

<p>Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft</p> <p>fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen</p> <p>Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters</p>	<p>Beteiligt:</p> <p>Zentrale Steuerung Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft Senatsbereich 2 Finanzen, Digitalisierung und Ordnung Senatsbereich 4 Infrastruktur, Umwelt und Bau Bauamt Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt Tiefbauamt Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen Amt für Mobilität Amt für Umwelt- und Klimaschutz</p>
---	---

Quartiersexposé WarnowQuartier

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.09.2021	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Empfehlung
07.09.2021	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Empfehlung
09.09.2021	Liegenschafts- und Vergabeausschuss	Empfehlung
07.09.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
14.09.2021	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Empfehlung
15.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
16.09.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
16.09.2021	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Empfehlung
22.09.2021	BUGA-Ausschuss	Empfehlung
23.09.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
28.09.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
29.09.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beschließt zur Entwicklung des Modellvorhabens WarnowQuartier:

1. Das Quartiersexposé mit Stand vom 19.07.2021 (Anlage 1) mit seinen städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des WarnowQuartiers wird als Zielstellung für den Rahmenplan bestätigt.
 Die zu erwartenden Ergebnisse der Fachgutachten, insb. das Hydrologische Gutachten, das Energiekonzept und die vorbereitende Verkehrsuntersuchung sind in den weiteren Planungsprozessen zu berücksichtigen.
2. Der Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „WarnowQuartier, Dierkower Damm“ wird auf Grundlage des Quartiersexposés parallel zur Erstellung des Rahmenplans entwickelt; der Vorentwurf mit Stand vom 09.07.2021 (Anlage 2) wird zur Kenntnis genommen.
3. Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe an Investoren vergeben.

4. Es wird eine Jury mit der strukturellen Zusammensetzung gemäß Anlage 1, Seite 19 gebildet, die das Modellvorhaben im WarnowQuartier und die Konzeptvergabe steuert und begleitet.
5. Der erste Bauabschnitt wird zur BUGA 2025 realisiert.

Beschlussvorschriften:

§ 22 (2) Kommunalverfassung Mecklenburg-Vorpommern (KV M-V)

bereits gefasste Beschlüsse:

Beschluss-Nr. 2019/BV/4349 vom 15.05.2019

Begründung der Dringlichkeit für die beteiligten Ausschüsse und Ortsbeiräte:

Um den Zeitplan zur Realisierung der ersten Baufelder bis zur BUGA 2025 einhalten zu können, die fristgerechte Einreichung der Zuwendungsanträge für das Modellprojekt beim Fördermittelgeber sicherzustellen sowie die Voraussetzungen für das B-Planverfahren klären zu können, duldet die Angelegenheit keinen Aufschub bis zur Sitzung der Bürgerschaft am 29.09.2021.

Sachverhalt:

Planungsgenese

Die Entwicklung des WarnowQuartiers stellt einen wichtigen Baustein in der gesamtstädtischen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und leistet einen wesentlichen Beitrag für die Entwicklung des sogenannten „Warnow-Runds“ zur BUGA 2025.

Im Zuge der Entwicklung des ursprünglichen Rahmenplans für die BUGA 2025 wurde ein umfassendes Konzept für den Gesamtraum der Unterwarnow entwickelt, dieses diente als Grundlage zur Bewerbung als BUGA-Standort. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Entwicklung des angesprochenen „Warnow-Runds“, die Vernetzung des Raumes rund um die Unterwarnow mit der Stadtmitte zu einem städtischen Gesamtraum. Dabei werden die der Altstadt gegenüberliegenden Stadtteile Gehlsdorf, Toitenwinkel und Dierkow über eine Geh- und Radweg-Brücke, als künftiges neues Wahrzeichen der Stadt, angebunden. Das WarnowQuartier wird langfristig über die Teilräume Silohalbinsel, Holzhalbinsel und Osthafenareal zu einem zusammenhängenden innerstädtischen Gesamtraum an der Warnow entwickelt. Die Stadt hat die erfolgreiche Bewerbung zur Durchführung der BUGA 2025 zum Anlass genommen, die im Rahmenplan (BUGA-Bewerbung) vorgesehenen Entwicklungen zu forcieren. Das WarnowQuartier ist dabei ein wesentlicher Baustein zur Vernetzung des Nordostens mit der Warnow/ Innenstadt. Das Gebiet dient als „Gelenk“ zwischen Innenstadt und den Großwohnsiedlungen im Nordosten. Es bildet ein städtebauliches Rückgrat für die Verbindung der Stadtteile sowie für den Übergang zu den geplanten öffentlichen Parkanlagen und dient der Vernetzung der öffentlichen Uferbereiche. Diese Funktion der Vernetzung der Stadtteile kann an dieser Stelle nur mit der Entwicklung eines neuen Nutzungsgemischten Quartiers mit entsprechenden Funktionen und Wegeführungen erfüllt werden.

Darüber hinaus sind die Barrierewirkung der Brachflächen und die hermetische Abgeschlossenheit der Gewerbeflächen zu überwinden.

Im Jahr 2019 wurde die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem „Modellvorhaben WarnowQuartier“ vom Deutschen Bundestag als eine von sechs Modellkommunen ausgewählt.

Ziel dieses Modellvorhabens ist es, bis 2026 die Städtebauförderung weiterzuentwickeln und beispielhafte Strategien und Ansätze für zukünftige Themen der Städtebauförderung, wie zum Beispiel die Nachverdichtung und Qualifizierung von bestehenden Stadtstrukturen sowie das Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Sport, modellhaft zu erproben und dabei den sozialen Zusammenhalt in den Städten unmittelbar zu stärken. Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock kommt mit diesem Referenzanspruch eine wichtige Rolle in der Entwicklung und Gestaltung zukünftiger Instrumente und Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb der Städtebauförderung zu.

Rahmenplanung

Die Rahmenplanung für das WarnowQuartier sieht vor allem die Entwicklung eines gemischten Stadtquartiers vor. Es soll ein lebendiges und vielfältiges Quartier werden. Diese angestrebte Urbanität braucht neben der gestalterischen Qualität zum einen eine angemessene Dichte und zum anderen eine größtmögliche Vielfalt und Mischung auf den Ebenen der Nutzungen, der Typologien, der Eigentümerstrukturen und Bewohnerschaft. Das Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist die Grundlage der funktionalen Mischung. Attraktive Freiräume und Treffpunkte im Quartier sowie vielfältige Nachbarschaftsräume stärken diesen Ansatz. Die Baufeldstruktur mit ihrer kleinteiligen Parzellierung bietet die Voraussetzung für ein urban gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohn- und Arbeitswelten.

Es sollen differenzierte Nutzergruppen angesprochen werden: Wohnen für unterschiedliche Einkommensgruppen, Ethnien, Altersstrukturen, Lebensmodelle etc. Ein breites Angebot an wohnverträglichem Gewerbe mit Büro und Dienstleistung, Handel und Gastronomie, Urbane Produktion, Handwerk etc. Verschiedene Wohnangebote für Familien, Paare und Singles, Senioren (z.B. Seniorenpflege, Seniorenwohnen) und weitere Sonderwohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, betreutes Wohnen, studentisches Wohnen) sowie eine integrierte Kita ermöglichen eine gute soziale, demografische und kulturelle Mischung der Bewohner*innen.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für eine vielfältige Mischung der Nutzerschaft ist die Entwicklung mit unterschiedlichen Trägermodellen. Das Spektrum sollte hier von privaten Eigentümer*innen und Investor*innen über Wohnungsbaugenossenschaften sowie städtische Wohnungsbaugesellschaften bis hin zu Baugruppen und Wohnprojekten als Selbstnutzende reichen. Damit sollte auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen (konventionell/ gefördert/ preisgedämpft) Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen erreicht werden.

Das formulierte Ziel des Bürgerschaftsbeschlusses Nr. 2019/AN/0527, einen Anteil von 10% der städtischen Bauflächen für gemeinschaftliche Wohnformen bereit zu stellen, soll hier zum Tragen kommen.

Ebenso soll das bestehende Ziel des ‚Bündnis für Wohnen in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock‘ verfolgt werden: „Von den mindestens jährlich neu zu bauenden 1.200 Wohneinheiten im Zeitraum 2018 – 2023 sollen bis zu 30% als geförderter Mietwohnungsbau durch Nutzung des Landesprogramms „Wohnungsbau Sozial“ mit Mietpreis- und Belegungsbindungen realisiert werden.“ (Siehe hierzu auch BV Nr. 2017/AN/2972).

Der Stand des Rahmenplans (entsprechend Quartiersexposé 19.07.2021) mit den hier dargestellten Typologien und Entwicklungszielen soll durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock bestätigt werden. Der Rahmenplan bildet die Grundlage für die Erstellung des B-Plans Nr. 13.MU.204 „WarnowQuartier, Dierkower Damm“.

Für das WarnowQuartier wurden verschiedene Fachgutachten in Auftrag gegeben, von denen sich noch einige in Bearbeitung befinden.

Zu nennen sind hier insbesondere das Hydrologische Gutachten, das Energiekonzept und die vorbereitende Verkehrsuntersuchung.

Darüber hinaus befindet sich ebenfalls die Ausschreibung für die Erschließungsplanung in Erarbeitung. Im weiteren Planungsprozess ist außerdem die Erschließungslast sowie ggf. die Erhebung eventuell anfallender Erschließungsbeiträge zu klären.

Vergabe der Baufelder und Baugrundstücke

Um im Sinne des modellhaften Charakters des Quartiers ebenso auch eine modellhafte Vergabe der Grundstücke gewährleisten zu können, soll hierfür das Instrument einer **Konzeptvergabe** gewählt werden. Hierdurch soll dem hohen gestalterischen Anspruch an das Gesamtquartier Rechnung getragen werden. Grundlegend für diese Form der Vergabe ist, dass es sich hier um einen kombinierten Konzeptwettbewerb mit integriertem architektonischem Entwurf handelt. Im Vergleich zu einem Wettbewerb (Planungswettbewerb nach RPW) geht es beim kombinierten Konzeptverfahren nicht nur darum, die beste Architektur für den Ort zu finden, sondern auch die besten Nutzer*innen und das beste Programm für das Grundstück zu finden. So lassen sich baukulturelle Vorgaben wie soziale und wohnungspolitische Ziele gleichermaßen sichern. Hierzu sind die zugrundeliegenden Kriterien innerhalb der Ausschreibung klar zu benennen, wobei ein hoher Grad an Innovationen durch die Bewerbenden zu fördern ist.

Durch dieses Zusammenspiel von Gemeinsamkeit und Individualität, von Bindung und Freiheit entsteht ein gestalterisches Gleichgewicht, das zu einem stimmigen Ganzen führt.

Das Gestaltungshandbuch definiert Gestaltvorgaben zu den Oberthemen Baukörper, Dachlandschaft, Fassaden, Nachhaltiges Bauen, private Freiräume und Nebenanlagen.

Als beurteilendes Gremium im Zuge der Konzeptvergabe soll eine **Jury** eingesetzt werden. Die Jury ist interdisziplinär mit Preisrichterkompetenz und/oder spezifischem Sachverstand zu besetzen. Grundsätzlich sind alle Beurteilungskriterien der Jury durch interne und externe Expertise abzudecken. Darüber hinaus sollen Vertreter*innen der lokalen Politik in der Jury vertreten sein. (Vorschlag zur Besetzung der Jury, siehe S. 19 Quartiersexposé) Die Fachexpertise hat bei der Anzahl der Stimmen, angelehnt an die RPW 2013, die Überzahl gegenüber politischen Vertreter*innen oder Interessensvertreter*innen.

Die Jury sollte kontinuierlich im Grundstücksvergabeprozess und im Vorfeld bei der Erstellung der Vergabeunterlagen sowie im weiteren Projektverlauf im Sinne der Sicherung der angestrebten Qualitäten eingebunden werden. Innerhalb der Gremiumssitzung der Jury zur Auswahl eingereicherter Bewerbungen auf Grundstücke im WarnowQuartier kommt diesem neben der Bewertung der Einzelprojekte auch die Beurteilung des Zusammenspiels der Projekte untereinander und innerhalb des Quartiers im Sinne eines kohärenten Gesamtbildes zu. Diese kompositorische Herangehensweise stellt hohe Anforderungen an die Mitglieder der Jury hinsichtlich der Kenntnis von Ort und Rahmenplan sowie des Gestaltungshandbuchs.

Die Bewertung der Einzelprojekte erfolgt anhand spezifischer Kriterien. Diese können beispielsweise sein: Nutzungskonzept, Architektur/ Gestaltung, Ökologie, Realisierbarkeit/ Finanzierung, Soziale Kriterien (Die hier gewählte Reihenfolge der Nennung der Kriterien stellt keine Gewichtung dar).

Die Durchführung einer Konzeptvergabe sowie die Bildung einer Jury als Entscheidungsgremium, soll durch diesen Grundsatzbeschluss zur Vermarktungs- und Vergabestrategie im WarnowQuartier durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock legitimiert werden.

Stadtausstellung zur BUGA 2025

Zum Zeitpunkt der Durchführung der Bundesgartenschau 2025 sollen bereits erste Hochbauvorhaben realisiert und in Form einer kleinen Stadtausstellung zu besichtigen sein. Geplant ist ein 1. Bauabschnitt im südwestlichen Teil des Quartiers (inklusive der dafür notwendigen Erschließungsmaßnahmen).

Dieser erste Bauabschnitt umfasst im Wesentlichen die zwei Baufelder nördlich des Warnowrundweges (Baufeld A und B) und kann nach Bedarf auf das nördlich liegende Baufeld C erweitert werden. Außerdem sollen die geförderten Modellvorhaben Mehrgenerationenhaus und Theaterwerkstatt sowie das Umweltbildungszentrum mit dem angedachten Umweltlabor auf dem Wasser (schwimmende Plattform) und die nördliche Quartiersgarage bereits fertiggestellt sein. Die übrigen Flächen können für temporäre Nutzungen herangezogen werden.

Ebenso soll die avisierte Verlagerung der Tramhaltestelle, an den nördlichen Abschluss des Quartiers, bis zur Eröffnung der BUGA vollzogen sein und so eine optimale Erreichbarkeit des BUGA-Areals mit dem ÖPNV gewährleisten.

Vermarktung der „BUGA-relevanten“ Grundstücke im Wege der Veräußerung (Ausnahme gemäß Bürgerschaftsbeschluss 2019/AN/0235)

Aus den nachfolgenden Gründen heraus sollte die Weitervermarktung der Baugrundstücke durch Grundstücksverkäufe zum Festpreis anstelle Erbbaurechtsvertrag erfolgen, als zulässige Abweichung vom Regelfall gemäß Bürgerschaftsbeschluss 2019/AN/0235.

Für die Veräußerung von Grundstücken, die im Eigentum der Hanse- und Universitätsstadt Rostock stehen, gilt der Bürgerschaftsbeschluss 2018/AN/4078 (Erbbaurechtsbestellung grundsätzlich Vorrang vor Verkauf). Für Grundstücke, die im Eigentum kommunaler Unternehmen stehen, regelt der Bürgerschaftsbeschluss 2019/AN/0235, dass auf die Unternehmen einzuwirken ist, alternativ zu einem Verkauf die Vergabe von Erbbaurechten stärker zu nutzen.

Vorliegend stellt eine Vergabe von Erbbaurechten eine risikofolle, einschränkende Variante dar; allein die Vermarktung durch Veräußerung sichert das Ziel, die „BUGA-relevanten“ Grundstücke rechtzeitig zur BUGA-Veranstaltung entwickelt zu haben – aus folgenden Gründen:

Die Vermarktung städtischer Grundstücke hat gezeigt, dass viele Investoren Erbbaurechten nach wie vor skeptisch gegenüberstehen. Nach wie vor wird Volleigentum begehrt; unter anderem nachvollziehbar wegen der begrenzten finanziellen Belastungsmöglichkeit von Erbbaurechten. Der Lernprozess, dass die Vergabe von Erbbaurechten in Rostock der Regelfall ist und auch auf dieser Grundlage eine Wirtschaftlichkeit dargestellt werden kann, ist langsam und überzeugungsaufwendig. Für die Standardvermarktung von Grundstücken kann dies hingenommen werden, gegebenenfalls ist eine mehrfache Ausschreibung vertretbar, um Investoren zu finden.

Im Zusammenhang mit der Durchführung der BUGA 2025 wird dies jedoch als riskant eingeschätzt.

Die Entwicklung des urbanen Stadtquartiers „WarnowQuartier“ stellt einen wichtigen Baustein in der gesamtstädtischen Entwicklung dar und wurde als Modellvorhaben vom Deutschen Bundestag ausgewählt mit dem Ziel, die Städtebauförderung bis 2026 weiterzuentwickeln und beispielhafte Strategien und Ansätze für künftige Themen der Städtebauförderung modellhaft zu entwickeln.

Darüber hinaus ist das WarnowQuartier ein wesentlicher Projektbaustein des BUGA-Konzeptes.

Erste Umsetzungen sollen bzw. müssen bereits bei der Eröffnung präsentiert werden. Die Zeitschiene zur Umsetzung ist mittlerweile bereits mehr als eng. Im Rahmen von Konzeptausschreibungen sind Investoren zu finden um die erste Phase der Bebauung bis zur Durchführung der BUGA abzusichern. Um dieses ehrgeizige Ziel zu erreichen ist es erforderlich, gleich mit der ersten Ausschreibung erfolgreich Investoren zu finden und zu binden. Man kann sagen: um rechtzeitig zu sein, haben wir nur einen Versuch, der ein bestmögliches Ergebnis haben muss!

Auch unter dem Gesichtspunkt der sehr aufwendigen Konzepterarbeitung durch die potentiellen Investoren wäre die Notwendigkeit einer Ausschreibungswiederholung für die Zeitschiene fatal. Aus diesem Grunde sollte der für rege Beteiligung an der Ausschreibung erfolversprechendere Weg des Verkaufs der Baufelder gegangen werden. Wenn dies nicht in Gänze gewollt ist, sollte dies zumindest für die erste Bebauungsphase bis zum BUGA-Beginn erfolgen.

Die Verwaltung schlägt daher vor, dass die Weitervermarktung der Baugrundstücke im Wege der Veräußerung erfolgt.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

1	Anlage 1_Quartiersexposé WarnowQuartier	öffentlich
2	Anlage 2_ B-Plan 13-MU204_Legende_A4	öffentlich