter:innen.

Das Preisgericht wählt seinen Vorsitz aus dem Kreis der unabhängigen Fachpreisrichter:innen. Die Mitglieder des Preisgerichts haben ihr Amt persönlich und unabhängig allein nach fachlichen Gesichtspunkten auszuüben. Das Preisgericht tagt nichtöffentlich. Die Stellvertreter:innen sollen an allen Sitzungen teilnehmen, bleiben aber ohne Stimmrecht. Die Fachpreisrichter:innen müssen während der gesamten Preisgerichtssitzung anwesend sein. Bei Ausfall eines/einer Fachpreisrichter:in beruft

das Preisgericht für die gesamte weitere Dauer der Preisgerichtssitzung eine/n stellvertretende:n Fachpreisrichter:in an ihre/seine Stelle, die/der während der bisherigen Sitzung des Preisgerichts ständig anwesend war. Sachpreisrichter:innen können vorübergehend von Stellvertreter:innen ersetzt werden,
sofern sie in den Meinungsbildungsprozess eingebunden bleiben.

Das Preisgericht entscheidet grundsätzlich mit einfacher Mehrheit. Im ersten Wertungsrundgang ist Einstimmigkeit für den Ausschluss einer Arbeit erforderlich. Für Preisrichter:innen besteht Abstimmungszwang. Das Preisgericht lässt die Arbeiten zu, die den formalen Bedingungen der Auslobung und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen und termingerecht und anonym eingegangen sind.

Der Verfahrensbetreuer hat die bereitgestellten Plangrundlagen mit Unterstützung der Ausloberin recherchiert und auf Plausibilität geprüft. Es wird keine Haftung, Garantie oder Gewähr für die Vollständigkeit oder die Aktualität der Plangrundlagen übernommen. Die Planunterlagen mit allen Inhalten dürfen nicht verändert und nur mit vorheriger ausdrücklicher Genehmigung der Ausloberin auf irgendeine Art an Dritte verteilt oder übermittelt werden. Einzige Ausnahme dazu bildet die Bearbeitung der Aufgabe in gegründeten und vorab der Ausloberin angezeigten Teilnehmergemeinschaften.

XI. Verfahrenshinweise

Enthalten die Auslobungsunterlagen nach Auffassung der Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaft Unklarheiten, Unvollständigkeiten oder Fehler, so ist die Ausloberin unverzüglich vor Teilnahme am Wettbewerb elektronisch über den entsprechenden Kommunikationsraum darauf hinzuweisen.

Verfahrensteilnehmende, Ausloberin, Preisrichter:innen, Vorprüfer:innen und sachverständige Berater:innen sowie sonstige Personen erkennen durch ihre Mitwirkung am Verfahren die genannten Bedingungen als verbindlich an. Das Verfahren wird in deutscher Sprache durchgeführt.

XII. Preise und Aufwandsentschädigungen

Für die Wettbewerbssumme stellt die Ausloberin für die Teilnehmer:innen/Teilnahmegemeinschaften 125.000,- € (netto) zur Verfügung.

Die Summe von insgesamt 35.000,- € (netto) wird in Form von Aufwandentschädigungen ausgeschüttet und zu gleichen Teilen auf die Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften bei Erfüllung der geforderten Wettbewerbsleistungen verteilt.

Die Aufteilung der Gesamtsumme ist wie folgt vorgesehen:

1. Preis	(50%)	45.000,- € (netto)
2. Preis	(30%)	27.000,- € (netto)
3. Preis	(20%)	18.000,- € (netto)

Aufwandentschädigungen
(10 Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften á 3.500,- €) 35.000,- € (netto)

Über die Erfüllung der Leistungen bzw. die Vollständigkeit der eingereichten Unterlagen entscheidet das Preisgericht. Die Aufteilung der Preise kann abweichend von den vorgenannten Beträgen einstimmig durch das Preisgericht geändert werden. Die Preise sind Gegenleistungen für die vom Preisgericht ausgezeichneten Entwürfe und sind als Nettobeträge aufgeführt.

Die Preisgelder und Aufwandsentschädigungen werden den Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften gegen eine entsprechende Rechnung nach Bekanntgabe der Entscheidung gezahlt. Über die Ausschüttung von Preisen und die Aufwandsentschädigungen hinaus werden den Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften keine Kosten erstattet.

XIII. Kennzeichnung

Alle Wettbewerbsleistungen sind rechts oben durch eine Kennzahl aus 6 verschiedenen arabischen Ziffern (1 cm hoch und 6 cm breit) zu kennzeichnen. Die Kennzahl darf keine Rückschlüsse auf die Wettbewerbsteilnehmer:innen/Wettbewerbsteilnehmergemeinschaft (Geburtstag, Telefonnummer usw.) zulassen. Numerische Reihenfolgen (bspw. 123456) sind ebenfalls unzulässig.

Jeder/Jede Teilnehmer:in/Teilnahmegemeinschaft – auch Teile von Teilnahmegemeinschaften – darf nur einen Entwurf einreichen. **Varianten, auch die Abwandlung von Entwurfsteilen unter Beibehaltung der Gesamtlösung, sind nicht zulässig**. Mehrleistungen und Varianten werden von der Bewertung ausgeschlossen.

XIV. Wettbewerbsleistungen

Für die Erfüllung der Leistungen werden von den Teilnehmer:innen/Teilnahmegemeinschaften nachfolgend aufgeführte Wettbewerbsleistungen gefordert:

Präsentationspläne

Die erforderlichen Leistungen sind auf maximal fünf Plänen im Hochformat DIN A0 (841x1.189 mm) darzustellen (das Aufziehen auf Paneele ist unerwünscht). Die Pläne sind oben rechts zu nummerieren. Lagepläne und Grundrisse sind genordet abzubilden. Die nachfolgenden Plandarstellungen müssen Aussagen für die benannten Bereiche enthalten sein:

- **Piktogramme/Schemata/Diagramme** der übergeordneten Konzeption und Leitidee in einer entwurfsabhängigen Darstellungsart
- **Gesamtkonzept/Lageplan** (genordet) zur Gesamtdarstellung des freiraum- und verkehrsplanerischen sowie nutzungsstrukturellen Gesamtkonzepts im Maßstab 1:1000 zur Verdeutlichung der übergeordneten Funktionszusammenhänge von Freiraum und Stadtraum mit konzeptionellen Aussagen zu:

- Freiraumstruktur: differenzierte Darstellung aller öffentlicher Grünräume, besondere Herausarbeitung prägnanter öffentlicher Räume und Angaben zur topographischen Struktur (Geländehöhen in m ü. NHN), ggf. übergeordnete Grünbezüge
- Nutzungsstruktur: differenzierte Darstellung der geplanten Nutzungsstrukturen und Zonierung, bauliche Anlagen, Wasserspiel, Stadtmöblierung, Spielelementen, Kunstobjekten und Baumstandorten (differenziert nach Bestand und Neupflanzung sowie planinduziert entfallender Bäume), Grünelementen und der öffentlichen Sanitäranlagen
- Erschließungsstruktur: differenzierte Darstellung der Anbindung des öffentlichen Raums an die Umgebung und Anschlüsse an die angrenzenden Straßenräume und Darstellung der Erschließung – sowie des ruhenden Verkehrs mit gesonderter Kennzeichnung von Stellplätzen für mobilitätseingeschränkte Nutzerkreise, Fahrradabstellplätze, Abstellplätze für Krafträder, Taxi usw.

- **Vertiefungsausschnitte** des Wettbewerbsgebiets (genordet) im Maßstab 1:200 mit Darstellung der öffentlichen Gestaltung sowie der Freiraum- und Verkehrsplanung. In den Vertiefungsausschnitten sind aus dem freiraum- und verkehrsplanerischen Gesamtkonzept abgeleitete Details mit Aussagen, insbesondere zu:
  - der gewünschten Gestaltqualität bzw. Materialität der Gestaltung der Platzflächen einschließlich Stadtmöblierung, Bergünung, Beleuchtung, Wegeleitbeschilderung, Baumbestand (Erhalt, Neupflanzung, ggf. Fällung),
  - der Ausformulierung der Oberflächentexturen, Angaben zur Materialwahl, Darstellung von eventuellen Belagwechseln, Farbigkeit,
  - der Berücksichtigung der Anforderungen an die Barrierefreiheit,
  - den Angaben zum Entwässerungskonzept,
  - der Kennzeichnung der Flächen für ruhenden Verkehr (nach Nutzerkreisen aufgeschlüsselt) und
  - den Fußgänger- und Radfahrbereichen, ggf. Einschränkungen der Befahrbarkeit darzustellen.

  Es sind die folgenden vier Vertiefungsbereiche darzustellen:

  1. das Grundstück des „Alten Fährhauses" inklusive des zu planenden Vorplatzes der Warnowbrücke,
  2. die Sattelplatz-Wiese inklusive des Uferbereiches (Stadtsrand),
  3. das Waldgebiet im Norden entlang der Gehlsheimer Straße inklusive des zu planenden Spielplatzes,
  4. das südliche Waldgebiet inklusive des Uferbereichs beim Grundstück des Ruderclubs.
- **Grundrisse** des Vereinsheims (SSVR) sowie des Wassersport-Schulungszentrums (genordet) im Maßstab 1:200 mit Darstellung der Außenanlagen und Darstellung der Nutzungsbereiche sowie der Übergänge zwischen dem Innen- und Außenraum sowie mit Eintragung der einzelnen Raumbezeichnungen und Flächenangaben in Quadratmeter.
- **Schnitte** im Maßstab 1:200 für die o.g. Vertiefungsausschnitte und zu planenden Gebäude (Vereinsheim und Wassersport-Schulungszentrum).
- **Zwei perspektivische Darstellungen/Visualisierungen** mit Darstellung der Gestaltung der Freiflächen und Verkehrsflächen als Perpsektive in Augenhöhe (Fußgänger:innen-Perspektive).

Es sind die folgenden zwei Bereiche darzustellen.

1. der Warnowbrücken Vorplatz sowie die Einbindung des denkmalgeschützten „Alten Fährhauses“
2. die Sattelplatz-Wiese und der anliegende Uferbereich (Stadtstrand)

- **weitere Darstellungen** und Erläuterungen in freier Form zu der/dem Idee/Konzept und besonderen Eigenschaften/Merkmalen des Konzepts

Prüfpläne

Für die Vorprüfung ist eine zweite Ausfertigung der Präsentationspläne als Plot (farbig) in Originalgröße erforderlich. Dieser sollte ergänzende Angaben zur Bemaßung der einzelnen Flächen und Straßen/Wege/Gebäude beinhalten, so dass sämtliche Quadratmeter-Angaben sowie Größenverhältnisse nachzuvollziehen sind.

Für die Vorprüfung sind die oben genannten Präsentationspläne (inhaltliche Übereinstimmung mit dem Original) ebenfalls im Format DIN A3 (farbig, gerollt) einzureichen.

Zudem ist ein/e CD/USB-Stick mit den entsprechenden Dateien im pdf- und jpg-Format (Auflösung mindestens 300 dpi) einzureichen. Lagepläne, Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc. sind zusätzlich als dwg- bzw. dxf-Datei (Version AutoCAD 2000) auf dem Datenträger abzugeben.

Erläuterungsbericht

Im Erläuterungsbericht soll das grundsätzliche Entwurfskonzept der freiraumplanerischen Entwicklung für das Gebiet Rostock Fährberg vorgestellt werden und alle für eine Beurteilung maßgeblichen Leitideen des freiraumplanerischen sowie gestalterischen und funktionalen Konzepts des Entwurfs kurz erläutert werden, insbesondere, sofern diese nicht aus den Zeichnungen hervorgehen. Dabei ist insbesondere auch detailliert auf den Umgang mit den denkmalgeschützten Bestandsgebäuden und den vorgesehenen Nutzungen einzugehen. Der Erläuterungsbericht sollte maximal zwei DIN A4-Seite (Schriftgröße 12Pt) umfassen und ist sowohl in ausgedruckter Form als auch als docx- und pdf-Datei auf dem Datenträger einzureichen.

Formblätter und Verfassererklärung

Mit der Abgabe der Pläne sowie der weiteren Unterlagen sind darüber hinaus alle Formblätter sowie die Verfassererklärung gemäß den Vorlagen ausgefüllt abzugeben.

- **F01 – Kenndaten**
  Die Angaben sind anhand des Formblatts „Kennwerte“ (Anlage F01_Kennwerte)
- **F02 – Kosten**
  Die Kostenschätzung ist auf dem vorbereiteten Formblatt (Anlage F02_Kosten) abzugeben. Die Rechnungsansätze sind nachvollziehbar darzustellen. Die Berechnung beruht auf Kostenkennwerten (BKI) bzw. bürointernen Kostenkennwerten und ist getrennt nach Einzelbereichen vorzunehmen. Die Kostenkennwerte sind konkret zu benennen. Der Regionalfaktor für die Stadt Rostock beträgt gemäß BKI 2020 0,957 und wird entsprechend berücksichtigt. Es wird mit einer einheitlichen Kostensteigerung von 8% gerechnet.
- **F03 – Raumprogramm Nachweis**

der Nachweis über die Erfüllung des Soll-Raumprogramms ist auf dem entsprechenden Formblatt (Anlage F03_Raumprogramm_Nachweis) plausibel vorzunehmen.

- **F04 – Verfassererklärung**
  Die Verfassererklärung der (Anlage F02_Verfassererklärung) ist unterschrieben und mit Angabe aller an der Entwurfslösung Beteiligten des entsprechenden Teilnehmenden abzugeben. Die ausgefüllte und unterschriebene Verfassererklärung ist in einem mit der Kennzahl und der Bezeichnung „Verfassererklärung" versehenen, undurchsichtigen, verschlossenen Umschlag den Entwurfsunterlagen beizulegen. Der Umschlag sollte ausschließlich die Verfassererklärung beinhalten.

Auszudruckende Unterlagen

- 1 Satz Präsentationspläne im Format DIN A0 (farbig, gerollt)
- 1 Satz Vorprüfpläne im Format DIN A0 (farbig, gerollt)
- 1 Satz Präsentationspläne verkleinert auf DIN A3 (farbig)
- Formblätter, ausgefüllt
- Verfassererklärung, ausgefüllt und unterschrieben in verschlossenem Umschlag mit Kennzahl
- Erläuterungstext im Format DIN A4 (max. 1 Seiten)

CD/DVD oder sonstiger Datenträger „Plandaten"

Alle abzugebenden Unterlagen müssen als Dateien auf einer CD oder einem sonstigen Datenträger für die Endabgabe enthalten sein:

- Erläuterungstexte als DOC-/IDML-Datei und PDF-Datei
- Entwurfspläne als JPG-Datei und PDF-Datei (Auflösung 300 dpi)
- Verkleinerte Entwurfspläne DIN A3 als JPG-Datei und PDF-Datei (Auflösung 300 dpi)
- Vorprüfpläne als PDF-Datei (Auflösung 300 dpi)
- Lageplan und ggf. weitere Plandarstellungen als DWG-/DXF-Datei (Version AutoCAD 2000) mit sämtlicher Bemaßung sowie Angaben zu Höhen und Flächen; nachvollziehbare Darstellung gewährleistet durch:
- Bemaßung der Bauteile
- die Eintragung der Raum-/Flächenbezeichnung,
- die Eintragung der Quadratmeter,
- die Verwendung und Benennung der Layer und
- geschlossene Umrisse (Polylinie) der Räume/Flächen

Die Dateien sind eindeutig und übersichtlich zu benennen (Beispiel: „Kennzahl_Entwurfsplan_01").

XV. Beurteilungskriterien

Die Entscheidung für eine der eingereichten Konzeptionen wird auf Grundlage der nachfolgenden Kriterien getroffen:

Gestalterische und räumliche Qualitäten sowie Nutzungsqualitäten des Konzepts

insbesondere:

- Leitbild, Nutzungskonzept und gestaltbestimmende Grundidee, Imageentwicklung, Identifikationspotenzial
- räumliche Einbindung in das städtebauliche Umfeld sowie in die umgebenden Grünflächen und Verknüpfung mit den umgebenden Nutzungen
- Maßstäblichkeit
- Gestalt und Nutzungsqualität
- Verbesserung der Aufenthaltsqualität (nachhaltige/s Möblierungskonzept/Gestaltungselemente, gestalterische Einbettung in die bestehenden Strukturen)
- stadtraumbildende Qualität, Erlebbarkeit des öffentlichen Raums
- Verknüpfung der zu planenden Gebäude mit dem umgebenden Außenraum, insbesondere der Übergänge zwischen Innen und Außen.

Funktionale Aspekte

insbesondere:

- Berücksichtigung der Vorgaben, Einbindung des Entwurfs in die bestehenden Strukturen
- Herstellung von Barrierefreiheit
- Sicherheit und Prävention
- Realisierbarkeit, Zweckmäßigkeit und Angemessenheit der zu planenden Gebäude.
- Erfüllung der funktionalen Anforderungen gemäß Auslobung, als auch die Einhaltung planungs- und bauordnungsrechtlicher Vorgaben.

Verkehrstechnische Aspekte

insbesondere:

- Darlegung der Funktionsfähigkeit der Erschließung und der Stellplatzlösungen

Bautechnische Aspekte

insbesondere:

- Flexibilität der Gesamtorganisation und des Nutzungskonzepts
- Bautechnische Realisierbarkeit und Nachhaltigkeit
- Energetische Qualität der zu planenden Gebäude (Baustandartd, zentrale Energieversorgung, Einsatz regenerativer Energien).

Aspekte der Nachhaltigkeit

insbesondere:

- Nachhaltigkeit der Mobilität

Die Reihenfolge und Gewichtung der Kriterien wird durch das Preisgericht definiert. Das Preisgericht hat das Recht, die oben genannten Bewertungsmerkmale zu ergänzen, zu ändern oder zu modifizieren.

XVI. Abgabe der Wettbewerbsarbeiten

Die Abgabe der digitalen sowie der ausgedruckten Unterlagen des Wettbewerbs „BUGA Rostock Fährberg" hat bis spätestens **16. Juni 2021, 12.30 Uhr**, bei Niemann + Steege Gesellschaft für Stadtentwicklung Stadtplanung Städtebau Städtebaurecht mbH, Wasserstraße 1 in 40213 Düsseldorf als Paket o.ä. per Post, Kurier o.ä. zu erfolgen.

Die Annahmestelle ist von 8.00 Uhr – 17.00 Uhr geöffnet (bitte nicht vor 8.00 Uhr zustellen).

Maßgeblich ist der rechtzeitige Eingang. Die Einlieferung muss für den Empfänger porto- und zustellungsfrei sein. **Der Poststempel gilt nicht!** Die Ausloberin behält sich vor, in Ausnahmefällen wie zum Beispiel kein rechtzeitiger Eingang aufgrund von höherer Gewalt, die Umstände zu prüfen und die Wettbewerbsarbeiten ggf. zuzulassen. Für einen fristgerechten Eingang der Wettbewerbsarbeiten sind die Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften verantwortlich. Zur Wahrung der Anonymität ist als Absender die Anschrift des Empfängers mit der Kennzeichnung „BUGA Rostock Fährberg" zu verwenden. Als verbindliche Form der Arbeit gilt der Papierausdruck.

XVII. Vorprüfung

Die eingereichten Wettbewerbsarbeiten werden anhand von Prüfkriterien durch die Vorprüfer:innen in Zusammenarbeit mit dem verfahrensbetreuenden Büro sowie ggf. weiteren sachverständigen Berater:innen wertungsfrei, formal und quantitativ geprüft. Die verbindliche Beurteilung der Arbeiten bleibt dem Preisgericht vorbehalten. Dem Preisgericht werden in der Preisgerichtssitzung die Ergebnisse der Vorprüfung als Faktenprüfung und Beschreibung der jeweiligen Lösung in Form eines Vorprüfberichts als Entscheidungshilfe in übersichtlicher und vergleichender Form ohne Bewertung zur Verfügung gestellt. Die Ausloberin behält es sich vor, für die Vorprüfung, insbesondere für spezifische Fachfragen weitere Personen und zu beteiligende Ämter als Sachverständige sowie externe Sachverständige hinzuzuziehen. Sachverständige sollen anerkannte Fachleute ihres Fachgebietes sein.

XVIII. Haftung

Für eine Beschädigung oder den Verlust der eingereichten Arbeiten übernimmt die Ausloberin keine Haftung. Der Versand von Unterlagen durch die Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften sollte daher mit größtmöglicher Sorgfalt erfolgen.

XIX. Zulassung

Das Preisgericht lässt alle Arbeiten zur Beurteilung zu, die den formalen Bedingungen der Auslobung und in wesentlichen Teilen dem geforderten Leistungsumfang entsprechen, termingerecht eingegangen sind und keinen Verstoß gegen den Grundsatz der Anonymität erkennen lassen. Über die Zulassung entscheidet das Preisgericht. Die Entscheidungen, insbesondere über den Ausschluss von Arbeiten werden im Protokoll vermerkt. Es gibt keine bindenden Vorgaben im Sinne der RPW 2013 § 5 Abs. 1 und § 6 Abs. 2.

XX. Vertraulichkeit

Die Verfahrensbeteiligten werden über sämtliche Inhalte der Auslobung und des Verfahrens Stillschweigen bewahren und diese Dritten bis zur Veröffentlichung des Verfahrensergebnisses durch die Ausloberin nicht zugänglich machen.

XXI. Eigentum und Urheberrecht

Sämtliche Entwurfsbeiträge, einschließlich der Wettbewerbsarbeiten, gehen in das Eigentum der Ausloberin über. Die Urheberrechte, insbesondere der Schutz gegen das Nachbauen und das Recht der Veröffentlichung der Entwürfe, vorbehaltlich der Erstveröffentlichung durch die Ausloberin, bleiben den Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften gemäß § 8 Abs. 3 RPW 2013 erhalten.

Jeder/Jede Teilnehmer:in/Teilnehmergemeinschaft gewährt der Ausloberin ein einfaches, unbefristetes und uneingeschränktes Nutzungsrecht an sämtlichen von den jeweiligen Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften im Zusammenhang mit dem Wettbewerbsverfahren erbrachten Leistungen, einschließlich der Wettbewerbsarbeiten. Das Nutzungsrecht umfasst insbesondere das Recht, das Konzept und/oder die Wettbewerbsarbeiten – gleich welcher Form – zu vervielfältigen, zu verbreiten und auszustellen, einschließlich der ersten Veröffentlichung – ohne weitere Vergütung.

Die Veröffentlichung der Leistungen der Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften durch die Ausloberin erfolgt unter Nennung der Namen der jeweiligen Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften. Weder die Planunterlagen noch ihr Inhalt dürfen ohne die vorherige ausdrückliche Genehmigung des Urhebers auf irgendeine Art verändert und in dieser Form an Dritte verteilt oder übermittelt werden.

XXII. Abschluss des Wettbewerbs

Die Ausloberin teilt den Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften das Ergebnis des Wettbewerbs durch Übersendung des Protokolls der Preisgerichtssitzung zeitnah mit. Es ist vorgesehen, im Anschluss an die Preisgerichtssitzung die Wettbewerbsbeiträge aller Preisträger:innen in einer Ausstellung zu zeigen. Die näheren Termine werden noch bekannt gegeben.

Gemäß § 8 Abs. 4 RPW 2013 werden nicht prämierte Arbeiten von der Ausloberin nur auf Anforderung der Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften, die innerhalb von vier Wochen nach Zugang des Protokolls eingegangen sein muss, zurückgesandt. Erfolgt keine Anforderung innerhalb dieser Frist, erklären die Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften damit, auf ihr Eigentum an der Wettbewerbsarbeit zu verzichten.

E. Weitere Beauftragung und VGV-Verfahren

I. Zu vergebende Leistungen

Gemäß § 8 Abs. 2 RPW 2013 ist bei der Umsetzung des Projekts einer der Preisträger:innen/Preisträgergemeinschaften, in der Regel der/die Gewinner:in/Gewinnergemeinschaft, unter Berücksichtigung der Empfehlung des Preisgerichts mit den weiteren Planungsleistungen stufenweise zu beauftragen, sofern kein wichtiger Grund der Beauftragung entgegensteht und soweit und sobald die dem Wettbewerb zugrundeliegende Aufgabe realisiert wird.

Die insgesamt zu vergebenden Leistungen umfassen die Planung der Gebäude und Innenräume gemäß § 34 HOAI, der Freianlagen gemäß § 39 HOAI, der Ingenieurbauwerke (Wasserbau und technische Anlagen in Freianlagen) gemäß § 43 HOAI, der Verkehrsanlagen gemäß § 47 HOAI sowie der Tragwerksplanung gemäß § 51 HOAI für das Gebiet Rostock Fährberg und beinhalten die Leistungsphasen 2-8 der jeweiligen Leistungsbilder gemäß §§ 34, 39, 43, 47 und 51 HOAI. Das Auftragsversprechen wird für die benannten Leistungsbilder von der ggf. abzuschließenden Leistungsphase 2 bis zur abgeschlossenen Leistungsphase 4 gewährleistet.

Für den Ersatzneubau des Vereinsheims im Bereich Altes Fährhaus sowie für den Neubau des Wassersport-Schulungszentrums auf dem Sattelplatz strebt die Hanse- und Universitätsstadt Rostock die Realisierung an.

Derzeit ist die Finanzierung dieser Bauwerke noch nicht gesichert. Somit kann für diesen Teil des Auftragsversprechens zum jetzigen Zeitpunkt noch keine feste Zusage gemacht werden.

Die generalplanerische Leitung des interdisziplinären Planungsteams soll durch eine:n Landschaftsarchitekt:in erfolgen. Es ist vorgesehen sämtliche zu vergebende Leistungen an **eine:n** Bieter:in/Bietergemeinschaft zu vergeben.

Die weitere Beauftragung erfolgt stufenweise. Sie umfasst zunächst die Leistungsphase 5 und 6 der jeweiligen Leistungsbilder und nachfolgend die Leistungsphasen 7 und 8 der jeweiligen Leistungsbilder.

Im Fall einer Beauftragung wird das an der/die Preisträger:in/Preisträgergemeinschaft ausgeschüttete Preisgeld (vgl. lit. D Ziff. XII Preise und Aufwandsentschädigungen) auf das zu vereinbarende Honorar angerechnet, wenn und soweit der Wettbewerbsentwurf in seinen wesentlichen Teilen unverändert der weiteren Bearbeitung zugrunde gelegt wird.

II. Verhandlungsverfahren

Gemäß § 52 Abs. 1 und 2 VgV erfolgt die Aufforderung zur Abgabe der Erstangebote nach der Preisgerichtssitzung in Verbindung mit dem Versand des Protokolls der Preisgerichtssitzung.

III. Nachweise für das Verhandlungsverfahren

„Im Anschluss an den Planungswettbewerb wird ein Verhandlungsverfahren gemäß VgV zunächst mit dem Wettbewerbssieger durchgeführt. Der Wettbewerbssieger wird dafür nach Abschluss des Wettbewerbs folgende Unterlagen erhalten:

- Angebotsaufforderung
- Vertragsentwurf
- Preisblatt
- Ggf. Ergänzungen der Leistungsbeschreibung, je nach Empfehlungen des Preisgerichts.

Auf dieser Grundlage werden die Verhandlungen mit dem Wettbewerbssieger geführt.

Sollte es gemäß den Regelungen in Abschnitt D.IV anschließend zu einem Verhandlungsverfahren mit allen Preisträgern kommen, werden diese zur Abgabe eines Erstangebots aufgefordert. Dazu erhalten auch die übrigen Preisträger die obigen Unterlagen. Mit ihrem Angebot werden sie dann aufgefordert, neben dem Vertrags- und Honorarangebot weitere fachliche Angaben zu den fachlichen Zuschlagskriterien zu machen. Die Gesamtheit dieser Angaben wird dann Gegenstand des Verhandlungsverfahrens sein.

IV. Nachprüfung

Die Teilnehmer:innen/Teilnehmergemeinschaften können sich zur Nachprüfung vermuteter Verstöße gemäß Kapitel 2, §§ 155 ff. GWB an die zuständige Vergabekammer wenden, sollte dem behaupteten Verstoß seitens der Ausloberin nicht abgeholfen werden. Vergabeprüfstelle ist die Vergabekammer des Landes Mecklenburg-Vorpommern bei dem Ministerium für Wirtschaft, Arbeit und Gesundheit. Zur Einlegung von Rechtsbehelfen gelten folgende Fristen:

- vgl. § 134 Abs. 2 GWB,
- vgl. § 160 Abs. 3 GWB.

F. Wettbewerbsunterlagen

A01_Historischer_Kontext
A02_Warnowbrücke
A03_Rahmenkonzept_Warnow-Rundweg
A04_Denkmalpflegerische_Zielstellung
A05_Bestands-_Nutzungsanalyse_Altes_Fährhaus
A06_Raumprogramm_Funktionsgebäude
A07_Vorstudie_Stadtstrand
A08_Bestandsunterlagen_STEG_RRC
A09_Parzellenplan_KGA
A10_Baumkataster
A11_Uferkonzept
A12_Uferkonzept_Anlage_WIGU
A13_Flächennutzungsplan_Landschaftsplan
A14_Eigentumsverhältnisse
A15_Bodendenkmale
A16_Hochwasser
A17_Stadt_Infrastruktur
A18_Böden
A19_Biotoptypenkartierung
A20_Fauna
A21_Entwicklungskonzept
A22_Leitfaden_Barrierefreiheit
A23_Beleuchtungskonzept
A24_Bürgerbeteiligung
A25_Lageplan

F01_Kennwerte (DOCX und PDF)
F02_Kosten (DOCX und PDF)
F03_Raumprogramm_Nachweis (DOCX und PDF)
F04_Verfassererklärung (DOCX und PDF)

Berechnung der Wettbewerbssumme

„BUGA 2025 Rostock Teilbereich Fährberg“

Einphasiger nichtoffener Realisierungswettbewerb mit Ideenteil gemäß RPW 2013

- Objektplanung gemäß §§ 34 + 35 HOAI
- Freianlagen gemäß §§ 39 + 40 HOAI
- Ingenieurbauwerke gemäß §§ 43 + 44 HOAI
- Verkehrsanlagen gemäß §§ 47 + 48 HOAI

Die Preissumme ist auf der Basis der HOAI, 10. Juli 2013 (BGBL. I S. 2276) neueste Fassung, wie folgt ermittelt worden:

Ansätze für die Berechnung der Honorarsumme:

Bestimmung der Honorarzone gemäß § 35 Abs. 2, 4 und 6 HOAI, Gebäude und Innenräume		
	Zu vergebende Punkte (max.)	Vergebene Punkte
1. Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung	6	2
2. Anzahl der Funktionsbereiche	9	3
3. gestalterische Anforderungen	9	6
4. konstruktive Anforderungen	6	2
5. technische Anforderungen	6	3
6. Ausbau	6	3
Gesamtsumme der vergebenen Punkte	42	19
19 Punkte entsprechen Honorarzone III Mindestsatz		

Bestimmung der Honorarzone gemäß § 40 Abs. 2, 3 und 4 HOAI, Freianlagen		
	Zu vergebende Punkte (max.)	Vergebene Punkte
1. Anforderungen an die Einbindung in die Umgebung	8	4
2. Anforderungen an Schutz Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft	8	4
3. Anzahl der Funktionsbereiche	6	6
4. gestalterische Anforderungen	8	8
5. Ver- und Entsorgungseinrichtungen	6	2
Gesamtsumme der vergebenen Punkte	36	24
24 Punkte entsprechen Honorarzone IV Mindestsatz		

Bestimmung der Honorarzone gemäß § 44 Abs. 2, 3 und 4 HOAI, Ingenieurbauwerke		
	Zu vergebende Punkte (max.)	Vergebene Punkte
1. geologische und baugrundtechnische Gegebenheiten	5	2
2. technische Ausrüstung und Ausstattung	5	2
3. Einbindung in die Umgebung	5	2
4. Umfang der Funktionsbereiche oder der konstruktiven oder technischen Anforderungen	10	4
5. fachspezifische Bedingungen	15	8
Gesamtsumme der vergebenen Punkte	40	18
18 Punkte entsprechen Honorarzone III Mindestsatz		

Bestimmung der Honorarzone gemäß § 48 Abs. 2, 3 und 4 HOAI, Verkehrsanlagen		
	Zu vergebende Punkte (max.)	Vergebene Punkte
1. geologische und baugrundtechnische Gegebenheiten	5	2
2. technische Anlagen und Ausstattung	5	2
3. Einbindung in die Umgebung oder das Objektumfeld	15	7
4. Umfang der Funktionsberieche oder der konstruktiven oder technischen Anforderungen	10	5
5. fachspezifische Bedingungen	5	2
Gesamtsumme der vergebenen Punkte	40	18
18 Punkte entsprechen Honorarzone III Mindestsatz		

Leistungsbilder:		
Gebäude und Innenräume gemäß §§ 34 + 35 HOAI	Lph.: 1-9 (100%) netto	Lph.: 2 (7%) netto
Honorarzone III, Mindestsatz Anrechenbare Kosten: 1.025.000,00 € Mindestsatz bei 1.000.000 € 115.675,00 € Mindestsatz bei 1.500.000 € 165.911,00 €	118.186,80 €	
Gemäß § 7 Abs. 2 RPW 2013, sowie Gesamthonorar gemäß § 35 HOAI, Leistungsphase 2 Vorplanung 7 %		8.273,08 €
Erhöhung des Honorars für den Ideenteil gemäß RPW § 7 Abs. 2 um 50%		4.136,54 €
Summe		12.409,61 €
	gerundet ca.	**12.500,00 €**

Freianlagen gemäß §§ 39 + 40 HOAI		Lph.: 1-9 (100%) netto	Lph.: 2 (10%) netto
Realisierungsteil:			
Honorarzone IV, Mindestsatz			
Anrechenbare Kosten:	2.000.000,00 €		
Mindestsatz bei 2.000.000 €	320.820,00 €	320.820,00 €	
Gemäß § 7 Abs. 2 RPW 2013, sowie Gesamthonorar gemäß § 39 HOAI, Leistungsphase 2 Vorplanung 10 %			32.082,00 €
Ideenteil:			
Honorarzone IV, Mindestsatz			
Anrechenbare Kosten:	750.000,00 €		
Mindestsatz bei 650.000 €	123.736,00 €		
Mindestsatz bei 850.000 €	147.576,00 €	139.629,33 €	
Gemäß § 7 Abs. 2 RPW 2013, sowie Gesamthonorar gemäß § 39 HOAI, Leistungsphase 2 Vorplanung 10 %			13.962,93 €
Erhöhung des Honorars für den Ideenteil gemäß RPW § 7 Abs. 2 um 50%			6.981,47 €
Zwischensumme Ideenteil			20.944,40 €
Summe			53.026,40 €
		gerundet ca.	**53.000,00 €**

Ingeniuerbauwerke gemäß §§ 43 + 44 HOAI		Lph.: 1-9 (100%) netto	Lph.: 2 (20%) netto
Realisierungsteil:			
Honorarzone III, Mindestsatz			
Anrechenbare Kosten:	545.000,00 €		
Mindestsatz bei 500.000 €	48.195,00 €		
Mindestsatz bei 750.000 €	65.767,00 €	51.357,96 €	
Gemäß § 7 Abs. 2 RPW 2013, sowie Gesamthonorar gemäß § 43 HOAI, Leistungsphase 2 Vorplanung 20 %			10.271,59 €
Ideenteil:			
Honorarzone III, Mindestsatz			
Anrechenbare Kosten:	295.000,00 €		
Mindestsatz bei 200.000 €	23.797,00 €		
Mindestsatz bei 300.000 €	32.532,00 €	32.095,25 €	
Gemäß § 7 Abs. 2 RPW 2013, sowie Gesamthonorar gemäß § 43 HOAI, Leistungsphase 2 Vorplanung 20 %			6.419,05 €
Erhöhung des Honorars für den Ideenteil gemäß RPW § 7 Abs. 2 um 50%			3.209,53 €
Zwischensumme Ideenteil			9.628,58 €
Summe			19.900,17 €
		gerundet ca.	**20.000,00 €**

Verkehrsplanung gemäß §§ 46 + 47 HOAI		Lph.: 1-9 (100%) netto	Lph.: 2 (20%) netto
Realisierungsteil:			
Honorarzone III, Mindestsatz			
Anrechenbare Kosten:	1.580.000,00 €		
Mindestsatz bei 1.500.000 €	110.600,00 €		
Mindestsatz bei 2.000.000 €	136.800,00 €	114.792,00 €	
Gemäß § 7 Abs. 2 RPW 2013, sowie Gesamthonorar gemäß § 47 HOAI, Leistungsphase 2 Vorplanung 20%			22.958,40 €
Ideenteil:			
Honorarzone III, Mindestsatz			
Anrechenbare Kosten:	355.000,00 €		
Mindestsatz bei 300.000 €	33.778,00 €		
Mindestsatz bei 500.000 €	49.243,00 €	38.030,88 €	
Gemäß § 7 Abs. 2 RPW 2013, sowie Gesamthonorar gemäß § 47 HOAI, Leistungsphase 2 Vorplanung 20%			7.606,18 €
Erhöhung des Honorars für den Ideenteil gemäß RPW § 7 Abs. 2 um 50%			3.803,09 €
Zwischensumme Ideenteil			11.409,26 €
Summe			34.367,66 €
		gerundet ca.	**34.500,00 €**
Zwischensumme Planungsleistungen netto			**120.000,00 €**
Erhöhung der Wettbewerbssumme, besondere Leistungen gemäß Anlage II RPW 2013 3 Fotoreallistische Darstellungen "Renderings"		4.500,00 €	
Summe			124.500,00 €
		gerundet ca.	**125.000,00 €**

Aufteilung der Wettbewerbssumme netto		
Aufwandsentschädigung 10 Teams zu je:	3.500,00 €	**35.000,00 €**
Wettbewerbsprämierung Gesamt (ohne Aufwandsentschädigung)		**90.000,00 €**
1. Preis (50 % gemäß RPW)		45.000,00 €
2. Preis (30 % gemäß RPW)		27.000,00 €
3. Preis (20 % gemäß RPW)		18.000,00 €

Hanse- und Universitätsstadt Rostock
Der Oberbürgermeister

Büro des Oberbürgermeisters
Fachbereich BUGA
Warnowufer 65
18057 Rostock

02.02.2021

Anlage

Planungswettbewerb Teilbereich Fährberg	**Gesamtkosten nicht-offener Wettbewerb**	
	netto	brutto
Durchführung Wettbewerb (NIEMANN-STEEGE)	44.628,60 €	53.108,03 €
Durchführung Wettbewerb (NIEMANN-STEEGE), (Reserve Sachkosten e	1.500,00 €	1.785,00 €
Preisgelder	90.000,00 €	107.100,00 €
Aufwandsentschädigung Teilnehmer	35.000,00 €	41.650,00 €
Honorare Preisgericht (Aufwandsentschädigung und Sachkosten)	27.850,00 €	33.141,50 €
Honorare Sachverständige (Aufwandsentsch. und Sachkosten)	7.200,00 €	8.568,00 €
Raummiete, Versorgung (SP)	3.000,00 €	3.570,00 €
sonstige Nebenkosten, unvorhersehbare Kosten (SP)	10.000,00 €	11.900,00 €
Ausstellungssystem (SP)	4.000,00 €	4.760,00 €
Bewirtung (SP)	5.000,00 €	5.950,00 €
Kopien (SP)	1.000,00 €	1.190,00 €
Gesamt	**229.178,60 €**	**273.000,00 €**