Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Einladung / Tagesordnung

Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung

Sitzungstermin: Donnerstag, 09.09.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal der Bürgerschaft, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Öffentlicher Teil

1	**Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**	
2	**Änderung der Tagesordnung**	
3	**Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.08.2021**	
4	**Anträge**	
4.1	Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.PARTEI) Initiative und Aufbau von Bücherbäumen /Büchersäulen	2021/AN/2261
4.1.1	Initiative und Aufbau von Bücherbäumen /Büchersäulen	2021/AN/2261-02 (SN)
4.2	Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Ortsumgehung Nienhagen	2021/AN/2474
4.2.1	Ortsumgehung Nienhagen	2021/AN/2474-02 (SN)
5	**Beschlussvorlagen**	
5.1	Quartiersexposé WarnowQuartier	2021/BV/2395
6	**Informationsvorlagen**	
6.1	Vorpommernbrücke - Darstellung bisherige Maßnahmen, Ergebnisse Machbarkeitsstudie sowie weitere Vorgehensweise	2021/IV/2467

7 Verschiedenes

7.1 Sachstand zur Zweckentfremdung von Wohnraum (Bauamt)

7.2 Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o. Ä.

7.3 Weitere Informationen

8 Schließen der Sitzung

gez. Andrea Krönert
Ausschussvorsitzende

Wichtige Hinweise für alle, an der Sitzung teilnehmenden Personen

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Telefon 0381 381-6179 oder per E-Mail nadine.gentz@rostock.de bis zum 09. September 2021, 12.00 Uhr, zu reservieren. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der aktuellen Umstände für Gäste und VertreterInnen der Medien insgesamt nur eine begrenzte Anzahl Plätze zur Verfügung steht. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Gemäß § 7 mit Anlage 36 der Corona-Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (Corona-LVO M-V) werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname, vollständiger Anschrift, Telefonnummer sowie Datum und Uhrzeit erfasst. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Personen, die die Erhebung ihrer Kontaktdaten verweigern oder unvollständige oder falsche Angaben machen von der Tätigkeit bzw. der Inanspruchnahme der Leistung auszuschließen sind.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Sitzung aufbewahrt und ist der zuständigen Gesundheitsbehörde im Sinne des § 2 Absatz 1 Infektionsschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern auf Verlangen vollständig herauszugeben.

Weiterhin wird für die Durchführung dieser Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen der Anlage 36 des § 7 der Corona-LVO M-V hinsichtlich

- des Einhaltens des Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen den Personen,

- des Tragens einer Mund-Nase-Bedeckung (medizinische Gesichtsmaske (zum Beispiel OP-Masken gemäß EN 14683) oder Atemschutzmasken (gemäß Anlage der Coronavirus-Schutzmasken-Verordnung – SchutzmV in der jeweils aktuellen Fassung, zum Beispiel FFP2-Masken)) aller teilnehmenden Personen bei Veranstaltungen, wobei Menschen, die aufgrund einer medizinischen oder psychischen Beeinträchtigung oder wegen einer Behinderung keine Mund-Nase-Bedeckung tragen können und dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachweisen können, ausgenommen sind,

- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung durch eine Rednerin oder einen Redner an einem festen Platz, zum Beispiel an einem Rednerpult, bei Einhaltung besonderer Vorsichtsmaßnahmen,

- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1,5 Metern, solange es zur Kommunikation mit Menschen mit Hörbehinderung, die auf das Lippenlesen angewiesen sind, erforderlich ist,

verwiesen.

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Tagesordnung - Nachtrag

Sitzung des Ausschusses für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung

Sitzungstermin: Donnerstag, 09.09.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Sitzungssaal der Bürgerschaft, Rathaus, Neuer Markt 1, 18055 Rostock

Öffentlicher Teil

1	**Eröffnung der Sitzung, Feststellung der Ordnungsmäßigkeit der Einladung, der Anwesenheit und der Beschlussfähigkeit**	
2	**Änderung der Tagesordnung**	
3	**Genehmigung der Niederschrift der Sitzung vom 12.08.2021**	
4	**Anträge**	
4.1	Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.PARTEI) Initiative und Aufbau von Bücherbäumen /Büchersäulen	2021/AN/2261
4.1.1	Initiative und Aufbau von Bücherbäumen /Büchersäulen	2021/AN/2261-02 (SN)
4.2	Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion) Ortsumgehung Nienhagen	2021/AN/2474
4.2.1	Ortsumgehung Nienhagen	2021/AN/2474-02 (SN)
5	**Beschlussvorlagen**	
5.1	Quartiersexposé WarnowQuartier	2021/BV/2395
5.1.1 (NT)	Vorsitzende der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN Quartiersexposé WarnowQuartier	2021/BV/2395-01 (ÄA)
5.1.2 (NT)	Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) Quartiersexposé WarnowQuartier	2021/BV/2395-02 (ÄA)

5.1.3 (NT)	Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Quartiersexposé WarnowQuartier	2021/BV/2395-03 (ÄA)

6 Informationsvorlagen

6.1	Vorpommernbrücke - Darstellung bisherige Maßnahmen, Ergebnisse Machbarkeitsstudie sowie weitere Vorgehensweise	2021/IV/2467

7 Verschiedenes

7.1 Sachstand zur Zweckentfremdung von Wohnraum (Bauamt)

7.2 Informationen der Ausschussmitglieder aus Beiräten, Arbeitsgruppen o. Ä.

7.3 Weitere Informationen

8 Schließen der Sitzung

gez. Andrea Krönert
Ausschussvorsitzende

<u>Wichtige Hinweise für alle, an der Sitzung teilnehmenden Personen:</u>

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, Telefon 0381 381-6179 oder per E-Mail nadine.gentz@rostock.de bis zum 09. September 2021, 12.00 Uhr, zu reservieren. Bitte haben Sie Verständnis dafür, dass aufgrund der aktuellen Umstände für Gäste und VertreterInnen der Medien insgesamt nur eine begrenzte Anzahl Plätze zur Verfügung steht. Die Vergabe der Plätze erfolgt in der Reihenfolge der Eingänge der Anmeldungen.

Gemäß § 7 mit Anlage 36 der Corona-Landesverordnung Mecklenburg-Vorpommern (Corona-LVO M-V) werden die anwesenden Personen in einer Anwesenheitsliste mit Vor- und Familienname, vollständiger Anschrift, Telefonnummer sowie Datum und Uhrzeit erfasst. Weiterhin wird darauf hingewiesen, dass Personen, die die Erhebung ihrer Kontaktdaten verweigern oder unvollständige oder falsche Angaben machen von der Tätigkeit bzw. der Inanspruchnahme der Leistung auszuschließen sind.

Die Anwesenheitsliste wird gemäß vorgenannter Verordnung vom Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft für die Dauer von vier Wochen nach Ende der Sitzung aufbewahrt und ist der zuständigen Gesundheitsbehörde im Sinne des § 2 Abatz 1 Infektionsschutzausführungsgesetz Mecklenburg-Vorpommern auf Verlangen vollständig herauszugeben.

Weiterhin wird für die Durchführung dieser Sitzung dringend auf die Einhaltung der Regelungen der Anlage 36 des § 7 der Corona-LVO M-V hinsichtlich

- des Einhaltens des Mindestabstands von 1,5 Metern zwischen den Personen,

- des Tragens einer Mund-Nase-Bedeckung (medizinische Gesichtsmaske (zum Beispiel OP-Masken gemäß EN 14683) oder Atemschutzmasken (gemäß Anlage der Coronavirus-Schutzmasken-Verordnung – SchutzmV in der jeweils aktuellen Fassung, zum Beispiel FFP2-Masken)) aller teilnehmenden Personen bei Veranstaltungen, wobei Menschen, die aufgrund einer medizinischen oder psychischen Beeinträchtigung oder wegen einer Behinderung keine Mund-Nase-Bedeckung tragen können und dies durch eine ärztliche Bescheinigung nachweisen können, ausgenommen sind,

- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung durch eine Rednerin oder einen Redner an einem festen Platz, zum Beispiel an einem Rednerpult, bei Einhaltung besonderer Vorsichtsmaßnahmen,

- der Zulässigkeit des Abnehmens der Mund-Nase-Bedeckung unter Einhaltung des Mindestabstandes von 1,5 Metern, solange es zur Kommunikation mit Menschen mit Hörbehinderung, die auf das Lippenlesen angewiesen sind, erforderlich ist,

verwiesen.

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Antrag
2021/AN/2261
öffentlich

Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	

Eva-Maria Kröger (für die Fraktion DIE LINKE.PARTEI)

Initiative und Aufbau von Bücherbäumen /Büchersäulen

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
16.06.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
03.06.2021	Kulturausschuss	Empfehlung
10.06.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

1. gemeinsam mit allen interessierten Ortsbeiräten geeignete Standorte für den Aufbau von s.g. Bücherbäumen/Büchersäulen in deren Stadtteilen zu finden und auszuweisen.
2. die anfallenden Kosten für die Aufstellung zu ermitteln und einen Finanzierungsvorschlag zu machen.
3. gemeinsam mit den Ortsbeiräten geeignete Kooperationspartner (z.B. Stadtbibliothek, Literaturhaus, vor Ort ansässige Vereine, Verbände und Firmen) zu gewinnen.
4. Die baurechtliche Genehmigung zu unterstützen.

Die Bürgerschaft empfiehlt den Ortsbeiräten, zu prüfen, in wieweit das jährliche Ortsteilbudget zur Finanzierung genutzt werden kann.

Über den Stand der Umsetzung ist die Bürgerschaft zwei mal jährlich zu informieren.

Sachverhalt:

In Rostock gibt es bereits gute Erfahrungen mit Bücherbäumen (Kurpark Warnemünde und Bücherschrank in der Östlichen Altstadt). Dieses für alle zugängliche Angebot stellt einen wichtigen Teilaspekt einer nachhaltigen Stadtentwicklung dar und sollte ausgebaut werden. Immerhin verfügen sie über eine hohe soziale wie kulturelle Funktionalität. So entsteht durch ihre Aufstellen ein Raum, in dem ausgelesene Literatur kostenfrei für andere zur Verfügung gestellt wird und bisher unbekannte Werke in den eigenen Blickwinkel geraten. Somit zeichnen sich Bücherbäume auch durch eine Bildungs- sowie Solidarfunktion aus. Dementsprechend stellen sie als „Tauschbörse“ auch einen Begegnungsmöglichkeit dar, der unterschiedliche Menschen mit ihren unterschiedlichen Werte- und Erfahrungshorizonten über ihre Literatur in Kontakt bringt. Da Büchersäulen zudem äußerst nachhaltig sind (ökologisch durch kurze Wege und eine Minderung der einmaligen Büchernutzung, sozial durch den Austausch von Literatur, ökonomisch durch die erhöhte Teilhabe an Literatur auch für Menschen mit geringeren Einkommen), sind sie ebenso ein sichtbares Symbol für eine Entwicklung Rostocks zur Stadt des 21. Jahrhunderts, die ihre Einwohner*innen im Fokus der Gestaltung öffentlicher Räume sieht.

Aufgrund der gegebenen Größe der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist eine Ausstattung aller Stadtteile mit einem eigenen Bücherbaum anzustreben. So wird auch eine gleichmäßige Stadtentwicklung in allen Stadtteilen im kleinen Rahmen gefördert. Da die Bücherbäume stets an zentralen öffentlichen Plätzen aufgestellt werden sollten, wird die Qualität dieser Räume zusätzlich erhöht, da diese nun ebenso als Bildungsraum entwickelt werden und in ihrer Freizeit- und Begegnungsfunktion einen zusätzlichen Qualitätsgewinn erzielen.

Zentral gelegene öffentliche Plätze verfügen in der Regel bereits über Sitz- und Verweilmöglichkeiten, wodurch sie gleichsam zum „Schmökern“ einladen und etwaige Folgekosten für die Gewährleistung der Attraktivität des Standortes senken. Außerdem sind diese Plätze ohnehin häufig stark frequentiert, was die Bücherbäume/säulen schnell bekannt werden lässt und ihre Nutzung in den Alltag integriert. Bücherbäume/säulen eröffnen auch ein zusätzliches Feld für ehrenamtliche Tätigkeit, denn für die Betreuung und Wartung müssen Bücherbaumpaten gefunden werden.
Der Gestaltung von Bücherbäumen sind dabei quasi keine Grenzen gesetzt. So können bspw. auch ausrangierte Telefonzellen umgerüstet werden, was wiederum Kosten minimieren kann.

Finanzielle Auswirkungen:

sind noch zu ermitteln

Teilhaushalt:

Produkt: Bezeichnung:

ggf. Investitionsmaßnahme Nr.: Bezeichnung:

Haushalts-jahr	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Auf-wendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen

☐ Die finanziellen Mittel sind Bestandteil der zuletzt beschlossenen Haushaltssatzung.

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

☐ liegen nicht vor.

☐ werden nachfolgend angegeben

gez. Eva-Maria Kröger
Fraktionsvorsitzende

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Stellungnahme
2021/AN/2261-02 (SN)
öffentlich

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	Beteiligt:

Initiative und Aufbau von Bücherbäumen /Büchersäulen

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
05.08.2021	Kulturausschuss	Kenntnisnahme
12.08.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
13.07.2021	Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen (1)	Kenntnisnahme
14.07.2021	Ortsbeirat Seebad Markgrafenheide, Seebad Hohe Düne, Hinrichshagen, Wiethagen, Torfbrücke (2)	Kenntnisnahme
27.07.2021	Ortsbeirat Lichtenhagen (3)	Kenntnisnahme
20.07.2021	Ortsbeirat Groß Klein (4)	Kenntnisnahme
05.08.2021	Ortsbeirat Lütten Klein (5)	Kenntnisnahme
10.08.2021	Ortsbeirat Evershagen (6)	Kenntnisnahme
06.07.2021	Ortsbeirat Schmarl (7)	Kenntnisnahme
13.07.2021	Ortsbeirat Reutershagen (8)	Kenntnisnahme
20.07.2021	Ortsbeirat Hansaviertel (9)	Kenntnisnahme
05.08.2021	Ortsbeirat Gartenstadt/ Stadtweide (10)	Kenntnisnahme
28.07.2021	Ortsbeirat Kröpeliner-Tor-Vorstadt (11)	Kenntnisnahme
05.08.2021	Ortsbeirat Südstadt (12)	Kenntnisnahme
19.08.2021	Ortsbeirat Biestow (13)	Kenntnisnahme
03.08.2021	Ortsbeirat Brinckmansdorf (15)	Kenntnisnahme
11.08.2021	Ortsbeirat Stadtmitte (14)	Kenntnisnahme
10.08.2021	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Kenntnisnahme
03.08.2021	Ortsbeirat Dierkow-Ost, Dierkow-West (17)	Kenntnisnahme
19.08.2021	Ortsbeirat Toitenwinkel (18)	Kenntnisnahme
24.08.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Kenntnisnahme
29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der Aufbau und die Betreibung von Orten, an denen aktiv Bücher im öffentlichen Raum getauscht werden können, erfreuen sich in der breiten Öffentlichkeit einer sehr positiven Resonanz.

Der Ausbau des Angebotes für alle Stadtteile wird grundsätzlich begrüßt.

1. Standorte:

Die Standortsuche ist gemeinsam mit den Ortsbeiräten, möglicherweise bereits vorhandenen Initiativen und den flächenbewirtschaftenden Ämtern Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen, Tiefbauamt, Amt für Mobilität sowie dem Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft gestaltbar.

2. Kosten und Finanzierung:

Kosten und Finanzierung sowie die Unterhaltung bzw. mögliche Folgekosten sind je nach Standort und Betreibung sehr unterschiedlich.
Genauere Aussagen bezüglich der Rahmenbedingungen zur Betreibung sind stark abhängig von der geplanten Örtlichkeit, an welcher die Säule betrieben werden soll.
Je nachdem, was unter einem "Bücherbaum" im Konkreten zu verstehen ist, dürften folgende Kostenpositionen im wesentliche zu Buche schlagen. Erwerb und Herrichtung des Objektes (bspw. alte Telefonzelle), Aufstellung und Verankerung, Unterhaltungs- und Sicherungskosten/Verkehrssicherung. So wurde bspw. bei der „Bücherbüxe“ in Warnemünde auf Grund der starken Frequentierung eine zusätzliche Befestigung des Standortes notwendig, um die Bildung von Pfützen zu vermeiden.
Weiterhin können Kosten für die Nutzung des Grund und Bodens anfallen in Form einer Sondernutzungsgebühr bei öffentlichen Flächen oder einer Miete bei fiskalischen Flächen. Da die benötigte Fläche in der Regel sehr gering ist, dürfte diese Position im Verhältnis zu den sonstigen Kosten kaum ins Gewicht fallen. Folgender Vorgang kann hier als Beispiel dienen: In der östlichen Altstadt (Am Wendländer Schilde) wurde eine Fläche für die Aufstellung einen Telefonzelle als Tauschort für Bücher an den "Verein zur Förderung der östlichen Altstadt e.V.“, vermietet. Die am Bodenwert orientierte Miete beträgt 28,--€/p.a.

Die Übernahme der Erstellungskosten und vor allem der laufenden Kosten sollte nicht aus den Budgets der Ortsbeiräte finanziert werden. Bei den Budgets hat sich die einmalige Unterstützung von besonderen stadtteilbezogenen Initiativen und Aktionen bewährt.

3. Kooperation/ Betreibung und Betreuung von Standorten:

Die Betreuung solcher Anlagen durch einen Verein oder eine Initiative, welche am Standort für Ordnung und Sauberkeit sorgen, ist notwendig. Hier könnten gemeinsam mit den Ortsbeiräten Standorte gefunden und Betreiber angesprochen oder Initiativen initiiert werden.
Hierzu konnte das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen in der Vergangenheit bereits Erfahrungen über eine Zusammenarbeit mit dem Warnemünder Verein als Betreiber der „Bücherbüxe“ im Kurpark sammeln, welche als überaus positiv zu werten sind. Das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Friedhofswesen hat als flächenbewirtschaftendes Amt einen Gestattungsvertrag mit dem entsprechenden Vertragspartner, zur Regelung der Rechte und Pflichten mit Bezug auf die Nutzung, geschlossen.

Zudem sollte geprüft werden, ob eine Einrichtung eines Bücheraustauschplatzes in die vorhandenen Litfasssäulen, die als Kultursäulen dienen, integriert werden kann.

4. Baurecht:

Es ist davon auszugehen, dass diese „Büchersäulen“ so gestaltbar sind, dass sie im Innenbereich verfahrensfrei sind, d.h. keiner Baugenehmigung bedürfen. Die Berücksichtigung von Natur- und Landschaftsschutz, Denkmalschutz sowie von technischen Anlagen ist selbstverständlich bei der Standortfindung.

5. Hinweis:
Sollten unter dem Begriff „Bücherbäume“ keine Bauwerke, sondern wirklich gewachsene Bäume zu verstehen sein, so wäre diese Anfrage mit Bezug zur Baumschutzsatzung bzw. auf das NatSchAG abzulehnen.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Antrag
2021/AN/2474
öffentlich

Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	

Daniel Peters (für die CDU/UFR-Fraktion)

Ortsumgehung Nienhagen

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.08.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Empfehlung
09.09.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
15.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
29.09.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft beauftragt den Oberbürgermeister, die Maßnahme „Bedarfsgerechter Neubau der Umgehungsstraße Nienhagen“ im Mobilitätsplan Zukunft (MOPZ) von der langfristigen in eine kurzfristige / mittelfristige Maßnahme einzuordnen und entsprechend vorzuziehen.
Sämtliche Fördermittel auf Landes-, Bundesebene sind optional zu prüfen und ggf. zu beantragen.
Ebenfalls ist die umfangreiche Baumaßnahme rechtzeitig mit allen Beteiligten abzustimmen.

Die Bürgerschaft ist in ihrer Novembersitzung 2021 über den aktuellen Zwischen-stand und ferner über weitere aktuelle Sachstände in dieser Angelegenheit zu informieren.

Sachverhalt:

Durch die regelmäßigen Durchfahrten von LKW sowie PKW auf der stark frequentierten L22 fühlen sich die Einwohnerinnen und Einwohner von Nienhagen lärmbedingt sehr gestört. Die durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke beträgt ca. 10.000 KFZ/24 h und nimmt stetig zu. Für viele, im Ortsteil ansässigen, Familien ist die Verkehrssicherheit ein wichtiges Argument. Leider warten die Nienhäger seit Jahrzehnten auf die versprochene Ortsumgehung, werden aber immer wieder durch die Stadt vertröstet.
Durch die Anbindung in den Seehafen, in das Gewerbeverkehrszentrum (GVZ) und durch die Ansiedlung von Amazon ist in den nächsten Jahren mit einer weiteren Erhöhung des Verkehrs zu rechnen.
Die im MOPZ im Dezember 2017 von der Bürgerschaft beschlossenen Maßnahme „Bedarfsgerechter Neubau der Ortsumgehung Nienhagen“ sollte von einer langfristigen in eine kurzfristige / mittelfristige Maßnahme umgewandelt und vorgezogen werden. Entsprechende Fördermittel sind zu prüfen und ggf. einzuwerben.

Finanzielle Auswirkungen:
Das Vorhaben ist als Maßnahme im MOPZ geplant.
+ Einwerbung sämtlicher Fördermitteln

Daniel Peters
Fraktionsvorsitzender

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Stellungnahme
2021/AN/2474-02 (SN)
öffentlich

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Amt für Mobilität	Beteiligt:

Ortsumgehung Nienhagen

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
24.08.2021	Ortsbeirat Gehlsdorf, Hinrichsdorf, Krummendorf, Nienhagen, Peez, Stuthof, Jürgeshof (19)	Kenntnisnahme
09.09.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
15.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Kenntnisnahme
29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Der "bedarfsgerechte Neubau Umgehungsstraße Nienhagen" ist eine sehr umfangreiche kostenintensive Baumaßnahme (mind. 7,5 Mio. Euro, Stand 2017), die zahlreiche Eingriffe in Natur und Umwelt verursachen wird. Trotz möglicher Fördermittel (Fördertöpfe begrenzt) wird ein Großteil der Finanzierung bei der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verbleiben, so dass große finanzielle Auswirkungen zu erwarten sind.

Der Bau der Ortsumfahrung (OU) ist abhängig von der Realisierung der Seehafenerweiterung Ost und den daraus entstehenden Anforderungen an die Anbindung sowie an die Lage der Schwerlasttrassen.

Aus verkehrlicher Sicht liegen derzeit keine ausreichenden Gründe vor, die eine kurz- bzw. mittelfristige Umsetzung der Ortsumfahrung oder eine Tonnagebegrenzung rechtfertigen. Die Hinrichshäger Straße ist eine Landesstraße mit entsprechenden zulässigen Nutzungen. Zweistreifige Straßen dieser Art können problemlos 18.000 Kfz/24h aufnehmen (derzeit ca. 10.000 Kfz/24h). Die Verkehre vom Güterverkehrszentrum (GVZ) inklusive der Amazon-Ansiedlung finden größtenteils von und in Richtung Autobahn statt.

Für das Jahr 2023 wurden bereits Planungsmittel (Aufwandskonto der Verkehrsplanung) für die Linienfindung der OU haushalterisch eingeordnet (vorbehaltlich Haushaltserlass).
Der Bau der Trasse ist langfristig im Investhaushalt gelistet, hat aber aus den o.g. Gründen und aufgrund zahlreicher weiterer wichtiger Verkehrsbaumaßnahmen derzeit keine Priorität.

Bis November sind keine neuen Erkenntnisse zu erwarten.

Holger Matthäus

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Beschlussvorlage
2021/BV/2395
öffentlich

Entscheidendes Gremium:	Beteiligt:
Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters	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

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 eingereichter 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 Erschließungsmaßnamen).

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 risikovolle, 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 erfolgversprechendere 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

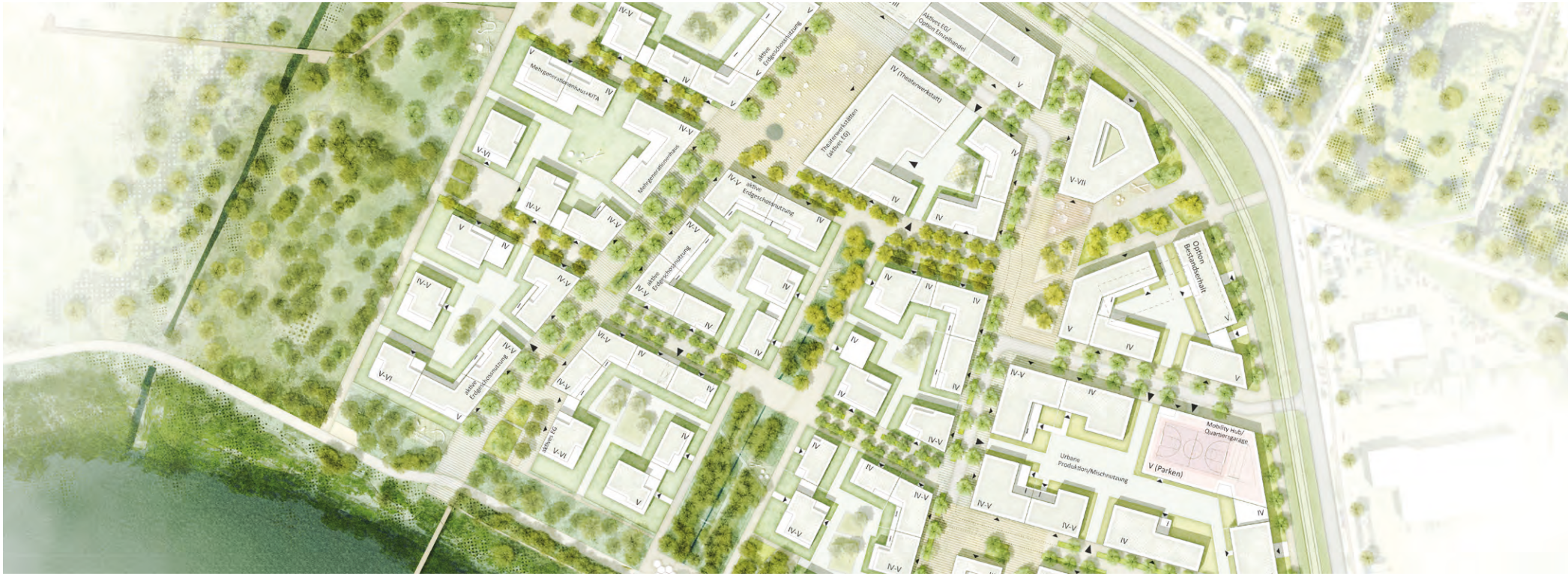
Claus Ruhe Madsen

Anlagen

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

WARNOWQUARTIER

Integrierte städtebaulich-freiräumliche Fortschreibung des Rahmenplans im Rahmen der Buga Rostock 2025



Quartiersexposé, Anlage 1

Stand 19.07.2021

Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK
FACHBEREICH BUGA

In Zusammenarbeit mit:

MACHLEIDT
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

SINA

beraten durch:
SHP Ingenieure

Modellvorhaben WarnowQuartier

PROLOG

Für die Entwicklung des Modellvorhabens ‚WarnowQuartier' bedarf es eines längerfristigen, intensiven Planungsprozesses. Das vorliegende Quartiersexposé beschreibt diesen Prozess innerhalb des Zeitraumes von März 2020 bis Juni 2021. Es skizziert die Grundprogrammatik sowie die wesentlichen Zielstellungen der Rahmenplanung und den weiteren, zukünftigen Entwicklungsprozess (Erstellung eines Gestaltungshandbuchs, Konzeptvergabe usw.) Die hier zusammengefassten Inhalte sind Ergebnis eines umfangreichen und breit aufgestellten, transparenten Beteiligungs- und Abstimmungsprozesses innerhalb regelmäßig stattgefundener Amtsleitungs-Runden, Ämterrunden zum B-Plan sowie einer Vielzahl von Einzelterminen mit den verschiedenen Fachämtern, Institutionen sowie Planungsbüros.

Die Vision eines neuen, urbanen, grünen, zukunftsweisenden Stadtquartiers bildet die Voraussetzung für alle weiteren Entwicklungsschritte und Entscheidungsprozesse zur Umsetzung des WarnowQuartiers. Diese Zielstellungen sollen mit der vorliegenden Beschlussvorlage sowie den dazugehörigen Anlagen bestätigt werden.

Einige Themen befinden sich auf Rahmenplanebene noch in der finalen Bearbeitung und bedürfen einer weiteren Abstimmung mit den beteiligten Fachämtern, Behörden sowie weiterer Beteiligter. Hierzu zählen:

- die abschließende Entscheidung zur Umsetzung eines autoarmen Quartiers und somit die Bestätigung des vorliegenden Mobilitätskonzeptes;
- die finale Bestätigung des Standorts ‚Mehrgenerationenhaus';
- die Erstellung eines Einzelhandel-Verträglichkeitsgutachtens;
- die Erarbeitung des Beitrags zur Wasser-Rahmen-Richtlinie;
- der Waldumwandlungsantrag befindet sich derzeit in der finalen, positiven Endabstimmung mit der Forstbehörde;
- die Bestätigung des vorliegenden Artenschutzfachbeitrags;
- die Erarbeitung des Grünordnungsplans und Umweltberichts;
- Klärung des Verhältnisses bzw. des Zusammenspiels zwischen B-Plan und Gestaltungshandbuch;
- zeichnerische Fortschreibung des Gesamtlageplans (S. 19, S. 40) entsprechend des weiteren Rahmenplanprozesses, hierzu zählen u.a.:
    - angepasste Wegeführung durch Speckgrabenkorridor entsprechend abgestimmter Vorzugsvariante
    - finale Anpassungen im Bereich der Spielplatzflächen sowie der Grünfuge
    - Übernahme der abgeschlossenen Freiraumplanung zur Wiedereröffnung des Zingelgrabens.

INHALT

1. Rahmenplan WarnowQuartier
2. Planungsrechtliche Einordnung
3. Baufelder und Baugrundstücke
4. Stadtausstellung zur BUGA 2025
5. Übersicht Kennzahlen

1. Rahmenplan WarnowQuartier

BUGA-Konzept
(Stand Bewerbung)

Entwicklungsstränge
entlang der Warnow

Rahmenplan WarnowQuartier

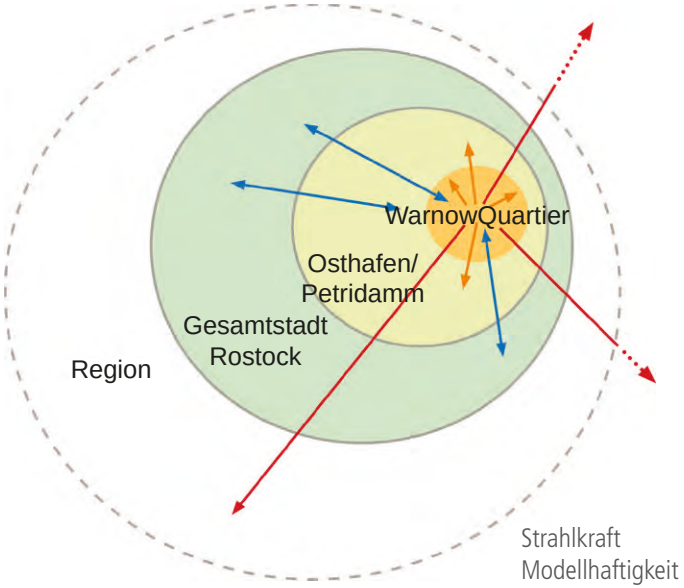
BEDEUTUNG FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

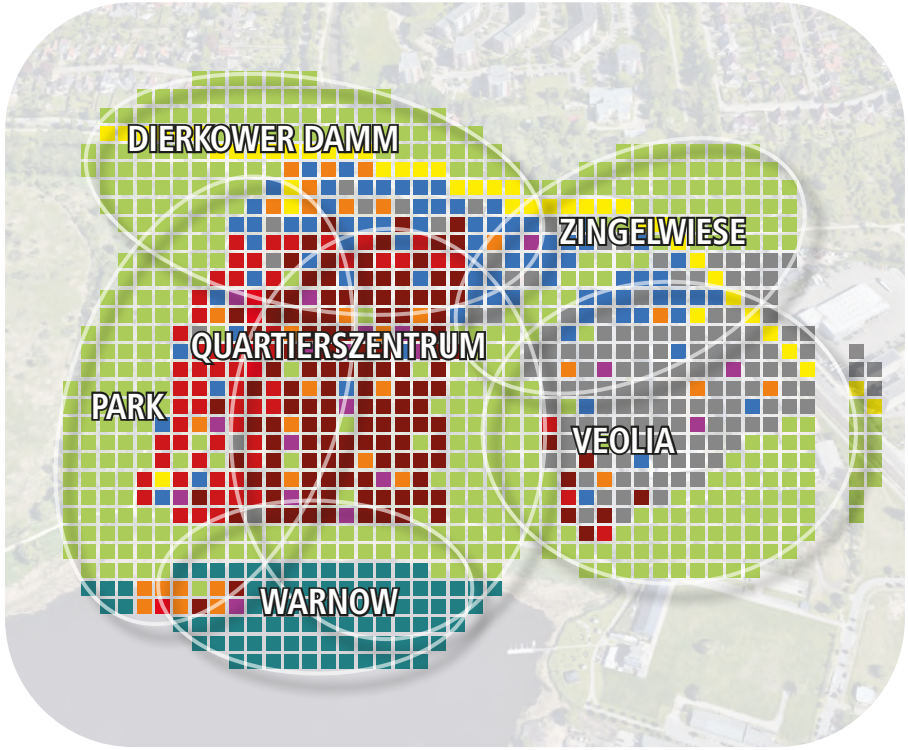
Die Entwicklung des WarnowQuartiers stellt einen wichtigen Baustein in der gesamtstädtischen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und leistet einen wesentlichen Beitrag für die Entwicklung des sogenannten „Warnow-Runds" zur BUGA 2025.

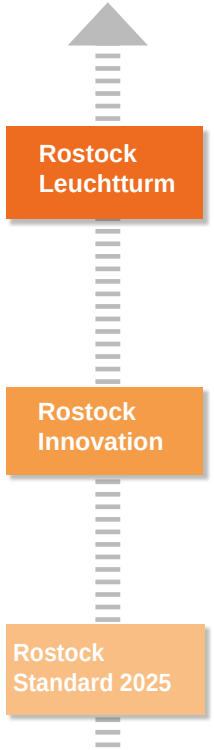
Im Zuge der Entwicklung des ursprünglichen Rahmenplans für die Bundesgartenschau 2025 wurde ein umfassendes Konzept für den Gesamtraum der Unterwarnow entwickelt, dieses sollte dann als Grundlage zur Bewerbung als BUGA-Standort dienen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Entwicklung des angesprochenen „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 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 Bereich an der Warnow entwickelt.

Die Stadt hat die erfolgreiche Bewerbung zur Durchführung der Bundesgartenschau 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 nur an dieser Stelle 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.

„Gemischt, urban, offen, kreativ, innovativ, grün“







Rahmenplan WarnowQuartier

MODELLVORHABEN

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 entwickeln und 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.

Ebenen des Modellhaften:

Rostock Leuchtturm:

- Zukunftsweisende Einzelmaßnahmen im Quartier als Versuchs- und Forschungsprojekte

=> STRAHLKRAFT NUTZEN!

Rostock Innovation:

- Innovative Projektansätze im Quartier durch neuartige Kombination oder Weiterentwicklung von vergleichbaren Projektideen

=> MODELLQUARTIER WERDEN!

Rostock Neuer Standard 2025:

- Aktuelle überregionale Trends und Entwicklungen bereits jetzt im Quartier umsetzen, die bis zum BUGA-Jahr 2025 Standard für die Gesamtstadt Rostock sein sollen

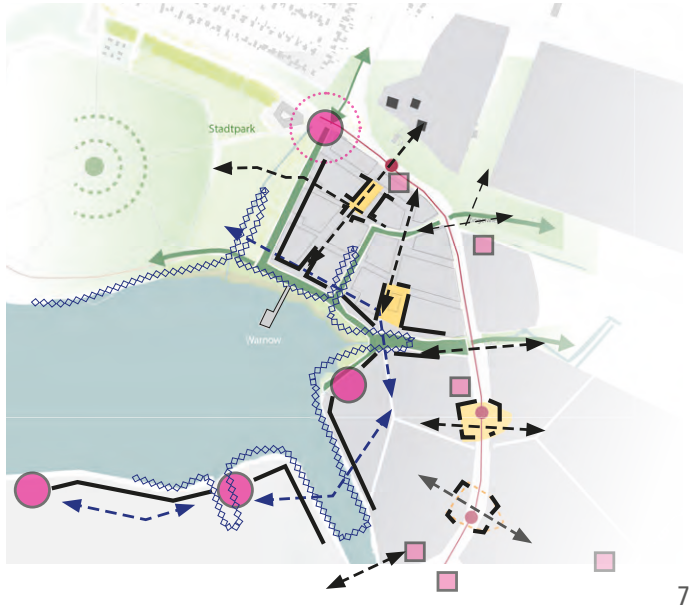
=> VORBILD SEIN!

Städtebaulich- freiräumliches Konzept

Rahmenplan WarnowQuartier

LEITBILD

Die Rahmenplanung des Quartiers sieht vor allem die Entwicklung eines gemischten Quartiers vor. Die Lebendigkeit des neuen Stadtquartiers entsteht durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Lebensentwürfe und Funktionen und wird durch die Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholung begünstigt. Erreicht werden soll dieses Ziel mit einer kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmischung, die durch innovative Konzepte in den Bereichen Wohnen, Mobilität, Energieversorgung, Wassermanagement und soziale Infrastruktur beispielhafte Lösungen für drängende Problemlagen unserer heutigen Zeit aufzeigt. Das neue Quartier schafft dabei nicht nur eine natürliche Verbindung zwischen den bestehenden Stadtstrukturen im Nordosten, den angrenzenden Wasserflächen im Süden sowie den umgebenden Grünstrukturen, sondern akzentuiert gleichsam auch besondere städtebauliche Potentiale, wie die Blickbeziehung zum Stadthafen.



Einbidnung in die städtische Entwicklung

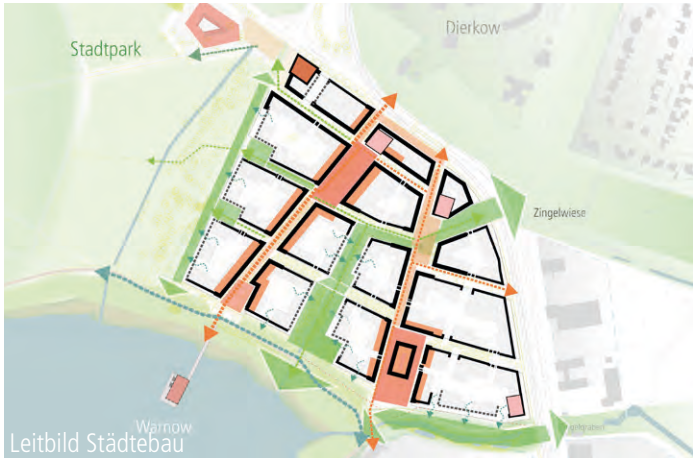
Integrierter Rahmenplan (Stand 12.03.2021)

Rahmenplan WarnowQuartier

ENTWURF

Die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfes wird durch mehrere Fugen gebildet, die wie „Finger" das WarnowQuartier mit der äußeren Umgebung verbinden. Neben einer zentralen Nord-Süd-Achse, die sich von der neuen Tramstation im Norden über den zentralen Quartiersplatz inmitten des neuen Stadtquartiers bis zum Warnow-Rund erstreckt, werden die übrigen „Finger" durch ein Grünes Band zwischen Warnowquartier und Stadtpark, einer Grünverbindung von der Zingelwiese bis zur Warnow sowie der freiräumlichen Inwertsetzung des Zingelgrabens gebildet.

Durch die Ausformulierung klarer Raumkanten an den Quartiersrändern wird eine eindeutige Raumbildung sowohl für die Innere als auch für die äußere Struktur des Stadtquartiers generiert. Gepaart mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und markanten Hochpunkten fügt sich die Silhouette des WarnowQuartiers behutsam in die umgebenden baulichen Strukturen ein und inszeniert attraktive Raumfolgen. Raum für Nachbarschaft und Miteinander werden durch Vorzonen und Übergangszonen zu den angrenzenden Landschaftsräumen geschaffen.



Leitbild Städtebau

Freiraumkonzept

Rahmenplan WarnowQuartier

ENTWURF

Das WarnowQuartier entsteht als eigenständiges Quartier, eingebettet im Verbund sowohl des Warnow-Runds als auch als „Vermittler" zwischen Innenstadt und den nordöstlichen Stadtteilen. Durch prägende, identitätsstiftende Teilräume und Lagen im Quartier wird jedoch die Eigenständigkeit als solches wahrnehmbar. Die differenzierten Teilräume folgen der Logik der übergeordneten Gestaltungsgrundsätze des gesamten Quartiers, nehmen jedoch zusätzlich, beispielsweise durch ihren besonderen Landschaftsbezug oder ihre urbanen funktionsuntersetzten Orte (beispielsweise am Quartiersplatz und am Campusplatz), eine besondere Stellung bezüglich Charakter und Atmosphäre ein.

Der Entwurf sieht eine ausgewogene Mischung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen vor. Vorhandene Grünstrukturen werden in die Planung integriert, die Eingriffe in Natur und Landschaft zur Entwicklung der Flächen wurden im Zuge der Rahmenplanentwicklung minimiert, in dem wichtige Böden und Biotope weitgehend von Überbauung freigehalten werden. Durch das Angebot eines differenzierten Freiflächenangebots für die Bewohner*innen wird das Miteinander und der Austausch untereinander gestärkt und wirken sich positiv auf das soziale Gefüge mit seinen Nachbarschaften im Quartier aus. Während die öffentlichen Freiräume gleichermaßen den Ansprüchen ihrer Aufenthaltsqualitäten wie auch der Erfüllung ihrer Funktion als Verbindungswege gerecht werden müssen, steht bei den gemeinschaftlichen Innenhöfen eher der nachbarschaftliche Aspekt im Vordergrund.

- Landschaftlich geprägte Strukturen
- Urban geprägte Strukturen
- Nachbarschaftliche Grünstrukturen
- Übergeordnete Grünvernetzung
- Grünvernetzung
- Radschnellweg

Konzept bauliche Höhenentwicklung

Rahmenplan WarnowQuartier

ENTWURF

Bauliche Höhenentwicklung

Die Gebäudehöhen im WarnowQuarter bilden insgesamt eine lagernde Struktur, in der Regel mit 4-5, teilweise 6 Geschossen aus. Sie variieren je nach Lage und dem baulichen Kontext. Bauliche Höhen sind stets im Zusammenhang mit der Breite des angrenzenden Raumes und ihrem landschaftlichen bzw. urbanen Charakteren zu betrachten. An sehr prägnanten Lagen sind akzentstarke Überhöhungen mit 7 bis 8 Geschossen möglich. Ein neues Merkzeichen und Besonderheit des WarnowQuartiers stellt der Hochpunkt an der nordöstlichen Quartiersecke (Quartierseingang) dar, als Abschluss bzw. als Auftakt der innerstädtischen Entwicklung entlang des Warnowufers.

Regel:

- 4-5 Geschosse im Wechsel (lagernde, alternierende Struktur)
- 5 Geschosse an urbanen Orten (wie z.B. am Quartiersplatz)
- Zusätzlich Festlegungen von Gebäudehöhen mit einem angemessenen Spektrum

Besonderheiten:

- Punktuell 6 Geschosse als Akzent an definierten Orten möglich (abwechslungsreiche Kulisse)
- 7-8 Geschosse als Akzente und Orientierungsgeber an den Quartierseingängen
- Hochpunkt als Merkzeichen (10-12 Geschosse)
- Für gemischtgenutzte Baufelder mit urbaner Produktion Spielraum bei der Vorgabe für Geschosse und Gebäudehöhen ermöglichen

Rahmenplan WarnowQuartier

MOBILITÄT UND ERSCHLIEßUNG

Das WarnowQuartier soll als autofreies – in Teilen autoarmes Quartier entwickelt werden. Dazu muss den Bewohner*innen, Beschäftigten und Besucher*innen ein attraktives Angebot alternativer Mobilitätsformen angeboten werden, sodass das Quartiersleben im Hinblick auf die Mobilität nichts vermissen lässt.

Zu nennen sind drei wesentliche Ansätze, welche einen maßgeblichen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Menschen haben und im WarnowQuartier durch folgende Maßnahmen Anwendung finden sollen:

1. Die Beeinflussung des Verkehrsmittelwahlverhaltens zu Gunsten einer gesteigerten Mobilität im Rahmen des Umweltverbundes durch:

- Ein nachhaltiges ÖPNV-Angebot mit der Verlegung der Tramhaltestelle am Dierkower Damm
- Bündelung des ruhenden Verkehrs in zwei Quartiersgaragen an den Eingängen des Quartiers (keine straßenbegleitenden Stellplätze)
- Attraktives Radverkehrsnetz – Premiumroute/Radschnellweg entlang des Dierkower Damms
- Engmaschiges und barrierefreies Fußwegenetz
- Sichere Querungsstellen über den Dierkower Damm

Mobilitätskonzept - Fuß, Rad, ÖPNV, Sharing

Erschließungskonzept

Rahmenplan WarnowQuartier

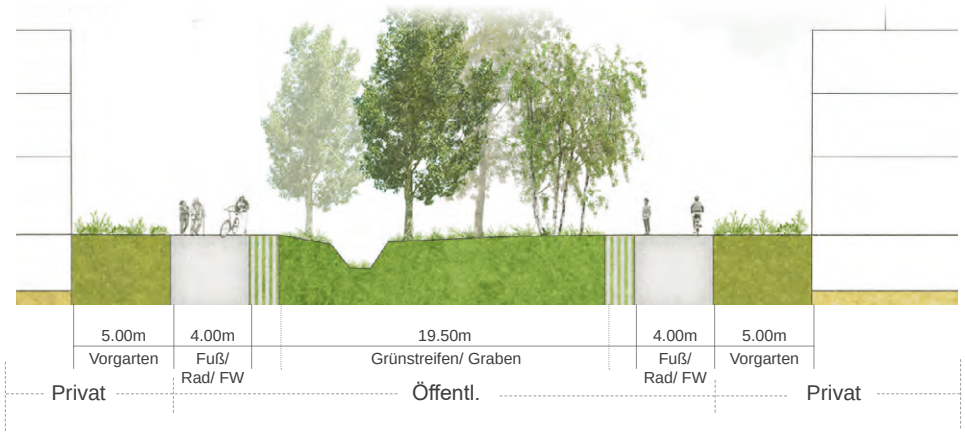
MOBILITÄT UND ERSCHLIEßUNG

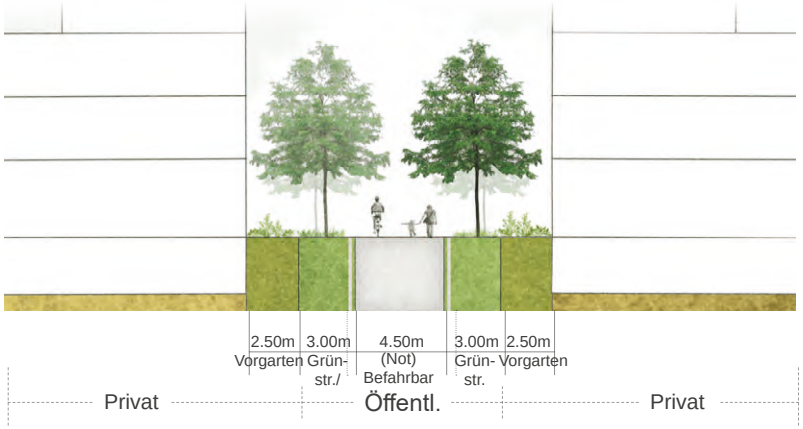
2. Die Organisation und Bereitstellung von Angeboten, die den Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug attraktiv machen:

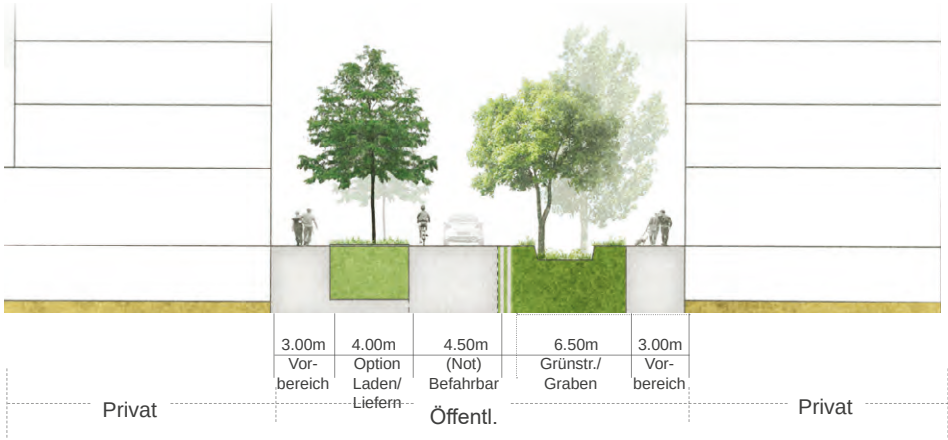
- Mobility-Hubs mit Sharing-Angeboten (Car- und Bike-Sharing, Lastenräder und Fahrradanhänger),
- Reduzierter Pkw-Stellplatzschlüssel für die Bewohner*innen von voraussichtlich 0,5 Stellplätzen pro Wohnung durch ein Mobilitätskonzept für das gesamte Quartier
- Integration von Fahrradabstellanlagen in den Straßenraum
- Wohnungsnahe Fahrradabstellmöglichkeiten
- Ladesäulen für E-Fahrzeuge und Pedelecs
- Schließfächer für Gepäck
- Servicepunkte mit Luftpumpe und Werkzeug
- Organisation von Lieferverkehren über Mikro-Logistik-Hubs mit zentraler Verteilung über emissionsfreie Kleintransporte

Autofreies Quartier:

Im WarnowQuartier sollen die Ansätze der neuen Mobilität konsequent umgesetzt werden. Dementsprechend wird der überwiegende Bereich des WarnowQuartiers autofrei konzipiert. Dem Autoverkehr wird durch modale Filter die Zufahrt der Mischverkehrsflächen (abseits Erschließungsstraße) verwehrt. Sonderverkehre können über automatisierte Poller geregelt werden.





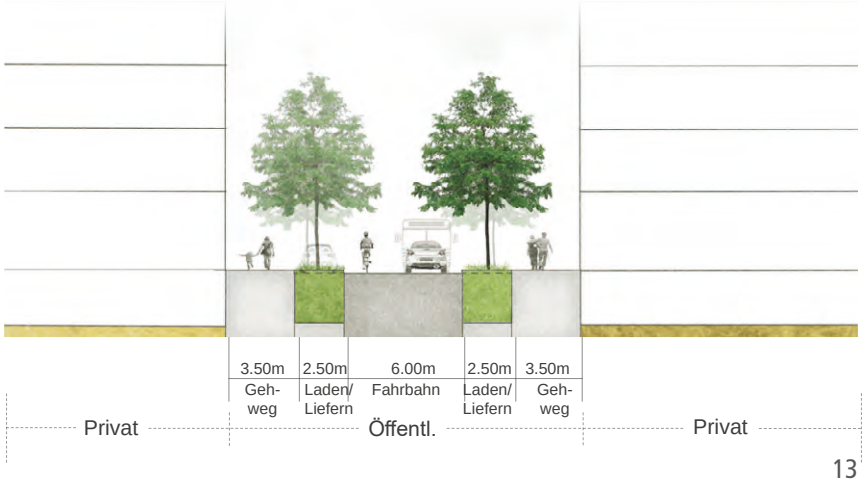


Rahmenplan WarnowQuartier

MOBILITÄT UND ERSCHLIEßUNG

3. Die städtebaulichen und straßenräumlichen Aufenthalts- und Gestaltqualitäten, welche die angestrebten Verhaltensänderungen unterstützen und einen entsprechenden subjektiv wahrnehmbaren Mehrwert im Erleben des neuen Quartiers generieren sowie unerwünschten Autoverkehr deutlich reduzieren:

- eine Erschließungsstraße im Randbereich des Quartiers mit Ladezonen
- Verkehrsvermeidung innerhalb des Quartiers durch modale Filter und straßenverkehrsrechtliche Regelungen
- Markierung von Zonen zum Be- und Entladen sowie Stellplätze für mobilitätseingeschränkte Personen
- Querschnittsgestaltung im Mischprofil (Breite 4,5 m) mit flankierenden Elementen zur Straßenraumgestaltung (bspw. Materialwechsel, Mobiliar)
- Autofreie Profile mit hohem Grünanteil



2. Planungsrechtliche Einordnung

Planungsrechtliche Einordnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 13.MU.204

Geltungsbereich B-Plan

Vorentwurf B-Planzeichnung (Juli 2021)

Dem Bebauungsplan Nr. 13. MU.204 liegt der von der Universitäts- und Hansestadt Rostock beschlossene integrierte städtebaulich-freiräumliche Rahmenplan „WarnowQuartier" zugrunde.

Mit dem Bebauungsplan werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, die Flächen zu einem nutzungsdurchmischten, urbanen Stadtquartier, in Teilen mit einer Schwerpunktsetzung bei der Wohnnutzung zu entwickeln. Die Neuordnung des Gebiets sowie die Aktivierung bislang ungenutzter innenstadtnaher Flächen folgt den Zielen der Raumordnung als auch der Landesplanung, insbesondere des Regionalen Raumentwicklungsprogramms „Mittleres Mecklenburg/Rostock" hinsichtlich des Vorrangs der Innentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von nicht- oder untergenutzten Flächen (Flächenrecycling.)

Um die städtebauliche Neuordnung planungsrechtlich zu sichern, ist die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm" erforderlich. Das bestehende Recht in Form der festgesetzten Bebauungspläne 13.GE.93 und 13.GE.1-AE sieht eine solche Entwicklung nicht vor.

Im Bebauungsplan sollen folgende Festsetzungen getroffen werden:

Die zentralen Bereiche des Geltungsbereiches sollen überwiegend gemäß § 6a BauGB als Urbanes Gebiet festgesetzt werden. Urbane Gebiete dienen dem Wohnen sowie der Unterbringung von Gewerbebetrieben und sozialen, kulturellen und anderen Einrichtungen, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. Die Nutzungsmischung muss nicht gleichgewichtig sein. Um eine stärkere Verdichtung zu ermöglichen, ist die zulässige Bebauungsdichte Urbaner Gebiete gemäß § 17 BauNVO deutlich höher im Vergleich etwa zu einem Mischgebiet. Die Obergrenze für die Grundflächenzahl beträgt nach § 17 Abs. 1 BauNVO für Urbane Gebiete 0,8, die Obergrenze für die Geschossflächenzahl 3,0. Ob diese Grenzen ausgeschöpft werden, wird im Zuge der weiteren Planentwicklung noch zu bestimmen sein.

Entsprechend des Ziels der Planung wird mit der Festsetzung des Urbanen Gebietes das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten sowie die Verwirklichung einer kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsstruktur erleichtert und planerisch eine „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege" ermöglicht.

Um gesunde Wohnverhältnisse zu erzielen, sind auch in Urbanen Gebieten die Wohnnutzungen vor störenden Immissionen zu schützen. Aus diesem Grund sollen störintensive Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden.

Der Bebauungsplan befindet sich derzeit in der Vorentwurfsphase und in der intensiven Abtsimmung mit den Ämtern und Fachbehörden. Die frühzeitige Beteiligung soll voraussichtlich Anfang September 2021 erfolgen.

Gehölzbestand und Waldflächen

Die Auswirkungen auf den Arten-und Biotopschutz wurden in einem Gutachten untersucht und die Planung entsprechend den Handlungs-empfehlungen weiterentwickelt. Für das Plangebiet sind unter anderem relevant: Die Jagd- und Balzreviere von Fledermäusen, die Raumbedarfe der vorkommenden Brutvögel entsprechend der Vogelschutzrichtlinie sowie die Wald- und Biotopflächen nach LWaldG M-V und BNatSchG. Ferner ist der Boden teilweise durch Altlasten und Kampfmittel belastet.

Ziel der Planung ist eine Harmonisierung von Städtebau und Arten- und Biotopschutz zu erreichen nach dem Grundsatz der Eingriffsregelung nach §§ 13ff. BNatSchG. Maßgebend gilt außerdem § 1 Abs. 5 und 6 BauGB.

Im Ergebnis eines umfangreichen Arbeitsprozesses unter Berücksichtigung der unterschiedlichen fachlichen Anforderungen (Städtebau, Natur- und Artenschutz etc.) werden mit der vorliegenden Planung, wesentliche Biotopflächen von Bebauung freigehalten und entsprechende Abstandsflächen zum Schutz von Flora und Fauna eingehalten. Ein ca. 200 m breiter Schutzkorridor

Biotopkartierung (Dezember 2019)

Planungsrechtliche Einordnung

BIOTOP- UND ARTENSCHUTZ, WALDUMWANDLUNG

westseitig des Quartiers im Bereich des Speckgrabens gewährleistet den Erhalt von geschützten Bestandsbäumen sowie Waldflächen und kann einen unmittelbar angrenzenden Ausweich-/ Ersatzlebensraum der vorherrschenden Arten abbilden. Außerdem fungiert er als „grünes Band" zur Warnow. Einzelne Waldflächen innerhalb des Quartiers müssen aufgrund der städtebaulichen Planung und der gemäß § 20 Abs. 1 LWaldG M-V einzuhaltenden Abstandsflächen von 30 m umgewandelt werden. Ein Großteil der Bestandbäume kann erhalten bleiben und in die Freiraumgestaltung einbezogen werden; der Status als Wald im Sinne des Gesetzes geht dabei verloren. Ein entsprechender Waldumwandlungsantrag befindet sich zurzeit in der finalen, positiven Abstimmung mit der Forstbehörde. Für den erforderlichen Waldausgleich werden die Möglichkeiten einer Ersatzaufforstung im Plangebiet sowie die Inanspruchnahme eines Waldkontos verfolgt. Im Uferbereich zur Warnow wird das Uferröhricht durch ein Abrücken der Bebauung vom Wasser fast vollständig erhalten und gewährleistet so die Gestaltung einer fast durchgängig mind. 30 m breiten, grünen, naturbelassenen Uferkante. Dadurch wird der Biotopverbund gefördert und die Fauna am Warnowufer so wenig wie möglich gestört. Dies ist auch unter Berücksichtigung der Einhaltung des Gewässerschutzstreifens gemäß § 19 Abs. 1 LNatSchG M-V sinnvoll und notwendig. Einzige Ausnahme bildet die Verortung des Stegs in Verlängerung der urbanen Achse. Hier werden im Sinne des Arten- und Biotopschutzes Lösungen für eine Integration angeboten. Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen sind ggf. zu sichern und werden von sensiblen Nutzungen wie Spielplätzen oder Urban Gardening freigehalten. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz gelten laut vorliegendem Artenschutzfachbeitrag als lösbar und könnten demnach im direkten Umfeld des Plangebiets realisiert werden. Der parallel zum B-Plan zu entwickelnde Grünordnungsplan wird im weiteren Verfahren Aussagen treffen müssen zum Ausgleich der teilweise in Anspruch genommenen Biotopflächen.

3. Baufelder und Baugrundstücke

Nutzungskonzept/ Funktionsmischung

Baufelder und Baugrundstücke

LEITBILD - VIELFÄLTIGES STADTQUARTIER

Das WarnowQuartier soll ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier 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. Seniorenpfelge, Seniorenwohnen) und weitere Sonderwohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Studentenwohnen, betreutes 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 bis hin zu Baugruppen als Eigennutzer*in reichen. Damit sollte auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen (konventionell/ gefördert/ preisgedämpft) Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen erreicht werden.

Integrierter Rahmenplan Warnowquartier (Stand 12.03.2021)

Baufelder und Baugrundstücke

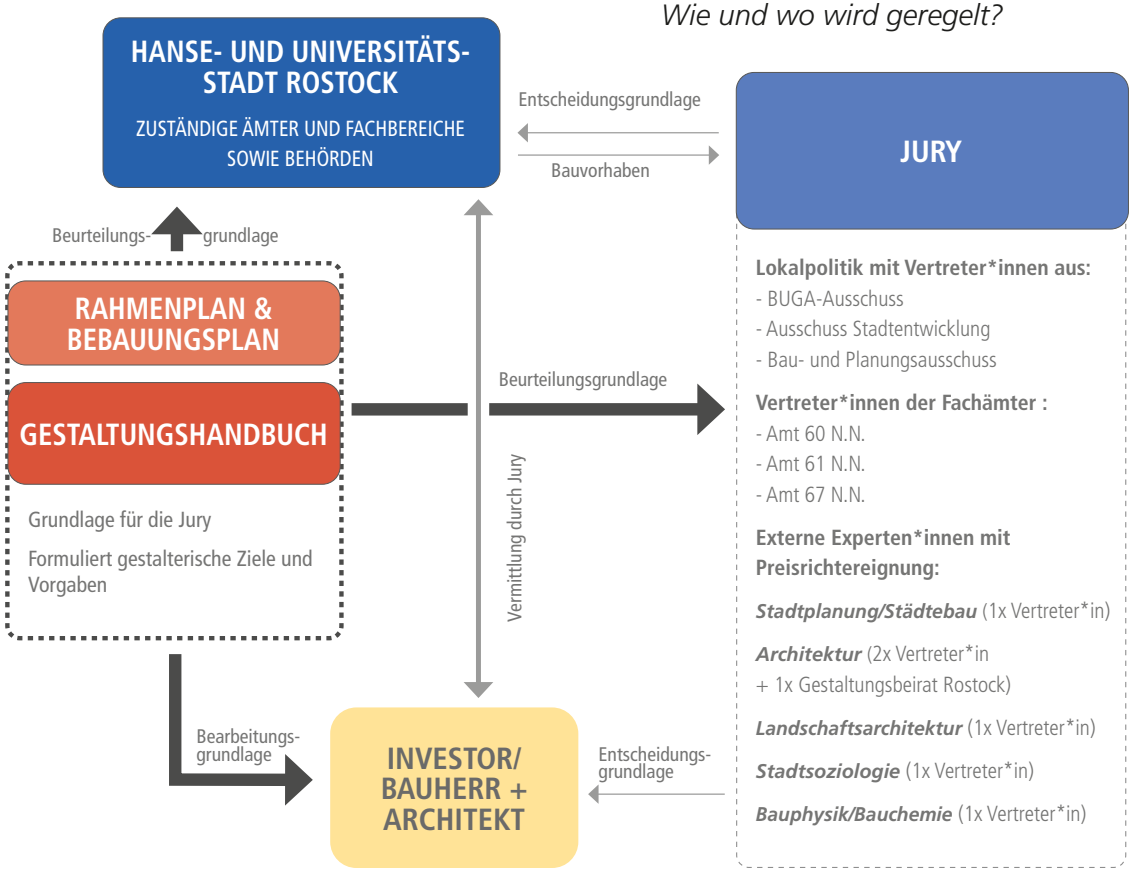
GRUNDSÄTZE DER ENTWICKLUNG

Das Leitbild eines vielseitigen und durchmischten Stadtteils auf allen Ebenen soll sich in folgenden Grundprinzipien widerspiegeln:

- Eine Durchmischung und Vielfalt auf allen Ebenen (Gestaltung, Nutzungen, Eigentum, Trägerschaften usw.) ist die Voraussetzung einer funktionierenden und nachhaltigen Quartiersentwicklung in der Stadt.
- Die Vielfalt und Durchmischung sind im Stadtbild harmonisch zu integrieren und wahrnehmbar umzusetzen.
- Der öffentliche Raum (Straßen, Plätze, Parks und Grünzüge) dient als übergeordnetes Bindeglied. Architekturen sind in funktionalen und gestalterischen Einklang mit dem öffentlichen Raum zu bringen.
- Eine ablesbare, eigenständige Gestaltung des Außenraums prägt ein Bild, welches Identität innerhalb des Quartiers schafft und die einzelnen Baufelder zu einem einheitlichen, schlüssigen Gesamtbild verbindet. Durch Gestaltungsleitlinien bekommen die Bewohner*innen und Nutzer*innen Gewissheit, dass sich zukünftige Bebauungen im WarnowQuartier, im Sinne einer Qualitätssicherung, in einen starken Gesamtkontext einbinden.
- Jedes Haus bekommt eine eigenständig ablesbare Gestaltung und hat eine klar erkennbare eigene Adresse, das bedeutet in der Regel einen Eingang, der sich zum öffentlichen Raum orientiert.
- Bei der Planung und Errichtung der Gebäude ist auf eine harmonische Einbindung in das bereits errichtete bauliche Umfeld zu achten. Maßstab, Proportion und Formensprache sind dabei unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarbebauungen in der Regel weiter zu entwickeln.

Rolle des Gestaltungshandbuchs:

Wie und wo wird geregelt?



- Rahmenplan als Instrument zur Vorbereitung für den Bebauungsplan und weiteren Fachplanungen
- Bebauungsplan als verbindlicher Bauleitplan
- Örtliche Bauvorschriften als Ergänzung zu den planungsrechtlichen Festsetzungen im Bebauungsplan
- Städtebauliche Verträge zur Abwicklung städtebaulicher Aufgaben und Ziele als Ergänzung zum Planungsrecht
- Grundstücksverträge/ Erbbaurechtsverträge
- Handbuch als ergänzende Grundlage zu Sicherung der gestalterischen Qualität
- Jury als qualitätssichernedes Gremium
- Zuständige Ämter und Fachbereiche sowie Behörden zur Prüfung und Beurteilung von Bauvorhaben

Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

Das Gestaltungshandbuch wird zusätzlich einen sichtbaren Beitrag zur Baukultur fördern und fordern. Die gestalterische Qualität im Quartier wird sich auf lange Sicht gegenüber reiner Quantität durchsetzen.

Das Gestaltungshandbuch dient hierbei als ein wesentliches unterstützendes Instrument der Qualitätssicherung. Es kann gestalterische Maßnahmen vorgeben, die über die Regelungstiefe des B-Plans hinausgehen, nicht die Regelungsschärfe des B-Plans haben müssen und einen privatrechtlichen Regelungsbedarf benötigen. Die genaue Festsetzungsschärfe zwischen B-Plan und Gestaltungshandbuch sind im weiteren Arbeitsprozess abzugleichen und zu präzisieren.

Das Gestaltungshandbuch definiert Spielräume für Bauherr*innen und Architekt*innen zur Gestaltung der privaten Bereiche (Baufelder) und Übergänge zum öffentlichen Raum. Es macht exemplarische Lösungsvorschläge, um die individuelle Ausgestaltung mit den gemeinschaftlichen und öffentlichen Interessen des Quartiers gestalterisch übergreifend in Einklang zu bringen. Darüberhinaus ist der Bebauungsplan „13.MU.204", der sich in der Bearbeitung befindet, maßgeblich zu beachten. Der Bebauungsplan regelt verbindlich alle planungsrechtlichen Vorgaben. Diese können durch örtliche Bauvorschriften ergänzt werden, die möglichst übergreifend Gültigkeit entfalten (z.B. allgemeine Vorschriften zu Einfriedungen, Umfang von Werbeanlagen, usw.). Für diese werden dann im Gestaltungshandbuch zulässige (Gestaltungs-) Alternativen aufgezeigt.

GESTALTUNGSHANDBUCH - BEARBEITUNGSFELDER

BAUKÖRPER

- Typologie und Kubatur
- Baufluchten
- Eingänge und Vorbauten (Balkone und Loggien)
- Höhenentwicklung
- Dachlandschaft, Dachformen, Staffelungen
- Fassadengliederung und Öffnungsgrad
- Materialität und Farbgebung
- Aktive Erdgeschosszone

NACHHALTIGES BAUEN

- Energetische Gebäudestandards
- Integration regenerativer Energien
- Ökologische Baustoffe und rezyklierbare Konstruktionen
- Regenentwässerung

PRIVATE FREIRÄUME UND NEBENANLAGEN

- Vorzonen und Vorgärten
- Übergänge und Einfriedungen
- Gemeinschaftsgärten und Spielorte
- Private Gärten
- Begrünung
- Nebenanlagen – Fahrrad und Müllabstellflächen auf dem Baufeld

Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

Für die angemessene Gestaltung sind Gestaltungsvorgaben mit unterschiedlicher Verbindlichkeit notwendig. Dabei gibt es fixe, unverhandelbare Festlegungen, wie beispielsweise Baufeldgrenzen, Gebäudefluchten und Dachformen, die für das gemeinsame Erscheinungsbild des Quartiers prägend sind. Diese unverhandelbaren Festlegungen werden über den Bebauungsplan rechtsverbindlich gergelt. Darüber hinaus gibt es Regeln mit übergeordneten Vorgaben als Gestaltrahmen, etwa bei der Fassadengestaltung oder den Höfen und Gemeinschaftsgärten, die aber einen individuellen Interpretations- und Gestaltungsspielraum zulassen.

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

Wesentliche Arbeitsfelder des Gestaltungshandbuchs werden durch die Oberthemen Baukörper, Dachlandschaft, Fassaden, Nachhaltiges Bauen, private Freiräume und Nebenanlagen definiert.

Rolle des Gestaltungshandbuchs:

Was wird geregelt?

Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

Ausblick auf Bearbeitungsfelder und Inhalte sowie daraus ggf. entstehende Regulierungen über B-Plan oder Gestaltungshandbuch (privatrechtlich)

Baukörper

TYPOLOGIE UND KUBATUR

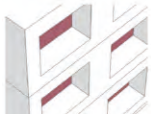
INHALTE:

- Differenzierte Typologien (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Handwerk, Urbane Produktion)
- Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Ablesbarkeit einzelner Häuser (ein Haus pro Parzelle, maximale Hauslänge, ein Eingang je Haus)
- Kompakte Baukörper (gutes A/V-Verhältnis)

BAUFLUCHTEN

INHALTE:

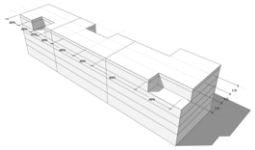
- Raumbildung und erkennbare Baufluchten
- Raumkanten und Raumversätze nach Lage
- Offene und geschlossene Bauweise
- Blockö ffnungen und Fugen



EINGÄNGE UND VORBAUTEN

INHALTE:

- Einladende Gestaltung der Eingangsbereiche durch offenen Gestaltung und Verzicht auf Einhausungen
- Gestaltung und Verortung von Balkonen und
- Loggien nach Lage im Stadtraum



HÖHENENTWICKLUNG

INHALTE:

- Abgestimmte Geschossigkeit, Ensemblewirkung
- Ortsspezifische Festlegung von Ober- und Untergrenzen der Gebäudehöhen, maßvolle Varianz
- Fixe Gebäudehöhen zur Fassung prägnanter urbaner Räume
- Differenzierung und Varianz der Gebäudehöhen in Abhängigkeit zur Umgebung und zur Typologie/ Nutzung
- Festlegung von Erdgeschosshöhen nach Lage und Funktion im Quartier

DACHLANDSCHAFT UND STAFFELLUNGEN

INHALTE:

- Flachdach als nutzbare Dachflächen für Begrünung/ Regenwasserretention, Energiegewinnung, Solar, technische Anlagen und gemeinschaftlichen Aufenthalt (zweite Quartiersebene)
- Festlegung von Anteilen und Gestaltungsvorgaben für extensive Dachbegrünung, Photovoltaik, Solarthermie und Gemeinschaftsdachgärten
- Minimierung von Dachaufbauten
- Vom öffentlichen Raum nicht sichtbare Dachaufbauten
- Ruhiger Dachabschluss als Balance zu alternierenden Gebäudehöhen
- Staffellungen als Subtraktionsprinzip aus dem Gebäudevolumen

Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

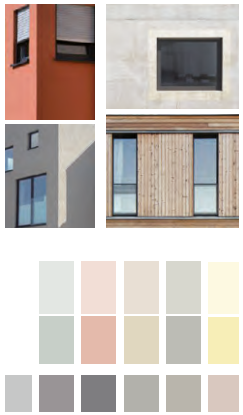
Ausblick auf Bearbeitungsfelder und Inhalte sowie daraus ggf. entstehende Regulierungen über B-Plan oder Gestaltungshandbuch (privatrechtlich)

Baukörper

FASSADENGLIEDERUNG UND ÖFFNUNGSGRAD

INHALTE:

- Nach Möglichkeit allseitige Orientierung der Baukörper
- Definition des Öffnungsgrades der Fassaden (z.B. 30-50%)
- ruhiges Fassadenbild mit maßvoller Varianz
- ausgewogene horizontale wie vertikale Gliederung des Baukörpers
- Ausnahmen für Sonderbaukörper



MATERIALITÄT UND FARBGEBUNG

INHALTE:

- Ensemblewirkung durch Harmonie von Materialität und Farbgebung
- Ableitung der Materialien aus der Konstruktion
- Verwendung möglichst regionaler, bzw. ortstypischer Materialien und/ oder Konstruktionsweisen
- helle und gedeckte Farbgebungen, graduelle Abtönungen innerhalb eines Spektrums
- Ausschluss greller, dunkler oder leuchtender Farben
- Einsatz nachhaltiger, umweltfreundlicher und recycelbarer Materialien, Verzicht auf synthetische Dämmstoffe, und nach Möglichkeit auf WDVS

AKTIVE ERDGESCHOSSZONE

INHALTE:

- Belebte, flexible Erdgeschosszonen als aktive Begegnungszonen zwischen Gebäuden und öffentlichem Raum
- Gewerbliche und öffentlich-orientierte Nutzungen im Erdgeschoss
- Abstimmung der Erdgeschossniveaus/ ebenerdige Erschließung als barrierefreier Übergang zum Haus
- Hoher Öffnungsgrad für eine Kommunikation mit den Außenräumen
- Integration von Abstellflächen für Fahrräder und Wertstoffe
- Einladende und zurückhaltende Gestaltung von Schaufenster und Werbeanlagen

Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

Ausblick auf Bearbeitungsfelder und Inhalte sowie daraus ggf. entstehende Regulierungen über B-Plan oder Gestaltungshandbuch (privatrechtlich)

Nachhaltiges Bauen

ENERGETISCHE GEBÄUDESTANDARDS

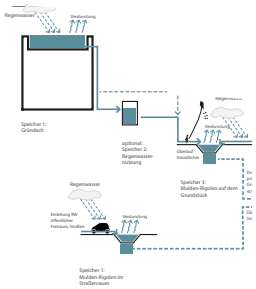
INHALTE:

- Modellprojekt energieeffizientes Bauen
- Energieeffiziente Gebäude als Basis einer CO2-neutralen Energieversorgung
- Anforderungen der Bauteile der Gebäudehülle in Anlehnung an die Standards des Passivhauses
- Reduzierung von Wärmeverlusten

INTEGRATION ERNEUERBARER ENERGIEN

INHALTE:

- Integration von gebäudetechnischen Systemen
- Gestalterische Integration von Solarsystemen in die Dachflächen und Fassaden
- Einbindung in das quartiersbezogene Energiesystem



REGENWASSERRETENTION

INHALTE:

- Einbindung in das quartiersbezogene Regenwassermanagement
- Zur Minimierung der anfallenden Regenwassermenge, Herstellung der Flächen aus versickerungsfähigen Materialien
- Dachbegrünung als Zwischenspeicher von Niederschlagswasser

Nachhaltiges Bauen - ökologische Baustoffe (urbaner Holz- und Holzhybridbau)

Die Verantwortlichkeit für den Verbrauch eines Großteils der globalen Ressourcen- und Energieverbräuche liegt bei den Städten und Gebäuden. Sie haben Einfluss auf lokale klimatische Veränderungen und werden zugleich im besonderen Maße durch deren Folgen beeinflusst. Das nachhaltige Bauen nimmt immer stärker eine Schlüsselrolle im Rahmen der Energiewende und bei der Anpassung an den Klimawandel ein. Ein verantwortungsvoller Umgang mit den Ressourcen Baustoffe, Energie und Wasser bildet die Grundlage für eine nachhaltige, ökologische und zukunftsgerichtete Stadtentwicklung. Das WarnowQuartier wird diesbezüglich als Modellvorhaben der Hanse- und Universitätsstadt Rostock einen wesentlichen Beitrag leisten.

Ziel ist es, den ökologischen Fußabdruck im neu entstehenden WarnowQuartier so klein wie möglich zu halten. Bereits bei der Errichtung von Gebäuden gilt es im Sinne des nachhaltigen Bauens möglichst nachwachsende- und rezyklierbare ökologische Rohstoffe zu verwenden und sogenannte graue Energien zu minimieren. Bei neuen Gebäuden im WarnowQuartier wird deshalb in Hinblick auf eine Lebenszyklusbetrachtung ein Schwerpunkt auf ökologische Holzbau-, bzw. Holzhybridbauweise gelegt.

ÖKOLOGISCHE BAUSTOFFE UND REZYKLIERBARE KONSTRUKTIONEN

INHALTE:

- Modellprojekt nachhaltiger Konstruktionen
- Stoffkreisläufe im Bauwesen, Lebenszyklus mitplanen ->„Cradle to Cradle"
- Ökologische Baustoffe (z.B. urbaner Holz- und Holzhybridbau), Minimierung von Grauenergien
- Elementiertes- und regionales Bauen, Stärkung regionaler und lokaler Wirtschaftskreisläufe

Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

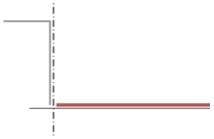
Ausblick auf Bearbeitungsfelder und Inhalte sowie daraus ggf. entstehende Regulierungen über B-Plan oder Gestaltungshandbuch (privatrechtlich)

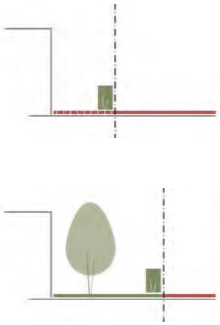
Private Freiräume und Nebenanlagen

VORZONEN UND VORGÄRTEN

INHALTE:

- Zusammenspiel zwischen Freiraum und Gebäude
- Übergänge von den öffentlichen Räumen zu den Gebäuden/ Grundstücken:
  - keine Vorzone -> Schnittstelle zu Gebäude
  - Vorzone -> Puffer zu Gebäude
  - Vorgarten -> grüner Puffer/Saum zu Gebäude





ÜBERGÄNGE UND EINFRIEDUNGEN

INHALTE:

- Grundsatz der Gestaltung:
  Grundstückseinfriedungen sind Kontaktfelder für die Nachbarschaften
- Ausschluss von Mauern und Sichtschutzwänden
- Vermeidung von Zäunen/ Integration in Heckenstrukturen
- Definition von Standorten und maximalen Wuchshöhen (z.B. max. 80 cm) für Hecken

GEMEINSCHAFTSGÄRTEN UND SPIELORTE

INHALTE:

- Nachbarschaftliche Treffpunkte mit Aufenthaltsqualität
- Dimensionierung und Gestaltung der Spielorte auf den Baufeldern
- Integration Regenwasserretention

PRIVATE GÄRTEN

INHALTE:

- Einladende und abgestimmte Gestaltung der Gärten
- Verwendung von Oberflächenbelägen
- Anteile Rasen, Vegetationsflächen
- Artenreiche Pflanzwahl
- Vermeidung von Lichtverschmutzung durch grelle Beleuchtung

BEGRÜNUNG

INHALTE:

- Vegetation als Raumbildner, Strukturgeber und als ökologische Komponente
- Verwendung stadtklimaverträgliche, zukunftsorientierte und identitätsstiftende Vegetation
- Auswahl an Gehölzen und Pflanzen aus Pflanzliste

NEBENANLAGEN - FAHRRAD- UND MÜLLABSTELLFLÄCHEN

INHALTE:

- Integrierte Lösungen für Fahrradabstellanlagen und Anlagen für die Müllentsorgung (Blockinnenbereiche/ Erdgeschoss/ Keller)
- Nebenanlagen sind harmonisch in die Gesamtgestaltung einzufügen und mit der Materialität und Farbigkeit mit der Hauptanlage/ Gebäude abzustimmen
- Müllvermeidung geht vor Müllentsorgung
- Integration und Anordnung eines zentralen Unterflursystems nach den Anforderungen der Hansestadt Rostock

Baufelder und Baugrundstücke

GRUNDSTÜCKSVERGABE UND ENTWICKLUNG

Grundsätze und Möglichkeiten

Das Vergabeverfahren für die Grundstücke im WarnowQuartier wird mehrteilig anhand der Besonderheiten der Lagen im Masterplan- und der Bedeutung hinsichtlich der Strahlkraft von Einzelprojekten innerhalb des Gesamtquartiers aufgebaut. Grundlegend für alle Vergabezweige ist die Vergabe anhand eines kombinierten Konzept-wettbewerbs mit integriertem architektonischem Entwurf.

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 ein 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.

KONZEPTVERGABE

GRUNDSÄTZE UND MÖGLICHKEITEN

- Es erhält nicht der höchste Preis, sondern das beste Konzept den Zuschlag **-> *Qualitätsvergabe***
- Einflussnahme auf die Baukultur im Quartier und Realisierbarkeit stadtplanerischer Innovationen (Freiraum, Ökologie, Mobilität)
- Förderung von nachhaltigem und ökologischem Bauen **-> *Modellquartier***
- Transparenz beim Vergabeverfahren **-> *Prozessqualität***
- Schaffung eines lebendigen Quartiers mit vielfältigen Wohnformen, einer sozialen Mischung, vielfältigen Nutzungen mit aktiven Erdgeschosszonen
- Kooperative Einbindung sozialer und kultureller Infrastrukturen
- Ermöglicht bezahlbares und langfristig preisgebundenes Wohnen **-> *Mischung***
- Hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität **-> *Gestaltung***

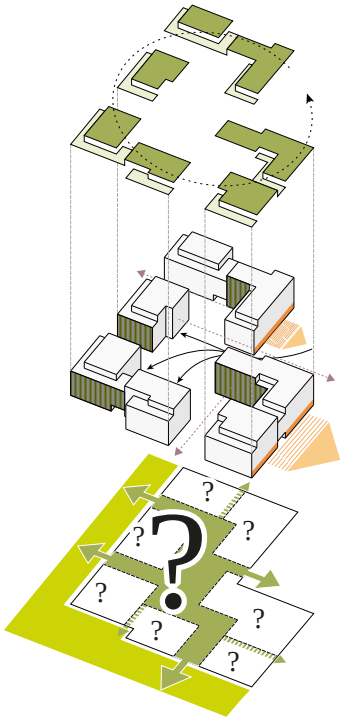
ANFORDERUNGEN:

- Niedrige Zugangsschwellen (Eignungskriterien: Vielfalt der Bewerbenden wie z.B. Einzelinteressenten, Baugruppen, Investoren; Referenzen; Finanzierungsnachweise; keine unnötig umfangreichen Unterlagen)
- Möglichst geringer finanzieller Aufwand
- Mehrstufige Qualitätssicherung (iteratives Vorgehen)
- Ausrichtung auf die bestehende Agenda (Urbanes Gebiet)
- Bedarf an architektonischer Planung (enges Zeitfenster)
- Ggf. unterschiedliche Anforderungen für bestimmte Bereiche
- Reservierung/ Entkopplung von Flächen für Förderprojekte/ Modellvorhaben

Konzeptvergabe:
Grundsätze, Möglichkeiten und Anforderungen

Baufelder und Baugrundstücke

GRUNDSTÜCKSVERGABE UND ENTWICKLUNG



Konzeptvergabe:
Instrument und Akteure

Konzeptvergabe

Die Konzeptvergabe innerhalb eines Investorenauswahlverfahrens hat sich in vielen vergleichbaren Projekten als zielsicheres und gut steuerbares Instrument bei der Umsetzung hoher entwicklungspolitischer, städtebaulicher und architektonischer Ansprüche für ein Quartier bewährt. Durch die Möglichkeiten der Festschreibung von Grundsätzen und Anforderungen innerhalb der Auslobung entsteht für den Auslobenden und die Teilnehmenden bereits zu einem frühen Zeitpunkt ein hohes Maß an Sicherheit hinsichtlich der qualitativen Kriterien, die für alle Projekte des Quartiers angewendet werden. Die Abkehr von Bieterverfahren im Sinne eines Preiswettbewerbs ermöglicht die Fokussierung beider Seiten auf Qualität und integrierte Planung.

Bauherr*in/ Investor*in:

Jede*r Interessent*in/Investor*in hat die Möglichkeit sich auf eine beliebige Anzahl an Grundstücken zu bewerben. Für jedes Grundstück sind eine hochbauliche Vorplanung und eine Konzeptidee zu erstellen. Um eine vielfältige Planung zu erhalten, kann ein*e Architekt*in maximal die Planung für zwei – nicht nebeneinander liegende – Grundstücke einreichen. Im Rahmen des Verfahrens können die Interessent*innen je Planung maximal zwei priorisierte Alternativstandorte für das jeweilige Gebäude auswählen, die in Lage und Dimensionierung weitgehend vergleichbar sind. So sollen eine möglichst große Vielfalt und hohe Lebendigkeit gewährleistet werden. Es soll möglichst vielen Interessent*innen die Möglichkeit geboten werden, im WarnowQuartier bauen zu können.

Baugruppen

In jedem der zur Verfügung stehenden Baufelder soll bei adäquaten Beiträgen zum Verfahren mindestens eine Baugruppe bauen können. Für diese werden keine Grundstücke reserviert, da eine positive Gewichtung des Baugruppenkonzepts im Beurteilungsgremium die Konkurrenzfähigkeit gegenüber sonstigen Interessierenden sicherstellt. Als Baugruppe werden Baugemeinschaften eingestuft, die als Eigennutzer*in ihre Gebäude eigenverantwortlich mit einem*r beratenden und ausführenden Architekt*in bauen und entsprechend in den Planungs- und Bauprozess eingebunden sind. Zum Zeitpunkt der Abgabe des Beitrags zum Auswahlverfahren muss mindestens die Hälfte der geplanten Wohn- und Gewerbeeinheiten namentlich bekannten Eigennutzer*innen zugeteilt sein.

Sozialer Wohnungsbau

Im WarnowQuartier soll eine Quote von mindestens 30 % geförderter Wohnungsbau umgesetzt werden. Deshalb ist bei Bauvorhaben zu beachten, dass Gebäude mit überwiegender Wohnnutzung nur errichtet werden dürfen, bei denen ein Anteil von bis zu 30 % gefördertem Wohnungsbau gewährleistet ist. Die Quote bemisst sich anhand der Geschossfläche im Sinne des § 20 Abs. 3 BauNVO. Die von Baugruppen (als Selbstnutzer*in) erworbenen Grundstücke können von dieser Regelung ausgenommen werden.

QUALITÄTSSICHERUNG

BEWERTUNGSKRITERIEN:

Benennung von Mehrwerten für das Quartier

Kaufpreis sollte kein Kriterium sein (Festlegung vorab in Auslobung)

Mögliche Kriterien:

- Quartiersbezug
- Nutzungskonzept
- Architektur / Gestaltung Freiräume
- Ökologie
- Realisierbarkeit / Finanzierung
- Soziale Kriterien

Qualitätssicherung:
Jury als interdisziplinäres Bewertungsgremium

Baufelder und Baugrundstücke

GRUNDSTÜCKSVERGABE UND ENTWICKLUNG

Qualitätssicherung

Jury als Beurteilungsgremium

Ein Beurteilungsgremium in Form einer Jury wird interdisziplinär mit Preisrichterkompetenz und/oder spezifischem Sachverstand besetzt. Grundsätzlich sind alle Beurteilungskriterien in der Jury durch interne und externe Expertise abzudecken. Darüber hinaus ist die Einbindung von Vertreter*innen aus der Politik, der Verwaltung und ggf. relevanten Steakholdern im Sinne der breiten Akzeptanz von Entscheidungsprozessen empfehlenswert. Die Fachexpertise hat bei der Anzahl der Stimmen angelehnt an die RPW 2013 die Überzahl gegenüber politischen Vertreter*innen oder Interessensvertreter*innen.

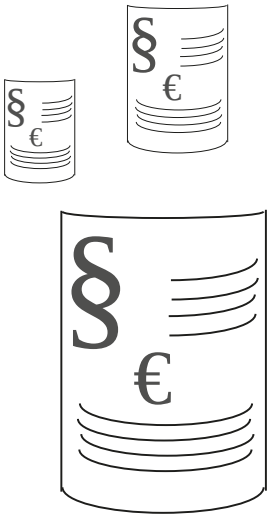
Die Jury sollte kontinuierlich im Grundstücksvergabeprozess und im Vorfeld bei der Erstellung der Vergabeunterlagen sowie im weiteren Projektverlauf im Sinne der Sicherung der angestrebten Qualitäten eingebunden werden. Innerhalb der Gremiumssitzung der Jury zur Auswahl eingereichter Bewerbungen auf Grundstücke im Warnow-Quartier, kommt dieser 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 Jury kann durch einen Grundsatzbeschluss zur Vermarktungs- und Vergabestrategie im WarnowQuartier durch die Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, als Entscheidungsgremium bei der Grundstücksvergabe legitimiert werden.

Baufelder und Baugrundstücke

GRUNDSTÜCKSVERGABE UND ENTWICKLUNG

Konzeptvergabe:
Prozessablauf



Vergabeprozess

Die Bewerbung auf Grundstücke im Rahmen der Investorenauswahlverfahren erfolgt durch Einreichung eines Beitrags entlang des Prozess- und Zeitplans, der in der Auslobung zum Verfahren veröffentlicht wird. Es findet im Investorenauswahlverfahren kein vorgeschalteter Teilnahmewettbewerb statt.

Beiträge, die durch die Jury im Rahmen einer Jurysitzung zur Realisierung ausgewählt werden, sind der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock als Beschlussvorlage zur Bestätigung vorzulegen.

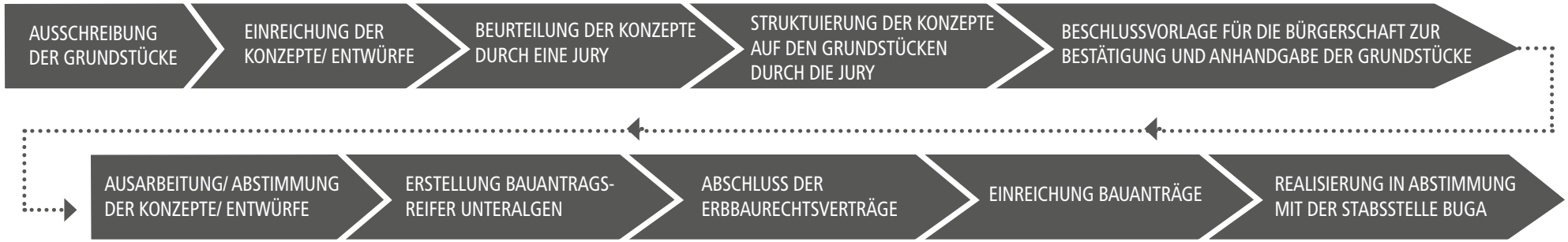
Ist die Bestätigung durch die Bürgerschaft erfolgt, wird den ausgewählten Investoren/Bauherren/Baugruppen das jeweilige Grundstück anhand gegeben bzw. vorreserviert.

Es folgt eine Ausarbeitungs- und Abstimmungsphase von wenigen Monaten, in der die Entwurfsplanung bis zur Bauantragsreife in Abstimmung mit dem Fachbereich BUGA/ der BUGA-GmbH durch die von den Investor*innen/Bauherr*innen/Baugruppen beauftragten Architekt*innen auszuarbeiten ist. Zur qualitativen Begleitung wird ein Kernarbeitsteam (N.N.) der Jury hinzugezogen.

Mit Vorlage der bauantragsreifen Planungen wird der eigentliche Erbbaurechtsvertrag zwischen der Ausloberin und den ausgewählten Teilnehmer*innen geschlossen. Grundlage des Vertrags und bindend umzusetzen ist die ausgearbeitete Planung.

Die ausgearbeitete Planung und der Erbbaurechtsvertrag ermöglichen die Einreichung eines Bauantrags, nach dessen Bewilligung der Bau der Gebäude beginnt.

Auch in dieser Phase kommt dem Fachbereich BUGA/ der BUGA GmbH eine wichtige Rolle bei der Koordinierung der Baustellenabläufe und -logistik zwischen den unterschiedlichen und weitegehend parallel zu entwickelnden Projekten zu.



Konzeptvergabe mit Wettbewerb:
Wettbewerbe nach RPW für Schlüsselgrundstücke:

- Modellvorhaben im Rahmen der BUGA 2025 (Wettbewerb verpflichtend)
- Besondere Schlüsselprojekte- und gebäude (Wettbewerb verpflichtend)
- Besondere Schlüsselprojekte- und gebäude (Wettbewerb empfohlen)
- Grundstücke mit Konzeptvergabe

Wettbewerbe nach RPW

Die Durchführung von Wettbewerben für besondere Schlüsselprojekte- und Gebäude fördert zusätzlich, aufgrund der Konkurrenzsituation der Planenden und der Wertung der Wettbewerbsbeiträge durch eine qualifizierte Jury, ein hohes Maß an gestalterischer und konzeptioneller Qualität sowie baukulturellem Dialog.

Baufelder und Baugrundstücke

GRUNDSTÜCKSVERGABE UND ENTWICKLUNG

Besondere Schlüsselprojekte- und gebäude

Besondere Schlüsselprojekte und -gebäude sind in einem zweistufigen Verfahren zu beplanen. Zunächst ist ein*e Erwerber*in mit einem Konzept und strukturellem Vorentwurf in einem dem Investorenauswahlverfahren vergleichbaren Verfahren auszuwählen. Diese*r verpflichtet sich vorab, nach Anhandgabe bzw. Reservierung des jeweiligen Grundstücks einen Architekturwettbewerb nach RPW 2013 mit mindestens 6 Teilnehmenden je Projekt durchzuführen. Die Auswahl der Teilnehmenden ist mit der Jury abzustimmen.

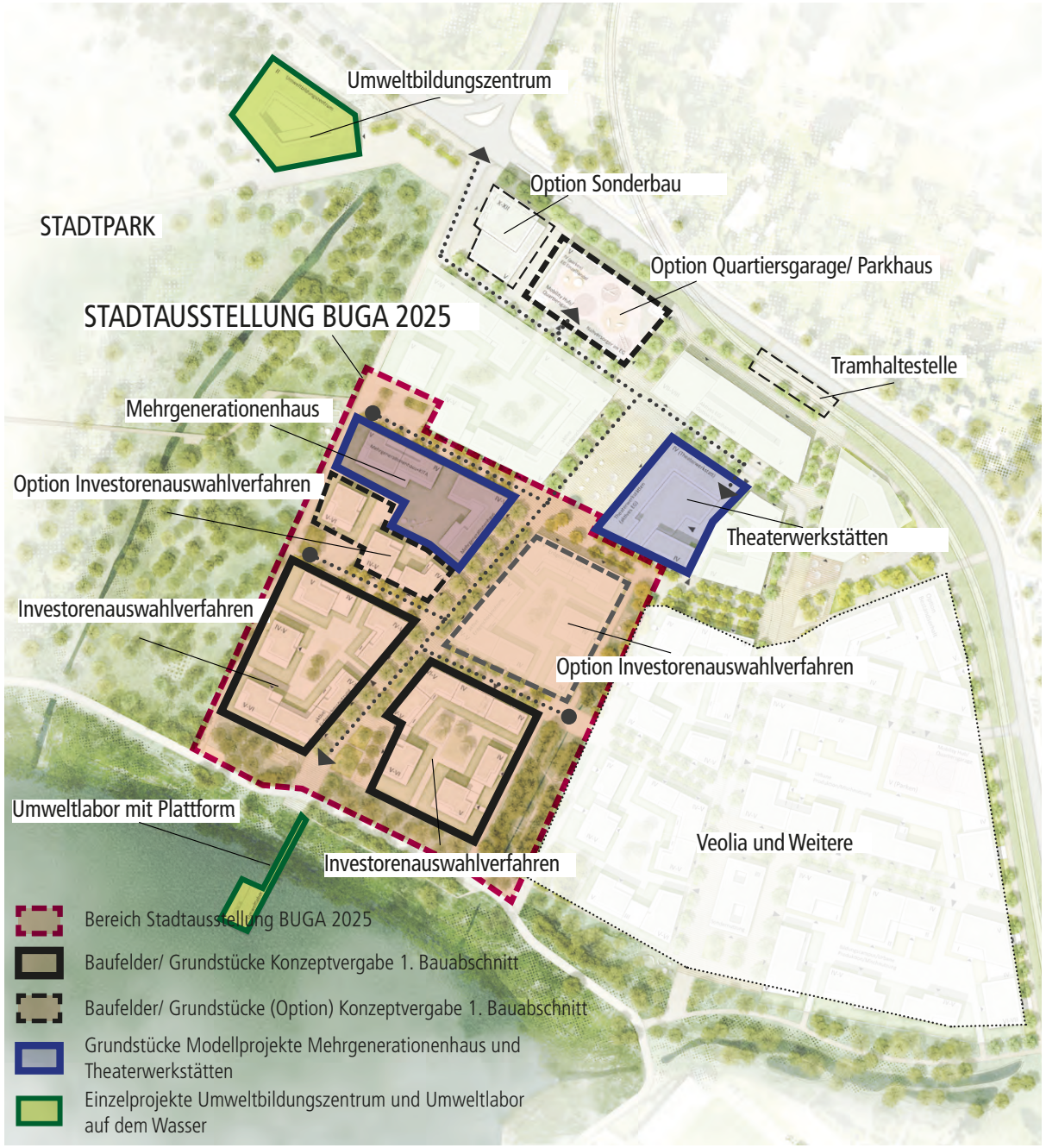
Modellvorhaben im Rahmen der BUGA

Für die geförderten Modellvorhaben „Mehrgenerationenwohnen" und „Theaterwerkstätten" sind basierend auf der Voruntersuchung und dem Rahmenplan, Wettbewerbe durch den Träger nach RPW 2013 durchzuführen. Hierbei sind mindestens 6 Teilnehmende in einem Auswahlverfahren zu bestimmen.

Vergabeprozess für wettbewerbspflichtige Grundstücke

Der Vergabeprozess bei wettbewerbspflichtigen Grundstücken nach RPW unterscheidet sich nur dadurch, dass zur Anhandgabe bzw. zur Grundstücksreservierung statt der Entwurfsplanung die mit dem Fachbereich BUGA/ der BUGA GmbH abgestimmte Ausschreibung für den architektonischen RPW-Wettbewerb vorliegen muss. Dieser beginnt unmittelbar nach der Grundstücksreservierung. Das Ergebnis des RPW-Wettbewerbs ist ebenfalls durch die Jury zu bestätigen. Anschließend folgen die Vorbereitung des Bauantrags und darauf aufbauend der Erbbaurechtsvertrag analog zum Vorgehen bei den Investorenauswahlverfahren.

4. Stadtausstellung zur BUGA 2025



Erster Bauabschnitt zur BUGA 2025

Stadtausstellung zur BUGA 2025

ERSTER BAUABSCHNITT ZUR BUGA

Die BUGA als starkes Instrument der Stadtentwicklung treibt den Umsetzungsprozess der Quartiersentwicklung maßgeblich voran. Sie spannt die Klammer zwischen den Themen Urbanität, Vielfalt und Mischung und ist zugleich Botschafterin zentraler Themen wie Nachhaltigkeit und Klimaneutralität. Zentrales Ziel der BUGA in Rostock ist die Herstellung eines qualitätsvollen ersten Stadtbausteins, in dem auf modellhafte Art und Weise dem Nachhaltigkeits- und Klimaschutzauftrag Rechnung getragen wird.

Ein Teilbereich des WarnowQuartiers soll daher in Form einer Stadtausstellung als Bestandteil der Bundesgartenschau bereits 2025 fertiggestellt werden und in Teilen bezogen sein. Über unterschiedliche Modellhaftigkeitsthemen soll den Besucher*innen der Bundesgartenschau einen Einblick in die Stadtquartiere der Zukunft gegeben werden.

Der erste Bauabschnitt umfasst voraussichtlich im wesentlichen zwei Baufelder nördlich des Warnowrundweges, die in Form einer Konzeptvergabe innerhalb eines Investorenauswahlverfahrens über Erbbaurecht vergeben und entwickelt werden. Nach Bedarf kann der erste Bauabschnitt auch um weitere Grundstücke nach Norden erweitert werden. Die geförderten Modellvorhaben Mehrgenerationenhaus und Theaterwerkstätten sowie ein Umweltbildungszentrum mit Umweltlabor auf dem Wasser sollen ebenfalls bereits 2025 fertigestellt sein. Die übrigen Flächen können für temporäre Nutzungen herangezogen werden. Die angestrebte Verlagerung der Tramhaltestelle an den nördlichen Abschluss des Quartiers ermöglicht die optimale Erreichbarkeit mit dem ÖPNV.

Stadtausstellung zur BUGA 2025

ERSTER BAUABSCHNITT ZUR BUGA

Übersicht

- Bereich Stadtausstellung BUGA
- Gebäude Stadtausstellung 1.BA
- Gebäude Stadtausstellung 1.BA (Option)
- Einzelprojekte (Theaterwerkstätten, Mehrgenerationenhaus)
- Umweltbildungszentrum, Umweltlabor auf dem Wasser
- Neue Tramhaltestelle
- Äußere Erschließung
- Innere Erschließung
- Innere Erschöießung (Notbefahrbarkeit)
- Temporäre BUGA-Parkplätze
- Option Quartiersgarage/Parkhaus/Mobility Hub
- Zugang Stadtpark
- Warnowrundweg
- Fuß- und Radwege
- Verbindung Tram/ Parken->Warnowrundweg

Erster Bauabschnitt zur BUGA 2025

Stadtausstellung zur BUGA 2025

ERSTER BAUABSCHNITT ZUR BUGA

Grundstücke und Kennwerte

Nettobauland offene Parzellen:		**14.400 m²**
davon Gemeinschaftsfl.:		*3.500 m²*
BGF auf offenen Parzellen:	ca.	28.400 m²
Anzahl Wohnungen:		ca. 250
Einwohner:		ca. 500

Nettobauland Geförderte Vorhaben:	**6.500 m²**
(Theaterwerkstätten, Mehrgenerationenhaus)	

BGF (Einzelprojekte):

Theaterwerkstätten:	ca. 7.000 m²
Generationenhaus + KITA:	ca. 7.500 m²

+ Umweltbildungszentrum:	ca. 3.000 m²
+ Umweltlabor auf dem Wasser:	ca. 200 m²
+ Quartiersgarage/Parkhaus	ca. 12.600 m²

Integrierter Rahmenplan (Stand 12.03.2021)

Stadtausstellung zur BUGA 2025

INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN/ KONZEPTVERGABE ERSTER BAUABSCHNITT

Grundstücke und Kennwerte
Investorenauswahlverfahren/ Konzeptvergabe

Anzahl Parzellen für Hochbau:	**18**
Nettobauland offene Parzellen:	**14.400 m²**
davon Gemeinschaftsfl.:	*3.500 m²*
BGF auf offenen Parzellen:	ca. 28.400 m²
Anzahl Wohnungen:	ca. 250
Einwohner:	ca. 500

Baugrundstück Konzeptvergabe/ Investorenauswahlverfahren

Blockinnenbereich/ Gemeinschaftsfläche
Wohnungseigentümergemeinschaft (WEG)

5. Kennzahlen

Kennzahlen (Stand 12.03.2021)

PROGRAMMATIK UND ZUSAMMENFASSUNG

ÜBERSCHLÄGIGE KENNZAHLEN:

WARNOWQUARTIER

Nettobauland: 80.500 m²

BGF gesamt: 186.000 m²

GRZ 0,55 (im MU)

GFZ 2,17 (im MU)

Einwohner:	**ca. 1.800-2.000**
BGF Wohnen:	ca. 90.000 m²
Arbeitsplätze:	**ca. 1.000-1.200**
BGF Arbeiten:	ca. 58.000 m²
Sondernutzungen (inkl. Sonderwohnen)**:**	
BGF:	ca. 24.000 m²

(Kennzahlen exkl. Quartiersgaragen)

ABGELEITETE PROGRAMMATIK:

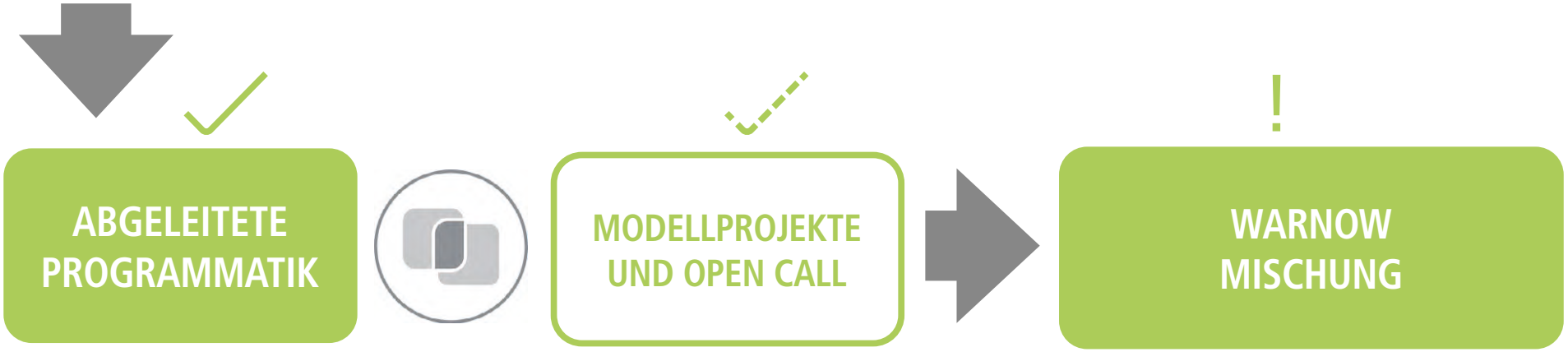
- Neuplanung mindestens einer Kita im Warnow Quartier
- Abwägung einer neuen Grundschule im Warnow Quartier/ Osthafen
- Abwägung eines EH Standortes
- Möglichkeit für kleinteilige Dienstleistungen / Einzelhandelseinrichtungen im Quartier
- Integration urbaner Produktion

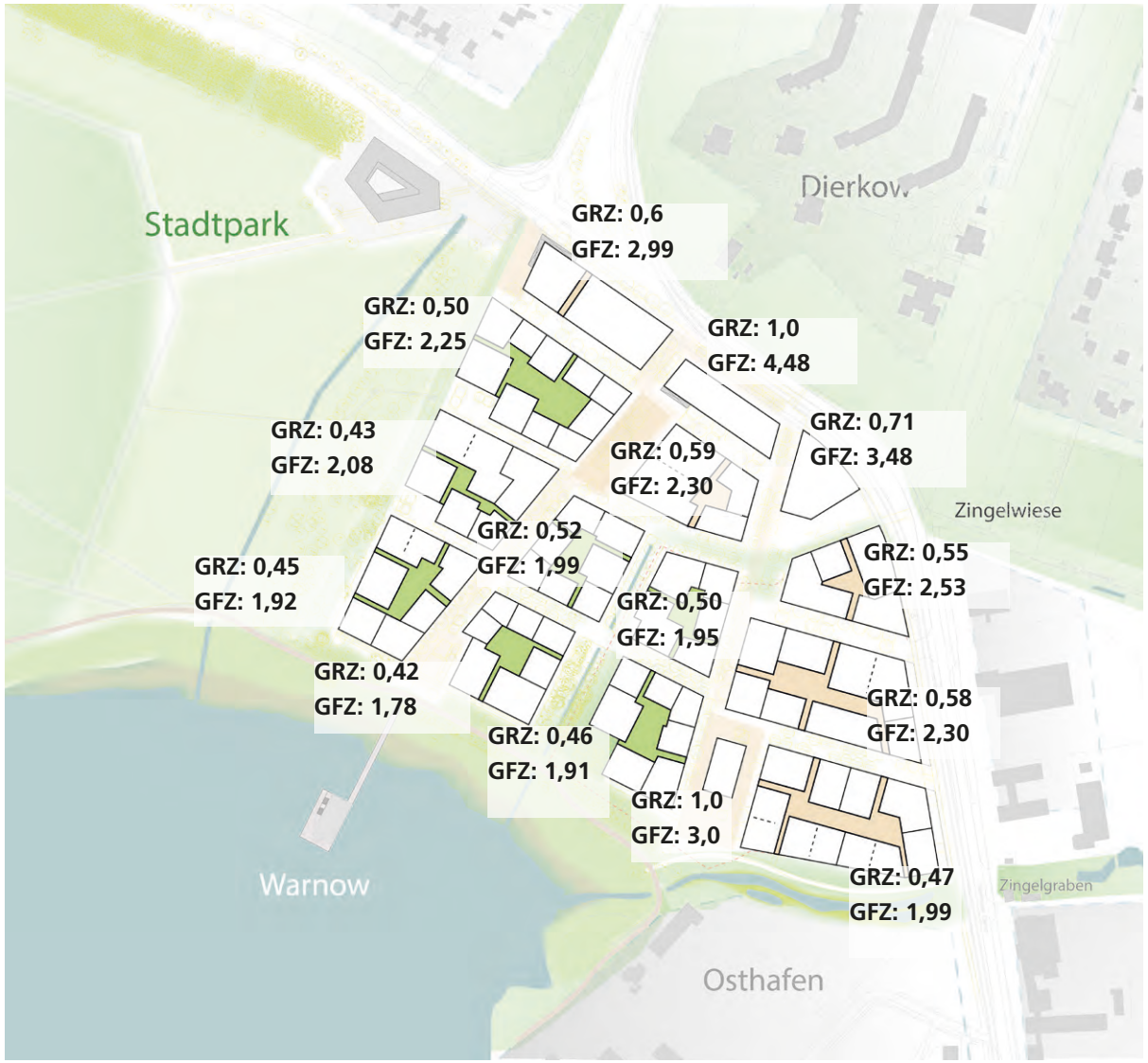
MODELLPROJEKTE BUGA:

- Mehrgenerationenhaus mit Kita
- Theaterwerkstätten

EINZELPROJEKTE:

- Umweltbildungszentrum und Umweltlabor





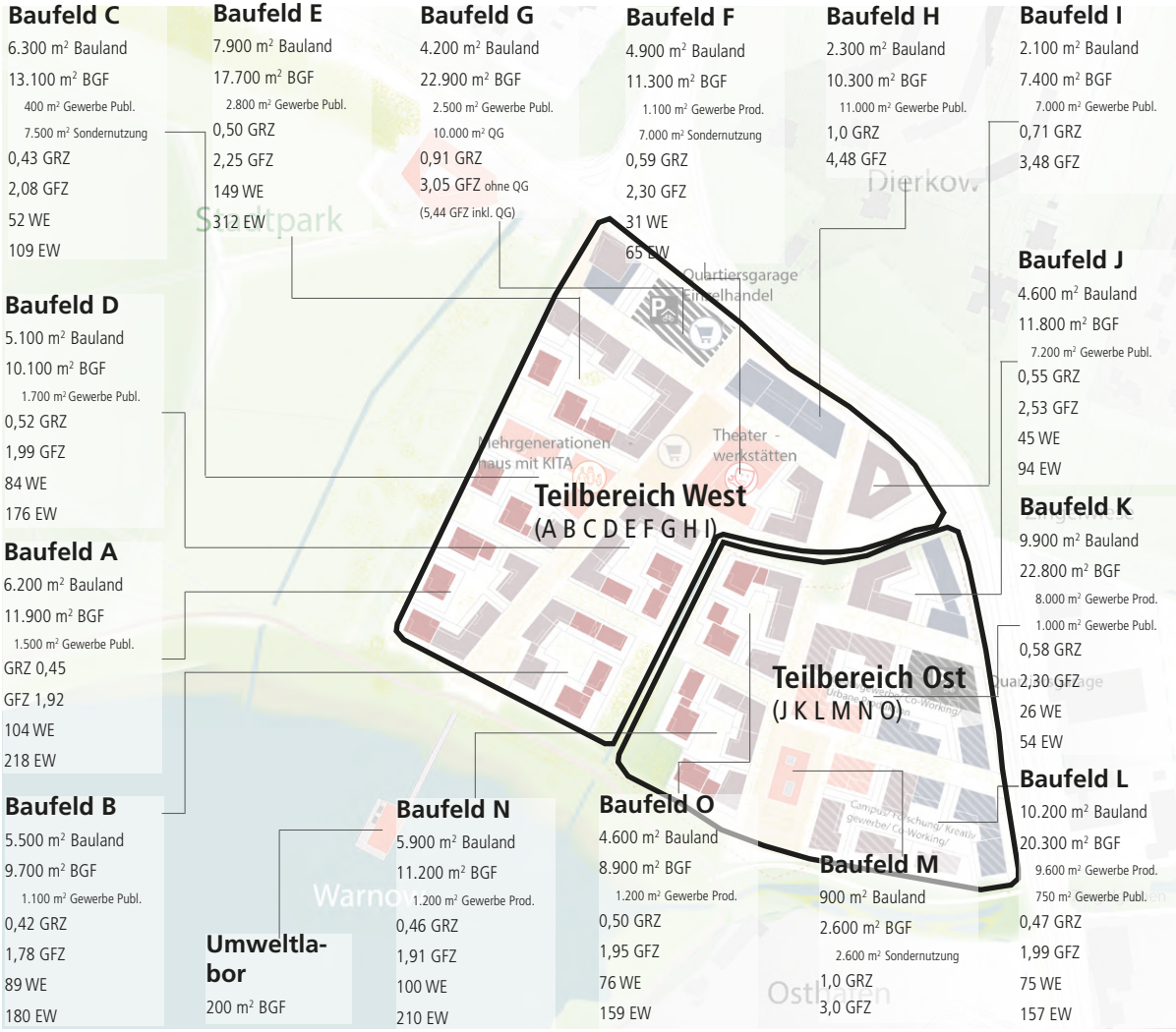
Kennzahlen (Stand 12.03.2021)

ÜBERSICHT

Nettobauland:	80.000 m²
Bruttogeschossfläche:	BGF
Wohnen:	ca. 86.800 m²
Gewerbe:	ca. 58.200 m²
davon Publ. Gewerbe:	ca. 36.800 m²
davon Prod. Gewerbe:	ca. 21.200 m²
Sondernutzung:	ca. 24.000 m²
davon Theaterwerkstätten:	ca. 7.000m²
davon Mehrgenarationenhaus:	ca. 7.500m²
Quatiersgaragen:	ca. 17.000 m²
Gesamt:	ca. 186.000 m²
GRZ:	0,55
GFZ:	2,32
EW:	ca. 1.800-2.000
WE:	ca. 900-1.000

Kennzahlen (Stand 12.03.2021)

ÜBERSICHT BAUFELDER UND TEILBEREICHE



Teilbereich West:

Nettobauland:	ca. 44.400 m²
BGF:	108.400 m²
davon Wohnen:	54.400 m²
davon Gewerbe:	29.400 m²
davon Sondernutzung:	14.500 m²
davon Quartiersgarage:	10.100 m²
Einwohner:	ca. 1.100-1.200
Wohneinheiten:	ca. 550-600

Teilbereich Ost:

Nettobauland:	ca. 36.100 m²
BGF:	77.600 m²
davon Wohnen:	32.400 m²
davon Gewerbe:	28.800 m²
davon Sondernutzung:	9.400 m²
davon Quartiersgarage:	7.000 m²
Einwohner:	ca. 700-800
Wohneinheiten:	ca. 350-400

Integrierter Rahmenplan
Warnowquartier (Stand 12.03.2021)

WARNOWQUARTIER

Integrierte städtebaulich-freiräumliche Fortschreibung des Rahmenplans im Rahmen der Buga Rostock 2025

Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK
FACHBEREICH BUGA

In Zusammenarbeit mit:

MACHLEIDT
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

SINAI

beraten durch:
SHP Ingenieure

SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. .....

Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. Festsetzungen
(§9 Abs. 1 and 7 BauGB)

MU₁ — Erläuterung der Nutzungsschablone

z.B. V / g / o.E / E.B. — Art der baulichen Nutzung / Bauweise / Grundflächenzahl / Baugrenze

1. Art der baulichen Nutzung — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

z.B. WA₁ — Allgemeines Wohngebiet (Tiny Houses) — § 4 BauNVO
(§1 Abs. 10 V.m. Abs. 2 Nr. 4 BauNVO)

z.B. MU₁ — Urbanes Gebiet — § 6a BauNVO
(§1 Abs. 10 V.m. Abs. 2 Nr. 6a BauNVO)

z.B. SO₁ — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmungen: Umweltbildungszentrum — § 11 BauNVO
(§ 1 Abs. 10 V.m. Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

z.B. SO₂ — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmungen: Sondernutzung — § 11 BauNVO
(§ 1 Abs. 10 V.m. Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

z.B. SO₃ — Sonstiges Sondergebiet Zweckbestimmungen: Umweltlabor — § 11 BauNVO
(§ 1 Abs. 10 V.m. Abs. 2 Nr. 11 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen — § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB; § 16 Abs. 2 Nr. 1, 2, 4 BauNVO; (V.m. §18, 19 BauNVO)

z.B. 0,6 — Grundflächenzahl als Höchstmaß

(GR 140 m²) — Maximale Größe der Grundfläche hier z.B. 140 m²

z.B. 1,6 — Geschossflächenzahl als Höchstmaß

z.B. III — Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z.B. III

z.B. V - VII — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß

z.B. (IV) — Zahl der Vollgeschosse zwingend

z.B. OK max. 220,0m — Höhe der Oberkante des Gebäudes über der Bezugshöhe NHN, als Höchstmaß

z.B. FH 218,5m — TH 214,5m: Festsetzung von Traufhöhe / Firsthöhe über der Bezugshöhe über NHN als Höchstmaß

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen — § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB; §§ 22 and 23 BauNVO

Baulinie

Baugrenze

o/g/a — Bauweise offen / geschlossen / abweichend

4. Verkehrsflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Öffentliche Straßenverkehrsfläche

Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung mit nachfolgenden Zweckbestimmungen:

Radschnellweg

Fußgängerzone, befahrbar für Radfahrer sowie zeitlich begrenzten Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr

Fußgängerzone, befahrbar für Radfahrer

Verkehrsberuhigter Bereich, befahrbar für Radfahrer, zeitlich begrenzten Liefer-, Ver- und Entsorgungsverkehr sowie den öffentlichen Personennahverkehr

Kurzzeitstellplätze

Straßenbegrenzungslinie

Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

5. Hauptversorgungs und Hauptwasserleitungen — § 9 Abs. 1 Nr. 13 und Abs. 6 BauGB

Unterirdische Leitungen

Mischwasserkanäle/Mischwasserleitung

Schmutzwasser

Gasmitteldruckleitung

Gewässer II. Ordnung verrohrt - aufzugeben

6. Grünflächen — § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

Grünfläche mit Zweckbestimmung

- Öffentliche Parkanlage
- Naturnahe Grünfläche, Gewässerbegleitgrün
- Naturnahe Grünfläche für Biotop- und Artenschutz
- Straßenbegleitgrün

Spielplatz für Altersgruppe 7 - 13 Jahre, Abstand zur Wohnbebauung mind. 20m

7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses — § 9 Abs. 1 Nr. 16 und Abs. 6 BauGB

Wasserflächen

Umgrenzung von Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses

8. Sonstige Planzeichen — § 9 Abs. 1 Nr. 21 und Abs. 7 BauGB

Besonderer Nutzungszweck von Flächen "BuGa", z.B.
- Ausstellung, Veranstaltungen, Temporäre Einrichtungen
- Stellplätze, Wege, Versorgung

z.B. — Mit Geh, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen
§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Planes

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen und des Maßes der Nutzung innerhalb eines Baugebietes

Auskragung oder Freihaltung mit Angabe der lichten Höhe, z.B. Lit mind. 7 m

Maßangaben in m, z.B. 20,0

Höhenlage des geplanten Geländes in m über NHN

9. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft — §§ Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB

Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Erhalt von Bäumen

Anpflanzen von Bäumen

Umgrenzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Waldmahnung

Gewässerunterhaltungsstreifen

II. Nachrichtliche Übernahmen — § 9 Abs. 6 BauGB

Altlastenverdachtsflächen — § 7 LBodSchG M-V

Biotopflächen

Wald

Markierung Waldabstand (30m)

III. Darstellungen ohne Normencharakter

Höhenlage des vorhandenen Geländes in Metern über NHN

Flurstücksgrenze

Flurstücksnummer

Flurgrenze

Bestandsgebäude

Bestandsbaum

Küstenschutzstreifen

Grenzliste Bemessungshochwasser (BHW 3,5 m ü. NHN)

Grundwassermessstelle mit Bezeichnung

Geltungsbereichsgrenze festgesetzter Bebauungspläne

VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand: 09. Juli 2021

Vorentwurf

Übersichtsplan

Offene Regionalkarte Mecklenburg-Vorpommern (ORKa.MV) - ohne Maßstab

Satzung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock über den Bebauungsplan Nr. 13.MU.204

für das Gebiet südlich des Dierkower Damms in den Stadtteilen Brinckmansdorf und Gehlsdorf, begrenzt im Nordosten durch den Dierkower Damm, im Süden durch den Zingstgraben, im Südwesten durch eine ca. 60 m vorm Nordufer der Warnow auf der Wasserfläche verlaufenden Linie, den Graben Nr.12 sowie die ehemalige Deponie.

Rostock, 00.00.2013 (Siegel) .....
Oberbürgermeister

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Änderungsantrag
2021/BV/2395-01 (ÄA)
öffentlich

Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	

Vorsitzende der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Quartiersexposé WarnowQuartier

Geplante Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:
Ziff. 3 des Beschlussvorschlages wird wie folgt ersetzt:

„Die Grundstücke werden ausschließlich im Rahmen einer Konzeptvergabe als Erbbaurecht an Investoren vergeben.“

Sachverhalt:
Mit dem WarnowQuartier hat Rostock die Möglichkeit, einen neuen Stadtteil zu entwickeln. Der Grundsatzbeschluss zum Nichtverkauf von kommunalen Grund und Boden hat dabei weiter Bestand. Denn nur, wenn Grundstücke in öffentlicher Hand bleiben, kann die Kommune über deren Gestaltung entscheiden.

Finanzielle Auswirkungen:
[x] liegen nicht vor.

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell
Fraktionsvorsitzender der SPD

Eva-Maria Kröger
Fraktionsvorsitzende DIE LINKE.PARTEI

Uwe Flachsmeyer
Fraktionsvorsitzender BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Änderungsantrag
2021/BV/2395-02 (ÄA)
öffentlich

Entscheidendes Gremium: **Bürgerschaft**	

Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD)

Quartiersexposé WarnowQuartier

Geplante Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:
Die Beschlussvorlage wird wie folgt geändert:

1. Es wird ein neuer Punkt 4 eingefügt, wodurch sich die bisherigen Punkte 4 und 5 um jeweils einen Punkt verschieben. Der neue Punkt 4 lautet: „Das neue Quartier wird bauplanungsrechtlich durchgängig als Sondergebiet „Inklusives Wohnen“ ausgewiesen. Hierbei ist den besonderen Anforderungen von Menschen mit Behinderungen in besonderer Weise Rechnung zu tragen, um Wohnen und Leben von Menschen mit Behinderung und ohne Behinderung im Quartier gleichermaßen und barrierefrei zu ermöglichen.“

2. Hinter dem Satz „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.“ wird folgender Satz angefügt: „Wird ein Sachverhalt von mehr als der Hälfte der Rostocker Mitglieder in der Jury abgelehnt bzw. befürwortet, kann die Jury keine gegenteilige Entscheidung treffen.“

Sachverhalt:

Finanzielle Auswirkungen:

[X] liegen nicht vor.

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell
Fraktionsvorsitzender der SPD

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock

Änderungsantrag
2021/BV/2395-03 (ÄA)
öffentlich

Entscheidendes Gremium: **Liegenschafts- und Vergabeausschuss** **Bürgerschaft**	

Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)

Quartiersexposé WarnowQuartier

Geplante Beratungsfolge:

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

Beschlussvorschlag:

Punkt 3 des Beschlusstextes wird wie folgt **ersetzt**:

3.1 Die Grundstücke werden ausschließlich in Form von Erbbaurecht im Rahmen einer Konzeptvergabe an Investoren vergeben. Die Vergabe erfolgt durch das Amt 62 (Kataster-, Vermessungs- und Liegenschaftsamt). Ausnahmen stellen die Grundstücke der Projekte Theaterwerkstatt und Kombi Kita/Seniorenheim dar, die vertraglich auf Basis des Vermieter-Mieter-Modells an die Nutzer gegeben werden.

3.2 Für die Theaterwerkstatt erfolgt ein Hochbauwettbewerb durch den KOE (Eigenbetrieb Kommunale Objektbewirtschaftung und -entwicklung der Hansestadt Rostock).

3.3 Für die Kita/Seniorenheim-Kombi werden ein Hochbauwettbewerb durch den KOE sowie parallel ein Interessenbekundungsverfahren durch das Amt 50 (Amt für Jugend, Soziales und Asyl) durchgeführt.

Sachverhalt:

Die Neufassung entspricht dem Bürgerschaftsbeschluss 2018/AN/4078 *Erbbaurecht vor Veräußerung*. Für eine Ausnahme vom Bürgerschaftsbeschluss besteht keine Notwendigkeit.
Die Vergabe von Erbbaurechten erfolgt stets durch das Amt 62.
Die beiden städtischen Modellprojekte Theaterwerkstatt und Kombi-Einrichtung gehen nicht in eine Vermarktung an Investoren. Für beide Projekte sind Hochbauwettbewerbe

vorgeschrieben, im Falle der Kombi-Einrichtung bedarf es zusätzlich eines Interessenbekundungsverfahrens. Für beide Projekte liegen mit Beschluss der Bürgerschaft 2020/AN/1049 vom 12.08.2020 Funktionsstudien vor (Funktionsstudie Mehrgenerationenhaus von cubus architekten 18 Seiten, Funktionsstudie Neubau Theaterwerkstätten von milatz.schmidt architekten 57 Seiten).

Finanzielle Auswirkungen:
keine

gez. Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen
Keine

Hanse- und Universitätsstadt
Rostock
Der Oberbürgermeister

Informationsvorlage
2021/IV/2467
öffentlich

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Tiefbauamt	Beteiligt:

Vorpommernbrücke - Darstellung bisherige Maßnahmen, Ergebnisse Machbarkeitsstudie sowie weitere Vorgehensweise

Geplante Beratungsfolge:

Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.09.2021	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
09.09.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Kenntnisnahme
29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Im Januar 2021 wurde mit einer Informationsvorlage seitens des Tiefbauamtes über den aktuellen Zustand der Vorpommernbrücke informiert. Mit der vorliegenden Informationsvorlage werden die innerhalb der letzten Monate durchgeführten Maßnahmen erläutert, die Ergebnisse der Machbarkeitsstudie vorgestellt und die beabsichtigte weitere Vorgehensweise erläutert.

Noch im Dezember 2020 wurde in einer ersten unumgänglichen Maßnahme die Sperrung der jeweils rechten Fahrstreifen für LKW > 7,5 t und das Abstandsgebot von 70 m auf den linken, inneren Fahrstreifen temporär beschildert, um den Forderungen des Statikers und des Prüfingenieurs aus den vorliegenden statischen Nachweisen des Bauwerkes Rechnung zu tragen. Diese geänderte Verkehrsführung für LKW besteht seit dem 16.12.2020.

Im Januar 2021 fand wie angekündigt eine Spannkraftkontrolle der in 1998 eingebauten zusätzlichen externen Spannglieder vor Ort statt. Dank der zügigen Arbeit einer qualifizierten Spezialfirma und der Arbeit am Tage zwecks Konsultierung der technischen Büros und Prüfingenieure sowie einer reibungslosen Prüfdurchführung konnten die erforderlichen Verkehrseinschränkungen am Tage auf die Zeit vom 18.01.2021 bis 25.01.2021 begrenzt werden. Die Spannkraftkontrolle hat ergeben, dass die externe Spannkraft im Wesentlichen den planmäßigen SOLL- Werten entspricht. Somit begründet sich die über die letzten Jahre fortdauernde kontinuierliche Verformungszunahme nicht mit dem Zustand der 1998 eingebauten externen Vorspannung. Die Ursache liegt vermutlich in der Qualität des Stahlbetons bzw. Spannstahls des Ursprungsbauwerkes aus den 1980’er Jahren. Ein partielles Versagen von ursprünglichen, internen Spanngliedern kann nahezu ausgeschlossen werden, da die Spannkraft der externen Vorspannung in diesem Fall deutlich über den SOLL- Werten hätte liegen müssen.

Die turnusmäßigen Kontrollmessungen am Bauwerk wurden im Februar 2021 und im Mai 2021 durchgeführt. Sie haben erneut einen jeweils leichten Zuwachs der Durchbiegung von je 2 mm gezeigt.

Parallel wurden 2 ortsansässige Planungsbüros mit der Erarbeitung einer Machbarkeitsstudie beauftragt, um verschiedene Varianten zur weiteren Vorgehensweise mit der Vorpommernbrücke zu untersuchen und zu bewerten. Diese Büros haben sämtliche Unterlagen von Nachrechnungen, Prüfungen, Materialuntersuchungen usw. erhalten und waren aufgefordert, unterschiedliche Varianten in Bezug auf die vielseitigen Entscheidungskriterien wie Verkehrsverfügbarkeit, Umweltbelange, Zeit, Kosten, Nachhaltigkeit usw. zu beleuchten sowie auch eigene Ideen zur weiteren Verfahrensweise zu entwickeln.

Im Ergebnis der im Juni 2021 vorliegenden Machbarkeitsstudien bleibt festzustellen, dass beide Fachbüros von einer Verstärkung des eigentlichen Mittelfeldes der Vorpommernbrücke abraten. Dies wird auch seitens des Tiefbauamtes so gesehen und auch so mitgetragen.

Die Büros empfehlen, wenn erforderlich eine Unterstützungskonstruktion für das Mittelfeld der Vorpommernbrücke anzuordnen. Dafür ist das bestehende, bisherige statische Modell der Brücke in einem Folgeschritt der Nachrechnung weiter zu verfeinern, anzupassen und in allen Details nachzubilden, um die realen Verformungen des Mittelfeldes auch rechnerisch genauer ermitteln zu können. Im zweiten Schritt ist es dann erforderlich, dieses System als Grundlage für einen geänderten Lastabtrag für den Fall einer zusätzlichen Unterstützung des Mittelfeldes zu nutzen. Vor dem Hintergrund der prognostizierten, beschränkten Lebensdauer des Überbaus der Vorpommernbrücke sind die genannten Schritte sehr zeitnah durchzuführen, um eine weitere, permanente Verfügbarkeit für den Verkehr zu gewährleisten.

Es wurde seitens der Büros herausgearbeitet, dass nur die zeitnahe Planung und Ausführung einer solchen Unterstützung des Mittelfeldes zunächst genug Zeit verschafft, um anschließend ein neues Brückenbauwerk zu planen und zu bauen.

Sämtliche alternativen Lösungsansätze mit Behelfsumfahrungen und Behelfsbrücken, egal ob zwei- oder vierstreifig dauern zum einen sehr lange und sind damit im Hinblick auf die fortwährende Verfügbarkeit für den Verkehr sehr risikobehaftet, zum anderen sind sie sehr teuer und nicht nachhaltig, sodass sie aus Sicht der Fachbüros und auch aus Sicht des Tiefbauamtes nicht zielführend sind. Gleiches gilt für Ideen wie Tunnellösungen im weiteren Verlauf der L 22 oder die sogenannte Südtangente“, die in der aktuellen Betrachtung für die Gewährleistung einer funktionstüchtigen Warnowquerung im Verlauf der L22 jetzt und innerhalb der nächsten zehn Jahre keinen Beitrag leisten können.

Das Tiefbauamt wird im folgenden Schritt die Planungsleistungen für die Fortführung, Anpassung und Ergänzung der statischen Berechnung sowie die Planung einer möglichen Unterstützungslösung für das Mittelfeld ausschreiben und an ein Fachbüro vergeben.

Bei Vorliegen neuer und/ oder weiterer Erkenntnisse wird zeitnah informiert.

Claus Ruhe Madsen

Anlagen
Keine