

Einladung / Tagesordnung

Sitzung des Finanzausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.09.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, 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 Niederschriften der Sitzungen vom 29.07.2021, vom 05.08.2021 sowie vom 17.08.2021
- 4 Anträge
 - 4.1 Niels Schönwälder (für den Ortsbeirat Evershagen) 2021/AN/2360
Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges in der "Theodor- Körner-Straße"
 - 4.1.1 Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges in der Theodor-Körner-Straße 2021/AN/2360-01 (SN)
- 5 Beschlussvorlagen
 - 5.1 Quartiersexposé WarnowQuartier 2021/BV/2395
 - 5.1.1 Vorsitzende der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN 2021/BV/2395-01 (ÄA)
Quartiersexposé WarnowQuartier
 - 5.1.2 Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der SPD) 2021/BV/2395-02 (ÄA)
Quartiersexposé WarnowQuartier
 - 5.2 Einführung eines kostenfreien Vorschultickets 2021/BV/2537
- 6 Informationsvorlagen
 - 6.1 Prüfergebnis zum Beschluss der Bürgerschaft 2019/IV/4660
Nr. 2019/AN/4426 zum Projekt "Nette Toilette"

- 7 Vorstellung Zins- und Schuldenmanagement in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock
- 8 Abstimmung über die Durchführung der kommenden Sitzungen (Präsenz, Videokonferenz, Hybridsitzung) entspr. 2021/AN/2454
- 9 Verschiedenes
- 10 Schließen der Sitzung

Nichtöffentlicher Teil

- 11 Beschlussvorlagen
- 11.1 Änderung des Generalpachtvertrages mit dem Verband der Gartenfreunde Hansestadt Rostock e.V. und Zahlung einer Entschädigung 2021/BV/2449
- 12 Verschiedenes

Gez. Dr. Felix Winter
Vorsitzender des Finanzausschusses

Wichtige Hinweise für alle, an der Sitzung teilnehmenden Personen:

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Kämmereiamt, Telefon 0381 381-2006 oder per E-Mail kaemmeri@rostock.de bis zum 15. September 2021, 16.00 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 Fachbereich Sitzungsdienst

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.

Tagesordnung - Nachtrag

Sitzung des Finanzausschusses

Sitzungstermin: Donnerstag, 16.09.2021, 17:00 Uhr

Sitzungsort: Beratungsraum 1a/b, Rathausanbau, 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 Niederschriften der Sitzungen vom 29.07.2021, vom 05.08.2021 sowie vom 17.08.2021
- 4 Anträge
 - 4.1 Niels Schönwälder (für den Ortsbeirat Evershagen) 2021/AN/2360
Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges in der "Theodor- Körner-Straße"
 - 4.1.1 Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges in der Theodor-Körner-Straße 2021/AN/2360-01 (SN)
 - 4.2 Vorsitzende der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE 2021/AN/2550
(NT) GRÜNEN und DIE LINKE.PARTEI
Entwicklung eines Kreativquartiers für Rostock
- 5 Beschlussvorlagen
 - 5.1 Quartiersexposé WarnowQuartier 2021/BV/2395
 - 5.1.1 Vorsitzende der Fraktionen der SPD, DIE LINKE.PARTEI und 2021/BV/2395-01 (ÄÄ)
BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN
Quartiersexposé WarnowQuartier
 - 5.1.2 Dr. Steffen Wandschneider-Kastell (für die Fraktion der 2021/BV/2395-02 (ÄÄ)
SPD)
Quartiersexposé WarnowQuartier
 - 5.1.3 Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) 2021/BV/2395-06 (ÄÄ)
(NT) Quartiersexposé WarnowQuartier

5.1.4 (NT)	Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Quartiersexposé WarnowQuartier	2021/BV/2395-07 (ÄA)
5.2	Einführung eines kostenfreien Vorschultickets	2021/BV/2537
6	Informationsvorlagen	
6.1	Prüfergebnis zum Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2019/AN/4426 zum Projekt "Nette Toilette"	2019/IV/4660
7	Vorstellung Zins- und Schuldenmanagement in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock	
8	Abstimmung über die Durchführung der kommenden Sitzungen (Präsenz, Videokonferenz, Hybridsitzung) entspr. 2021/AN/2454	
9	Verschiedenes	
10	Schließen der Sitzung	

Nichtöffentlicher Teil

11	Beschlussvorlagen	
11.1	Änderung des Generalpachtvertrages mit dem Verband der Gartenfreunde Hansestadt Rostock e.V. und Zahlung einer Entschädigung	2021/BV/2449
12	Verschiedenes	

Gez. Dr. Felix Winter
Vorsitzender des Finanzausschusses

Wichtige Hinweise für alle, an der Sitzung teilnehmenden Personen:

Plätze für Besucherinnen und Besucher sind beim Kämmereiamt, Telefon 0381 381-2006 oder per E-Mail kaemme-rei@rostock.de bis zum 15. September 2021, 16.00 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 Fachbereich Sitzungsdienst

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.

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Niels Schönwälder (für den Ortsbeirat Evershagen) Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges in der "Theodor- Körner- Straße"		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.09.2021	Bürgerschaft	Entscheidung
07.09.2021	Bau- und Planungsausschuss	Empfehlung
09.09.2021	Finanzausschuss	Empfehlung

Beschlussvorschlag:

1. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock wird beauftragt, zu prüfen, wie die PKW- und Rad-Nutzung in der Theodor-Körner-Straße durch die Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges entflechtet werden kann und somit für mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen gesorgt ist. Das Prüfergebnis ist dem Ortsbeirat Evershagen und der Bürgerschaft bis Ende des Jahres 2021 zur Kenntnisnahme vorzulegen.
2. Die Errichtung des Rad- und Fußweges ist in der Prioritätenliste der Verwaltung für die jeweiligen Stadtteile und in der mittelfristigen Finanzplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzubilden.
3. Im Ergebnis der Prüfung für die Entwicklung eines neuen Rad- und Fußweges in der Theodor-Körner-Straße ist umgehend ein Umsetzungskonzept entwickeln zu lassen, damit dieses jederzeit für den Fall einer baulichen Realisierung verfügbar ist.

Sachverhalt:

Die Theodor-Körner-Straße ist eine wichtige Transitstraße innerhalb des Stadtteils Evershagen. Obwohl die umliegenden Hauptstraße per Rad- und Fußweg gut erschlossen sind, fehlen genau diese bei besagter Straße auf einer Strecke etwa 600 Metern. Verkehrsmessungen zeigen ganz klar, dass es auf der Straße zu verstärkten Geschwindigkeitsüberschreitungen kommt. Dies gefährdet vor allem Nutzerinnen und Nutzer des Fahrrads, die in Ermangelung eines Rad- und Fußweges auf die Straße ausweichen müssen. Die vom Tiefbauamt aufgestellten grün-weißen Hinweisschilder „Radfahrer 1,5 Meter Abstand halten“ reichen bei weitem nicht aus, um die Sicherheit dauerhaft zu gewährleisten.

Der OBR Evershagen hat sich immer wieder für die Errichtung eines Rad- und Fußweges auf dieser Strecke ausgesprochen. Das Flurstück der Straße (Evershagen Flur 1 34/20) befindet sich in städtischer Hand und wäre breit genug, um bauliche Maßnahmen zu realisieren.

Die Einordnung in die Prioritätenliste wurde 2018 durch das zuständige Amt zugesagt, ist aber nicht erfolgt. Mit diesem Antrag möchte der OBR Evershagen nun Verbindlichkeit erreichen, damit mit einer Ertüchtigung der Theodor-Körner-Straße mittelfristig gerechnet werden kann.

Ferner werden in der Hansestadt Rostock die jährlich geplanten Mittel zur Ertüchtigung der Straßen nur selten voll ausgeschöpft. In Ergänzung zu Punkt 1 soll dieser Antrag die Möglichkeit eröffnen, Planung und Bau unabhängig voneinander zu realisieren und möglichst zeitnah erste Vorschläge im OBR Evershagen diskutieren zu können. Denn nach Aussage der Verwaltung liegen bisher keine konkreten Konzepte oder Planungen vor. So soll die Möglichkeit eröffnet werden, bei kurzfristig verfügbar werdenden Mitteln ein fertiges Konzept vorliegen zu haben.

Finanzielle Auswirkungen:

In Zusammenhang mit dem Prüfauftrag und der Aufnahme in die Prioritätenliste zunächst keine.

Finanzielle Auswirkungen in Zusammenhang mit den notwendigen Investitionen sind zunächst im Rahmen der Prüfung zu ermitteln.

Niels Schönwälder
Ortsbeiratsvorsitzender Evershagen

Anlagen

Keine

fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus Federführendes Amt: Amt für Mobilität	Beteiligt:	
Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges in der Theodor-Körner-Straße		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.09.2021	Bau- und Planungsausschuss	Kenntnisnahme
16.09.2021	Finanzausschuss	Kenntnisnahme
29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

Sachverhalt:

Bereits seit 2018 wurde der Belang des fehlenden Geh- und Radweges entlang der Theodor-Körner-Straße durch den Ortsbeirat an die Verwaltung getragen. Diesbezüglich erfolgte eine umfangreiche Stellungnahme an den Ortsbeirat Evershagen im August 2018. In diesem Zusammenhang wurde bereits erläutert, dass die Ergänzung bzw. der nötige grundlegende Ausbau der Th.-Körner-Straße aufgrund der Grundstücksverhältnisse, des Baugrunds, der Gebiets- und Straßenentwässerung sowie des Baumbestandes ein zeitlich als auch kostenmäßig anspruchsvolles Vorhaben wäre.

Von der Seite der Verwaltung sollte anhand der verkehrlichen Bedeutung im Gesamtstraßennetz auch die Umwidmung zur Fahrradstraße geprüft werden.

*1. Der Oberbürgermeister der Hansestadt Rostock wird beauftragt, zu prüfen, wie die PKW- und Rad-Nutzung in der Theodor-Körner-Straße durch die Errichtung eines neuen Rad- und Fußweges entflechtet werden kann und somit für mehr Sicherheit für alle Verkehrsteilnehmer*innen gesorgt ist. Das Prüfergebnis ist dem Ortsbeirat Evershagen und der Bürgerschaft bis Ende des Jahres 2021 zur Kenntnisnahme vorzulegen.*

Ein derartiger Prüfauftrag kann durch die Verwaltung bis zum Ende des Jahres bearbeitet und vorgelegt werden. Dieser Prüfauftrag kann jedoch nur beinhalten, welche Art der Führung mit welchen Breiten anzustreben ist und welche Zwänge damit verbunden sind. Dies können die Eingriffe in den Baumbestand sein, aber auch Themen des Grunderwerbs oder ähnliches. Zudem kann dabei auf vorhandene Daten wie die Unfallauswertungen oder Zahlen aus vergangenen Geschwindigkeitsmessungen eingegangen werden. Darüber hinaus kann eine erste Einschätzung der Genehmigungsfähigkeit einzelner Varianten vorgenommen werden. Teil des Prüfauftrags wird ebenfalls eine grobe Kostenschätzung sein. Dieser Prüfauftrag kann jedoch nicht die Qualität einer Vorplanung oder gar Entwurfs- bzw. Ausführungsplanung

erfüllen. Hierfür bedarf es der Beauftragung der Planungsleistung sowie der Bereitstellung von Planungsmitteln.

2. Die Errichtung des Rad- und Fußweges ist in der Prioritätenliste der Verwaltung für die jeweiligen Stadtteile und in der mittelfristigen Finanzplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock abzubilden.

Bisher konnte diese Maßnahme noch nicht in der mittel- und langfristigen Finanzplanung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock verankert werden. Da es sich nicht nur um eine Ertüchtigung der Straße handelt, sondern um umfangreiche bauliche Maßnahmen, die einen kompletten grundhaften Ausbau der Straße zur Folge haben können, handelt es sich hierbei um eine Investition, die im investiven Haushalt abzubilden wäre.

3. Im Ergebnis der Prüfung für die Entwicklung eines neuen Rad- und Fußweges in der Theodor-Körner-Straße ist umgehend ein Umsetzungskonzept entwickeln zu lassen, damit dieses jederzeit für den Fall einer baulichen Realisierung verfügbar ist.

Die Objektplanung von Verkehrsanlagen erfolgt in verschiedenen Planungsschritten – sogenannten Leistungsphasen (von der Vorplanung über die Entwurfs- und Genehmigungsplanung bis zur Ausführungsplanung). Die Erarbeitung des Prüfauftrages kann nur eine Vorbetrachtung sein, als Vorläufer der Objektplanung. Benötigt werden dann später für eine Objektplanung Vermessungen, Baugrunduntersuchungen, Abfragen bei Leitungsträgern, Baumgutachten sowie sonstige Fachgutachten. Die Kosten der Planungsleistung sind von den zu erwartenden Baukosten abhängig. Eine erste Grobkostenannahme aus dem Jahr 2018 ergab Baukosten von ca. 1,1 – 1,4 Mio. Euro. Kurzfristig kann nur der Prüfauftrag erarbeitet werden. Für eine Ausschreibung der Planungsleistungen wären Planungsmittel in ausreichender Größenordnung im investiven Teilhaushalt des Tiefbauamts nötig. Eine Einordnung in den kommenden Doppelhaushalt 2022/23 muss im Rahmen der Prioritätendiskussion durch die Bürgerschaft erfolgen.

Holger Matthäus

Anlagen
Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Vorsitzende der Fraktionen der SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und DIE LINKE.PARTEI		
Entwicklung eines Kreativquartiers für Rostock		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
15.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
16.09.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
16.09.2021	Kulturausschuss	Empfehlung
23.09.2021	Ausschuss für Stadt- und Regionalentwicklung, Umwelt und Ordnung	Empfehlung
29.09.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

Die Bürgerschaft begrüßt die Bemühungen zur Entwicklung eines Kreativquartiers für Rostock, um die Kultur- und Kreativwirtschaft in der Region strategisch zu fördern und möglichst viele Angebote der Kultur- und Kreativwirtschaft für die Bevölkerung zu öffnen.

Der Oberbürgermeister wird beauftragt,

1. ab Oktober 2021 Gespräche mit den bestehenden Netzwerkakteuren der Kultur- und Kreativwirtschaft in Rostock (Warnow Valley, DIZ, FRIEDA 23, PWH, IHK) aufzunehmen und aktiv einen Prozess zur gemeinsamen Entwicklung eines Kreativquartiers zu initiieren.
2. zu prüfen, welche geeigneten Bestandsimmobilien oder Standorte für einen Neubau im Rahmen der Stadt- und Stadtteilentwicklung seitens der Stadt bereitgestellt werden können. Dabei ist die Vernetzung und Integration in den jeweiligen Stadtteil als eine Kernaufgabe zu definieren, um so mit der Standortentwicklung einen Beitrag im Kampf gegen die Segregation zu leisten.
3. zu prüfen, in welcher Form und in welchem Umfang städtische Mittel für die Umsetzung des Projekts bereitgestellt werden und in welcher Form eine Partnerschaft mit der Stadt möglich ist. Ziel soll dabei sein, möglichst viele Angebote der Kreativwirtschaft für die Bevölkerung zu öffnen.
4. das Land in den Prozess einzubeziehen, insbesondere durch Prüfung, ob Immobilien, Flächen und Finanzmittel des Landes für die Realisierung des Projekts bereitgestellt werden können.
5. Die Prüfung der Sachverhalte soll bis März 2022 erfolgen und der Bürgerschaft auf ihrer Märzsession 2022 in Form eines Zwischenberichtes vorgestellt werden.

Begründung der Dringlichkeit für die Ausschüsse: erfolgt mündlich

Sachverhalt:

Förderung von Kultur- und Kreativwirtschaft ist Wirtschaftsförderung: Die Branche erwirtschaftete in Deutschland 2019 einen Umsatz von 174,1 Mrd. € und beschäftigte 1.835.300 Erwerbstätige. In MV wurde 2019 mit 17.800 Erwerbstätigen ein Umsatz von 777 Mio. € erzielt.

Die Potenziale sind noch nicht ausgeschöpft: Als Innovationstreiber ist das kulturelle Umfeld einer Region ein entscheidender Standortfaktor bei der Ansiedlung von Unternehmen und High Potentials.

Das birgt für Rostocks Entwicklung enorme Chancen: Heute wächst die Stadt und zieht junge Talente von morgen an. Ein Aufblühen der Kreativbranche ist zu beobachten. Die aktuelle Prognos Studie bescheinigt das Potenzial, bis 2030 bundesweit einer der bedeutendsten Startup-Standorte zu sein. Die Nachfrage nach Flächen steigt - die positive Entwicklung muss jetzt durch das Schaffen passender Rahmenbedingungen strategisch gefördert werden.

In Rostock gibt es seit 2016 mit dem Warnow Valley ein Kreativquartier. Die räumlichen und infrastrukturellen Kapazitäten aber sind gegenüber der positiven Entwicklung heute nicht mehr ausreichend. Anfragen müssen aus Platzmangel oft abgelehnt, Potenziale können nicht vollständig ausgeschöpft werden. Gleichzeitig ist die Fläche aktuell akut bedroht - es gibt bereits eine Bauvoranfrage des Eigentümers, der Abriss der Fläche wird voraussichtlich im Sommer 2022 stattfinden.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen: Gibt man Akteuren die Chance zur Bündelung im Rahmen eines Kreativquartiers, beeinflusst man damit die Entwicklung der Kultur- und Kreativwirtschaft nachhaltig positiv.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Finanzierung und ein möglicher Finanzierungsanteil der Stadt soll im Rahmen dieses Prüfauftrags ermittelt werden.

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell

gez. Uwe Flachsmeyer

Fraktionsvorsitzender der SPD

Fraktionsvorsitzender BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN

gez. Eva-Maria Kröger

Fraktionsvorsitzende DIE LINKE.PARTEI

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters	Beteiligt: 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 eingereicherter Bewerbungen auf Grundstücke im WarnowQuartier kommt diesem neben der Bewertung der Einzelprojekte auch die Beurteilung des Zusammenspiels der Projekte untereinander und innerhalb des Quartiers im Sinne eines kohärenten Gesamtbildes zu. Diese kompositorische Herangehensweise stellt hohe Anforderungen an die Mitglieder der Jury hinsichtlich der Kenntnis von Ort und Rahmenplan sowie des Gestaltungshandbuchs.

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

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

Stadtausstellung zur BUGA 2025

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

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

WARNOWQUARTIER

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



Quartiersexposé, Anlage 1

Stand 19.07.2021

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

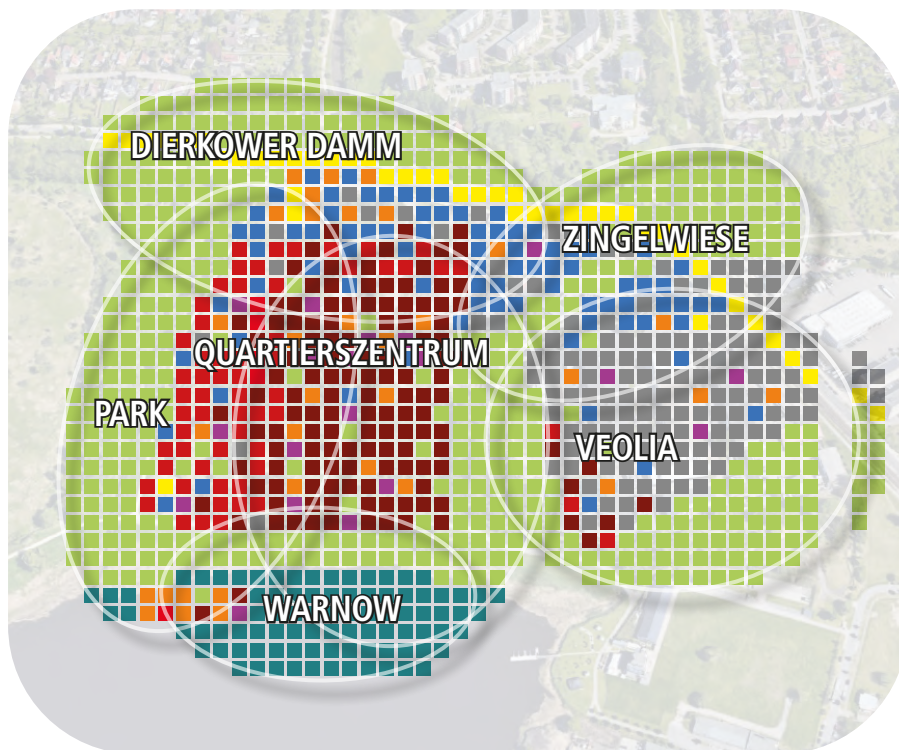
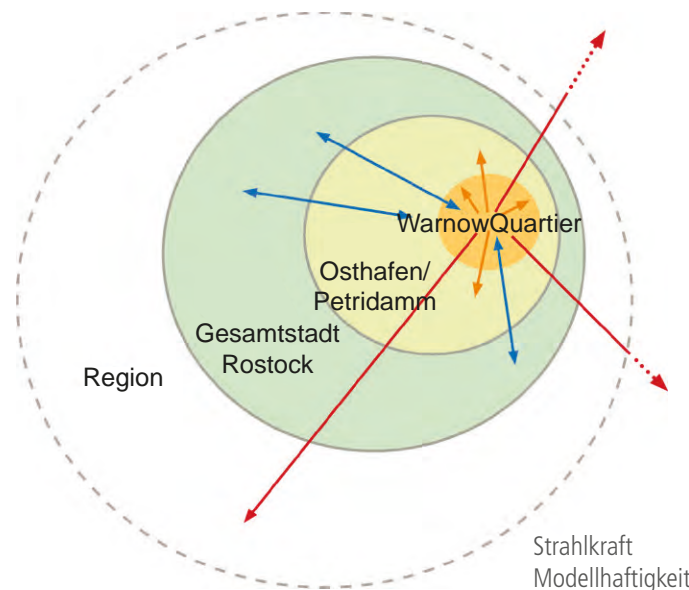
BEDEUTUNG FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

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 Gesamttraum 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 Gesamttraum. 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!

Rahmenplan WarnowQuartier

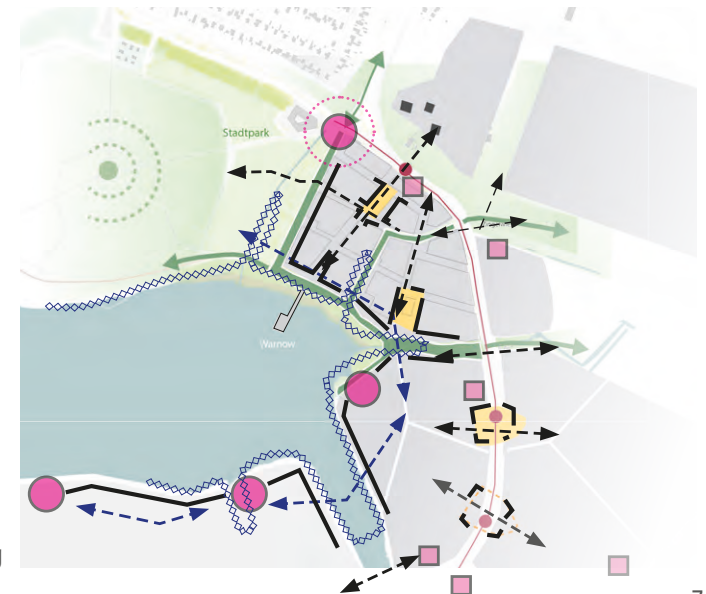
LEITBILD

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.



Städtebaulich- freiräumliches Konzept

Einbindung in die städtische Entwicklung



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.





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 funktionsunteretzten 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



Rahmenplan WarnowQuartier

ENTWURF

Bauliche Höhenentwicklung

Die Gebäudehöhen im WarnowQuartier 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 nord-östlichen 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

Konzept bauliche Höhenentwicklung



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



Rahmenplan WarnowQuartier

MOBILITÄT UND ERSCHLIEßUNG

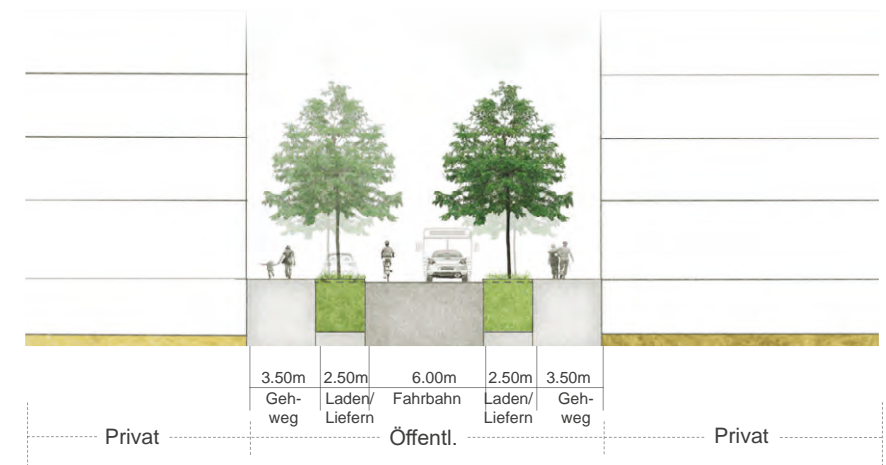
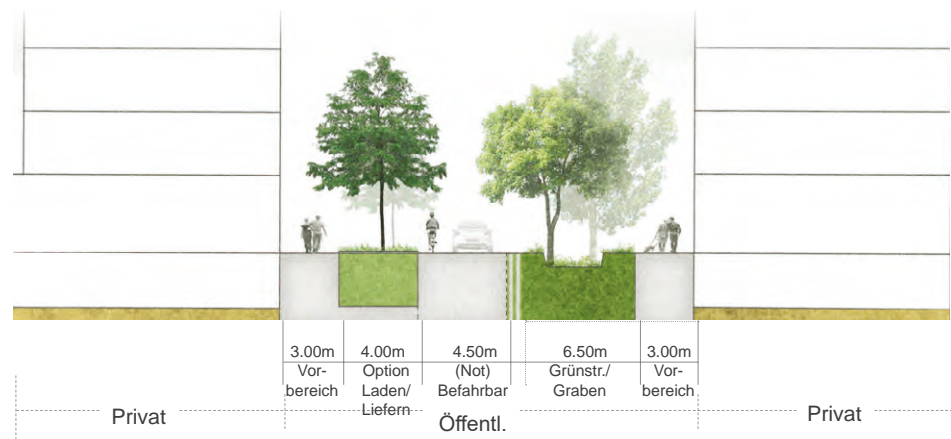
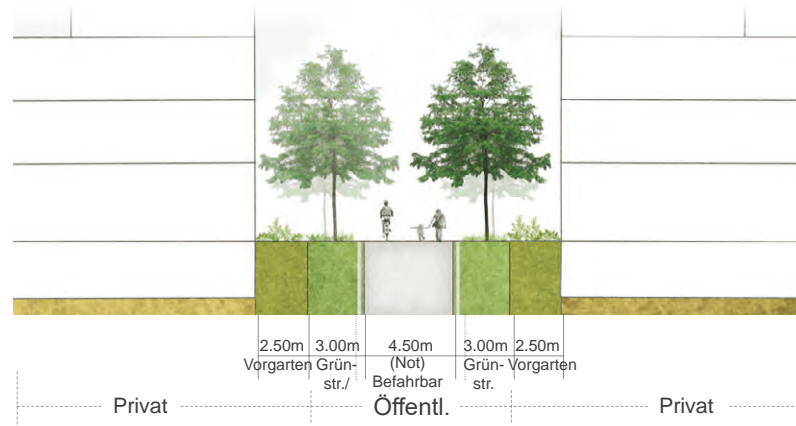
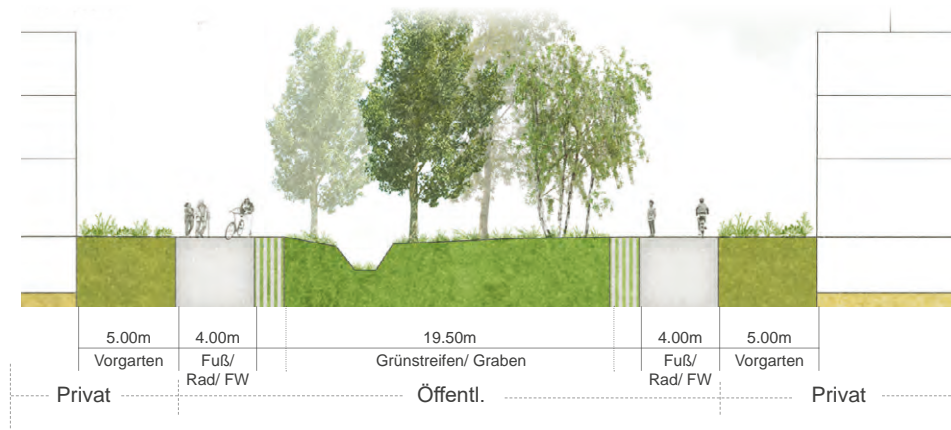
2. Die Organisation und Bereitstellung von Angeboten, die den Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug attraktiv machen:

- 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.

Erschließungskonzept



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



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

Planungsrechtliche Einordnung

BEBAUUNGSPLAN NR. 13.MU.204

§ 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 Vergnügungstätten und Tankstellen ausgeschlossen werden.

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



Gehölzbestand und Waldflächen

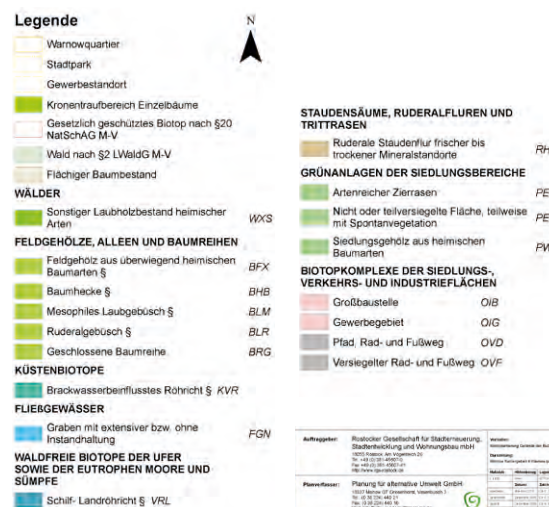
Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz wurden in einem Gutachten untersucht und die Planung entsprechend den Handlungsempfehlungen weiterentwickelt. Für das Plangebiet sind unter anderem relevant: Die Jagd- und Balzreviere von Fledermäusen, die Raumbedarfe der vorkommenden Brutvögel entsprechend 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 Bestandsbäume 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 Uferrohricht 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



LEITBILD - VIELFÄLTIGES STADTQUARTIER

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.



Baufelder und Baugrundstücke

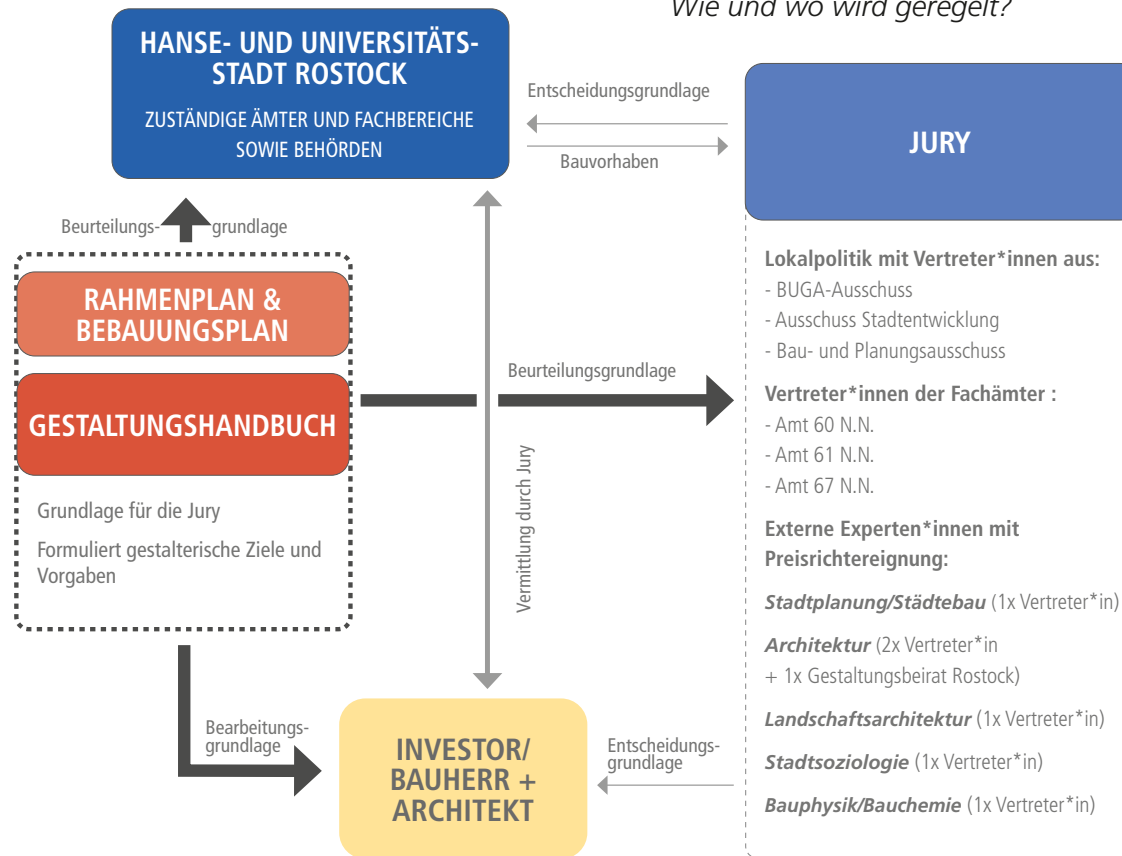
GRUNDSÄTZE DER ENTWICKLUNG

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

- Die 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 Formsprache 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 zur Sicherung der gestalterischen Qualität
- Jury als qualitätssicherndes 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 geregelt. 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?

Baukörper



TYOLOGIE UND KUBATUR

INHALTE:

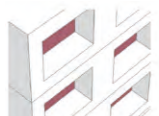
- Differenzierte Typologien (Wohnen, Arbeiten, Gewerbe, Handwerk, Urbane Produktion)
- Einbindung in den städtebaulichen Kontext
- Ablesbarkeit einzelner Häuser (ein Haus pro Parzelle, maximale Hauslänge, ein Eingang je Haus)
- Kompakte Baukörper (gutes A/V-Verhältnis)



BAUFLUCHTEN

INHALTE:

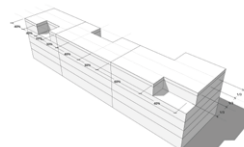
- Raumbildung und erkennbare Baufluchten
- Raumkanten und Raumversätze nach Lage
- Offene und geschlossene Bauweise
- Blocköffnungen und Fugen



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



Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

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

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

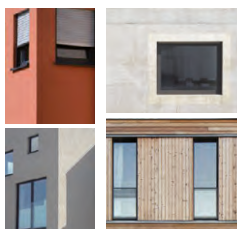
Baukörper



FASSADENGLIEDERUNG UND ÖFFNUNGSGRAD

INHALTE:

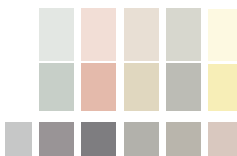
- Nach Möglichkeit allseitige Orientierung der Baukörper
- Definition des Öffnungsgrades der Fassaden (z.B. 30-50%)
- ruhiges Fassadenbild mit maßvoller Varianz
- ausgewogene horizontale wie vertikale Gliederung des Baukörpers
- Ausnahmen für Sonderbaukörper



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



Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

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



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 Schau- fenster 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:

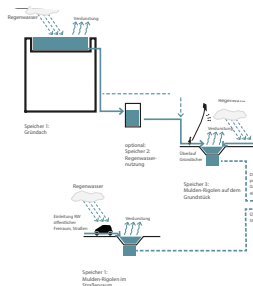
- Modellprojekt energieeffizientes Bauen
- Energieeffiziente Gebäude als Basis einer CO2-neutralen Energieversorgung
- Anforderungen der Bauteile der Gebäudehülle in Anlehnung an die Standards des Passivhauses
- Reduzierung von Wärmeverlusten



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 Regenwasser-management
- 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

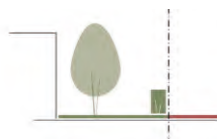
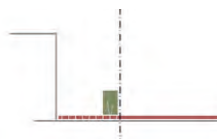
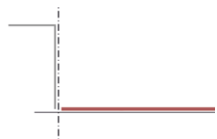
Private Freiräume und Nebenanlagen



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



Baufelder und Baugrundstücke

QUALITÄTSSICHERUNG DURCH EIN GESTALTUNGSHANDBUCH

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

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

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

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 Konzeptwettbewerbs 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, Möglichkeiten
und Anforderungen

Baufelder und Baugrundstücke

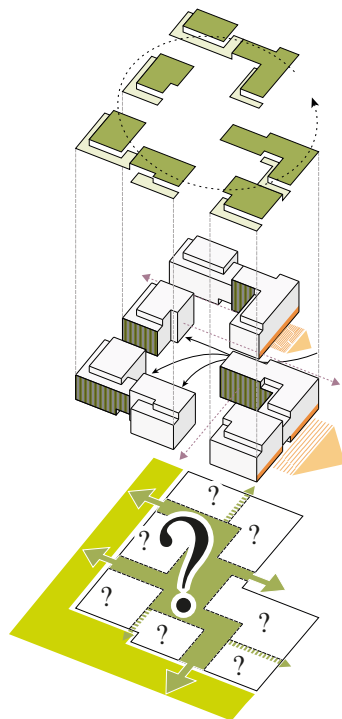
GRUNDSTÜCKSVERGABE UND ENTWICKLUNG

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.



Konzeptvergabe:
Instrument und Akteure

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

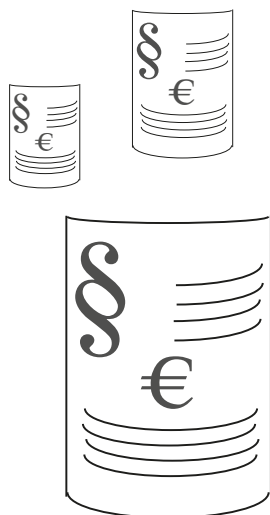
Jury als Beurteilungsgremium

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 Stakeholdern 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 eingereicherter 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.

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 Jursitzung 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

Baufelder und Baugrundstücke

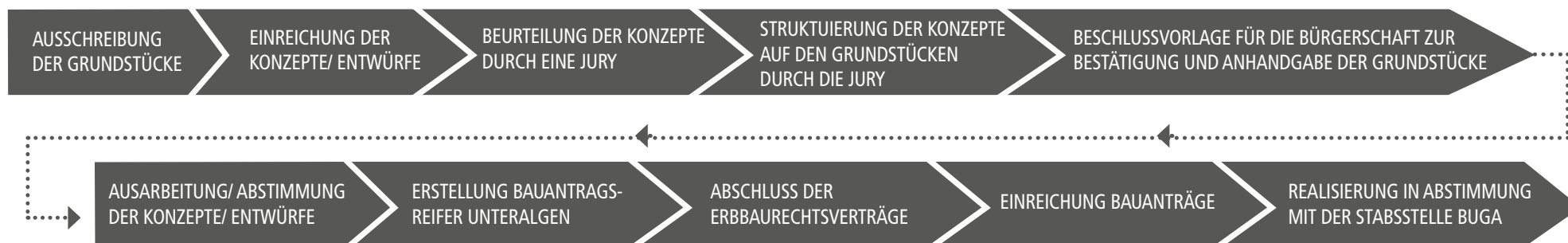
GRUNDSTÜCKSVERGABE UND ENTWICKLUNG

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 weitgehend 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



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 fertiggestellt 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.

Erster Bauabschnitt zur BUGA 2025



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 Erschließung (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



Stadtausstellung zur BUGA 2025

**INVESTORENAUSWAHLVERFAHREN/
KONZEPTVERGABE ERSTER BAUABSCHNITT**



Grundstücke und Kennwerte
Investorenauswahlverfahren/ Konzeptvergabe

Anzahl Parzellen für Hochbau:	18
Nettobauland offene Parzellen:	14.400 m²
<i>davon Gemeinschaftsfl.:</i>	<i>3.500 m²</i>

BGF auf offenen Parzellen: ca. 28.400 m²

Anzahl Wohnungen: ca. 250

Einwohner: ca. 500

-  Baugrundstück Konzeptvergabe/ Investorenauswahlverfahren
-  Blockinnenbereich/ Gemeinschaftsfläche Wohnungseigentümergeinschaft (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



**ABGELEITETE
PROGRAMMATIK**



**MODELLPROJEKTE
UND OPEN CALL**

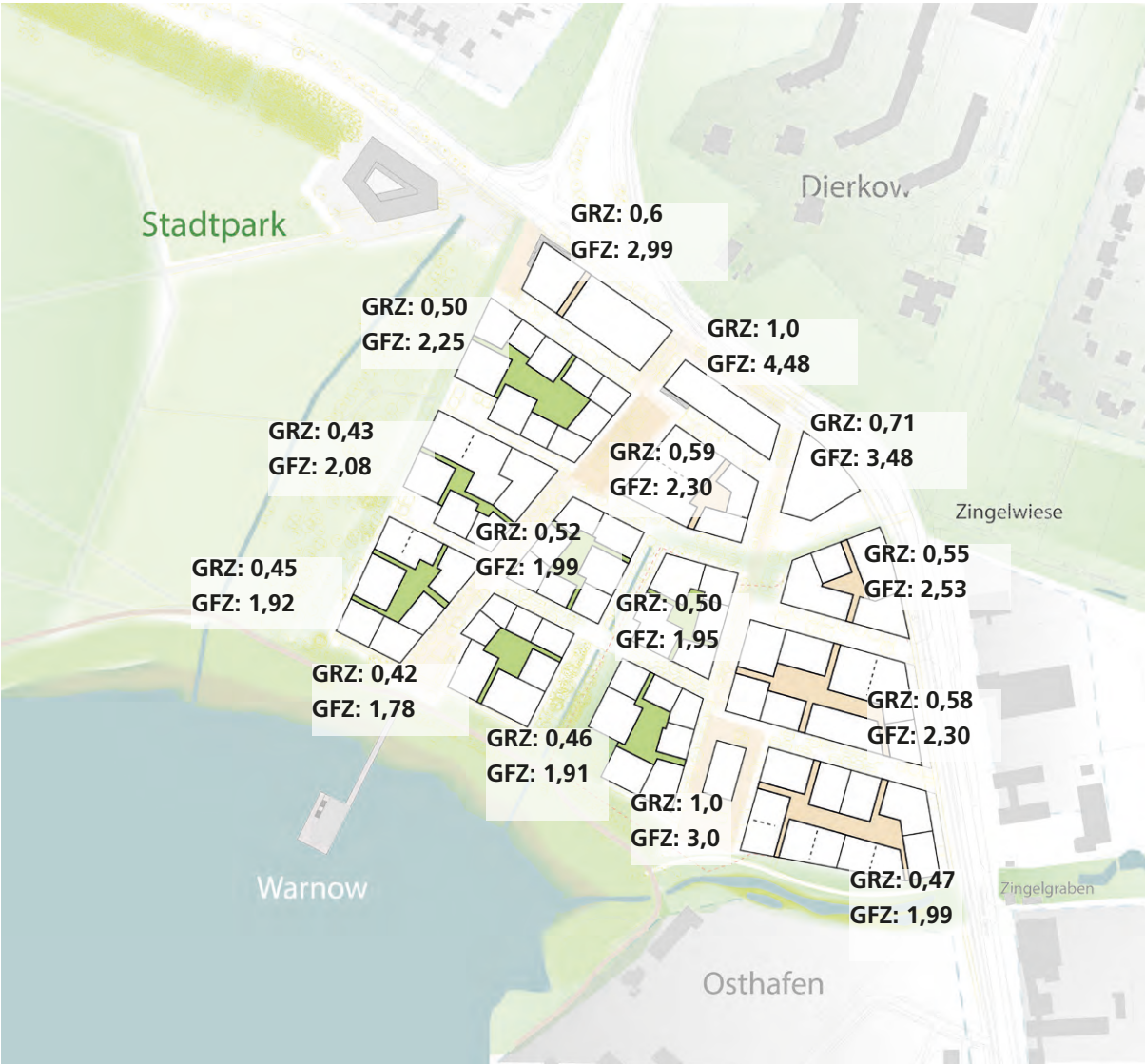


**WARNOW
MISCHUNG**



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. 7.000 m²

davon Mehrgenerationenhaus: ca. 7.500 m²

Quatiersgaragen: ca. 17.000 m²

Gesamt: ca. 186.000 m²

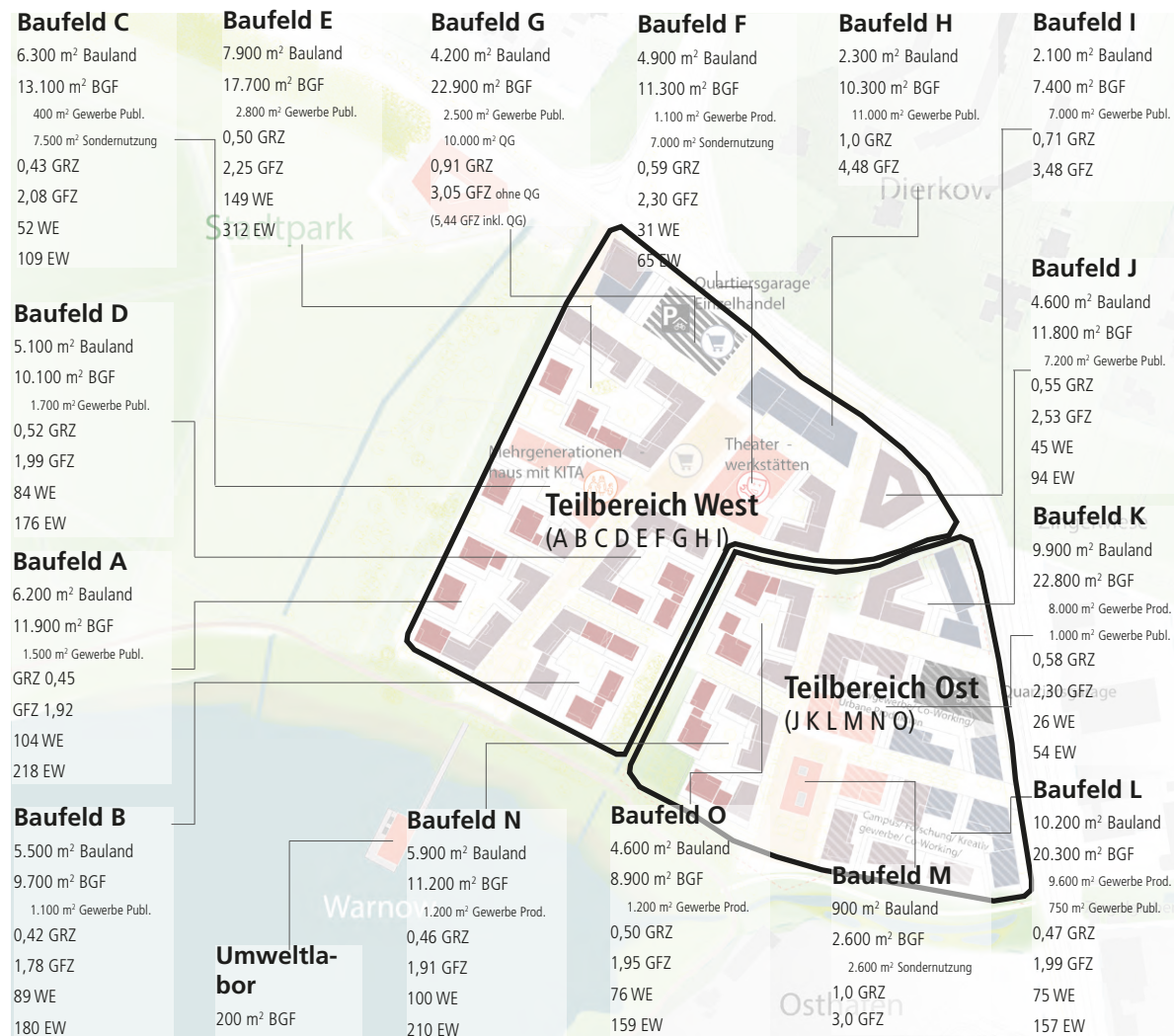
GRZ: 0,55

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



Hanse- und Universitätsstadt
ROSTOCK
FACHBEREICH BUGA

In Zusammenarbeit mit:

MACHLEIDT
STÄDTEBAU + STADTPLANUNG



beraten durch:
SHP Ingenieure



WARNOWQUARTIER

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



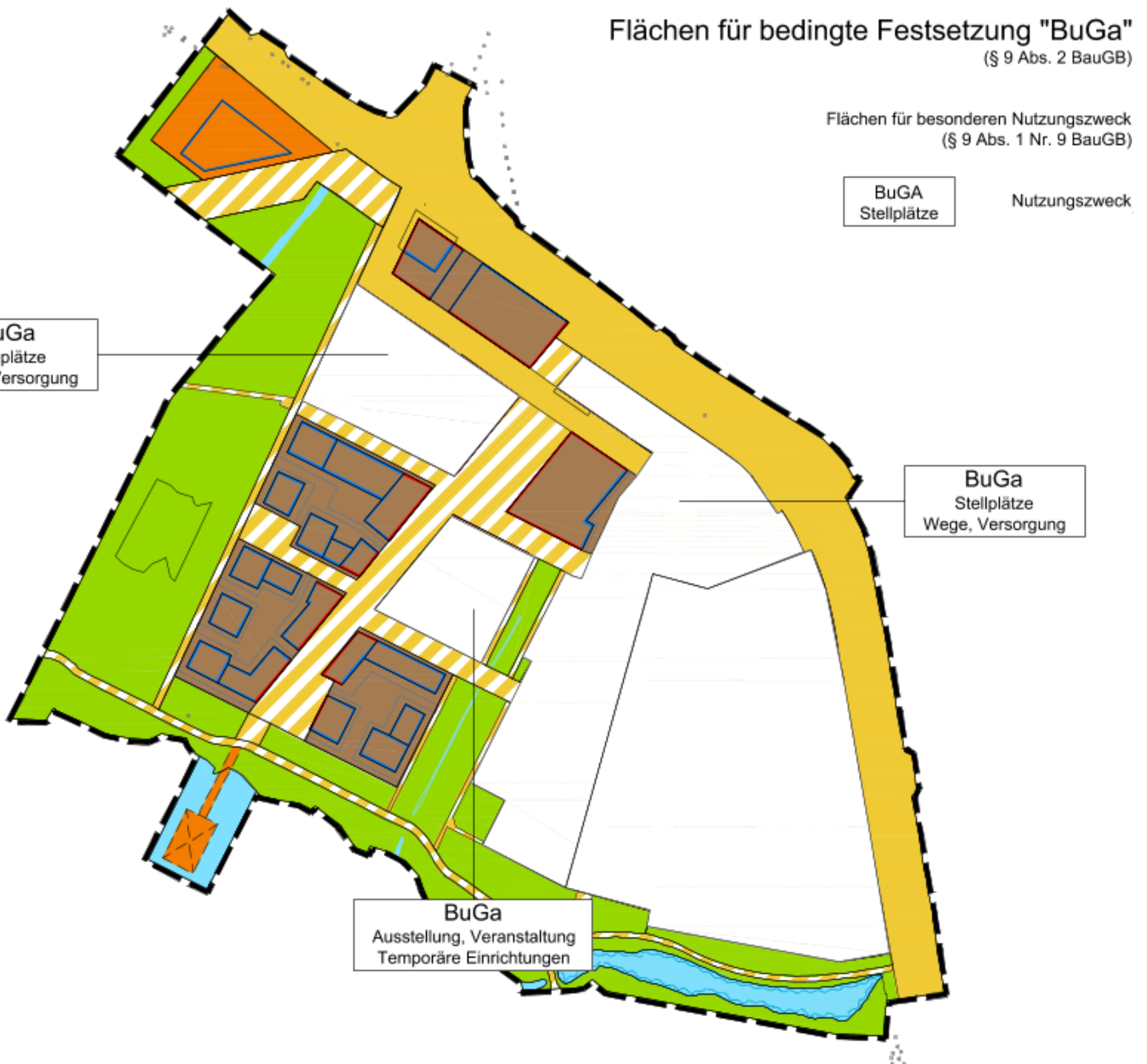
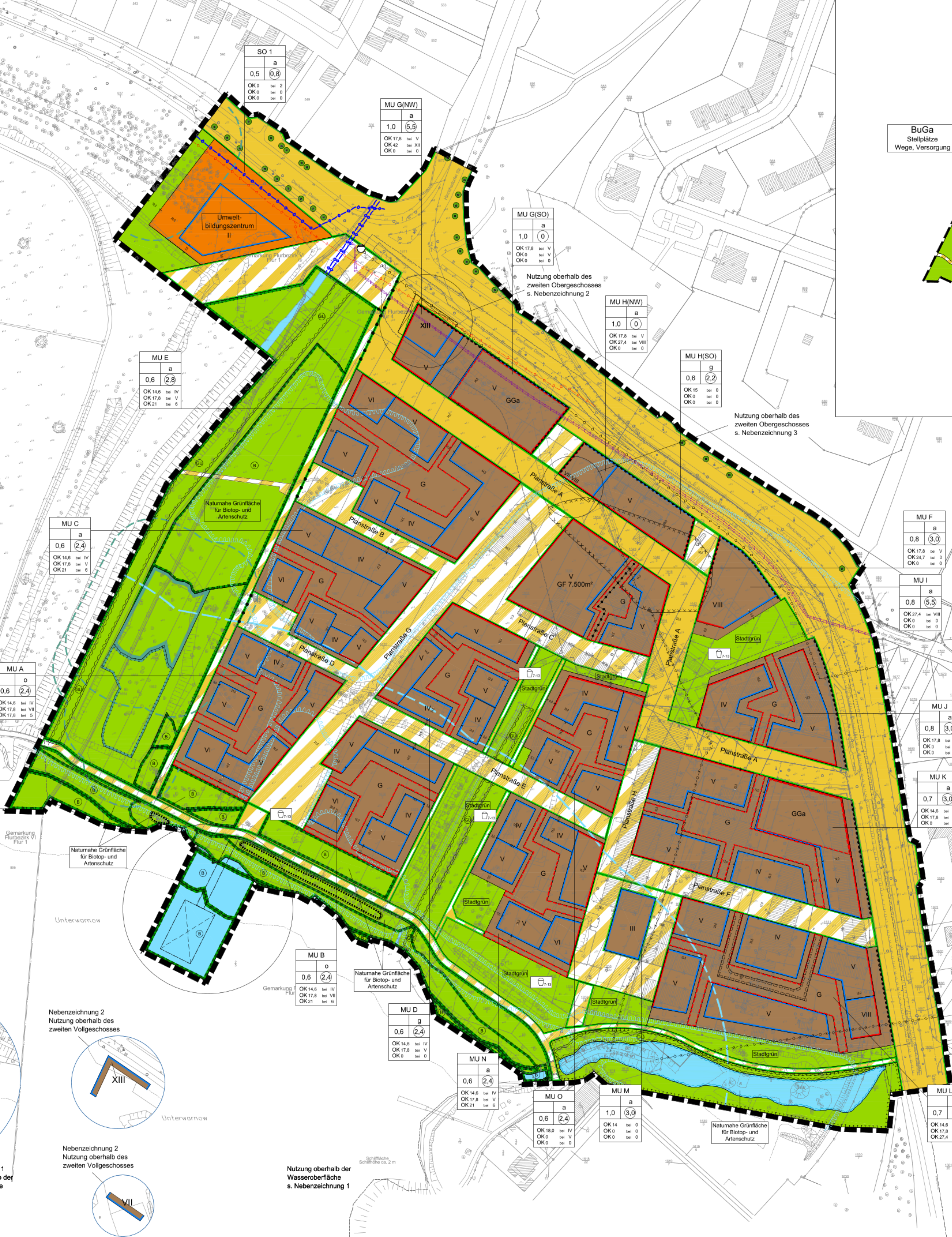
SATZUNG DER HANSE- UND UNIVERSITÄTSSTADT ROSTOCK

ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR.

TEIL A: PLANZEICHNUNG

PLANZEICHENERKLÄRUNG

- I. Festsetzungen
1. Art der baulichen Nutzung
2. Maß der baulichen Nutzung, Höhe baulicher Anlagen
3. Bauweise, Bauboden, Baugarten
4. Verkehrsflächen
5. Hauptversorgungs- und Hauptversorgungsanlagen
6. Grünflächen
7. Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses
8. Sonstige Planzeichen
9. Pflanzungen, Nutzungsgruppierungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
- II. Darstellungen ohne Normencharakter
- III. Darstellungen ohne Normencharakter



Flächen für bedingte Festsetzung "BuGa" (§ 9 Abs. 2 BauGB)

Flächen für besonderen Nutzungszweck (§ 9 Abs. 1 Nr. 9 BauGB)

BuGa Stellplätze

Nutzungszweck

BuGa Stellplätze Wege, Versorgung

BuGa Stellplätze Wege, Versorgung

BuGa Ausstellung, Veranstaltung Temporäre Einrichtungen

Vorentwurf

Übersichtsplan



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 Zingelgraben, im Südwesten durch eine ca. 60 m vom Nordufer der Warnow auf der Wasserfläche verlaufende Linie, den Graben Nr.12 sowie die ehemalige Deponie.

VORENTWURF
Noch nicht rechtsverbindlich!
Stand: 09. Juli 2021

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:

☒ 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

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:**

☒ liegen nicht vor.

gez. Dr. Steffen Wandschneider-Kastell
Fraktionsvorsitzender der SPD

Anlagen
Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Quartiersexposé WarnowQuartier		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2021	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Empfehlung
15.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
16.09.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
23.09.2021	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:

Für das *Quartiersexposé mit Stand vom 19.07.2021 (Anlage 1)* beschließt die Bürgerschaft die folgende Änderung:

Das Mehrgenerationenhaus wird entsprechend dem bisherigen Bürgerschaftsbeschluss in einem Gebäudekomplex innerhalb des ursprünglich vorgesehenen Baufeldes errichtet. Der Gebäudekomplex ist somit in ein Baufeld in nördlicher Richtung an die Planstraße A zu verschieben.

Bereits gefasste Beschlüsse

Beschluss 2020/AN/1049 v. 12.08.2020

Beschluss 2020/BV/0858 v. 14.04.2020 mit Anlage 2: Mehrgenerationenhaus / Funktionsstudie von cubus architekten

Sachverhalt:

Im August 2020 hat die Bürgerschaft einen Grundsatzbeschluss zum Mehrgenerationenhaus gefasst, nebst Akzeptanz der Funktionsstudie von cubus architekten.

Mit der jetzigen Vorlage begehrt die Verwaltung eine erhebliche Änderung des Beschlusses, jedoch ohne jede Erklärung. Hinzu kommen ablehnende Stellungnahmen der

zuständigen Ämter.

Für die Kombi Kita/Seniorenheim (Mehrgenerationenhaus) bedarf es einer sehr guten verkehrstechnischen Erschließung. Bei der Kita sind Hol- und Bringe-Verkehre zu berücksichtigen, zumal die Kinder nicht nur aus dem Warnow-Quartier kommen werden. Beim Senioren- und Pflegeheim spielen über den ganzen Tag erforderliche Verkehre eine Rolle, für die Heimversorgung, Fahrdienste mit/für die Bewohner*innen zu Ärzten sowie Freizeitverkehre.

Wird das nun vorgelegte Baufeld durch die Bürgerschaft beschlossen, gäbe es eine Zufahrt zum Mehrgenerationenhaus durch eine Fußgängerzone. Das dürfte immer wieder zu Konflikten führen.

Eine verkehrsrechtliche Anordnung zum Ausschluss des PKW-Verkehrs mit erheblichem Ausnahmebedarf (Sondergenehmigungen), wie mit der aktuellen BV beabsichtigt, widerspricht dem Straßenverkehrsrecht und würde eine Nichtumsetzbarkeit des B-Plans aus dem Rahmenplan bedeuten.

Hinzu kommen Belange des Brand- und Rettungsschutzes, die keine Berücksichtigung gefunden haben.

Von daher ist zur Ursprungsplanung zurückzukehren.

Finanzielle Auswirkungen:
keine

Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen
Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft		
Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund) Quartiersexposé WarnowQuartier		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
14.09.2021	Ortsbeirat Dierkow-Neu (16)	Empfehlung
15.09.2021	Ausschuss für Wirtschaft und Tourismus	Empfehlung
16.09.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
23.09.2021	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:

Für das *Quartiersexposé mit Stand vom 19.07.2021 (Anlage 1)* beschließt die Bürgerschaft die folgende Änderung:

Die Theaterwerkstatt wird entsprechend dem bisherigen Bürgerschaftsbeschluss innerhalb des ursprünglich vorgesehenen Baufeldes errichtet.

Bereits gefasste Beschlüsse

Beschluss 2020/AN/1049 v. 12.08.2020

Beschluss 2020/BV/0858 v. 14.04.2020 mit Anlage 3: Theaterwerkstatt / Funktionsstudie von *milatz.schmidt architekten*

Sachverhalt:

Im August 2020 hat die Bürgerschaft einen Grundsatzbeschluss zum Warnow-Quartier mit Theaterwerkstatt und Funktionsstudie von *milatz.schmidt architekten* gefasst.

Mit der jetzigen Vorlage begehrt die Verwaltung eine erhebliche Änderung des Beschlusses hinsichtlich des vorgesehenen Baufeldes, jedoch ohne jede Erklärung. Ämter und das VTR haben sich dagegen ausgesprochen.

Die Theaterwerkstatt benötigt fast täglich LKW-Liefer- und Abholverkehre. Geliefert wird Material, transportiert werden Bühnenbilder.

Ein 40-Tonner LKW hat es allein schon aufgrund seiner Maße schwerer in Wohngebieten zu rangieren. Das Fahrzeug ist doppelt so lang wie ein Müllauto, es kann und darf nur auf ausreichend befestigten Zufahrten fahren. Gehwege dürfen zum Beispiel nicht befahren werden.

Das jetzt Geplante ist hinsichtlich der verkehrsrechtlichen Anbindung nicht zulassungsfähig.

Hinzu kommen Lärmemissionen durch den Werkstattbetrieb, die es zu berücksichtigen gilt.

Von daher ist zur Ursprungsplanung (Baufeld)n zurückzukehren.

Finanzielle Auswirkungen:

keine

Dr. Sybille Bachmann
Fraktionsvorsitzende

Anlagen

Keine

Entscheidendes Gremium: Bürgerschaft fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen Federführendes Amt: Zentrale Steuerung	Beteiligt: Hauptamt Kämmereiamt Senator für Jugend, Soziales, Gesundheit und Schule Schulverwaltungsamt Amt für Jugend, Soziales und Asyl	
Einführung eines kostenfreien Vorschultickets		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
07.09.2021	Jugendhilfeausschuss	Empfehlung
14.09.2021	Hauptausschuss	Empfehlung
16.09.2021	Finanzausschuss	Empfehlung
22.09.2021	Ausschuss für Schule, Hochschule und Sport	Empfehlung
29.09.2021	Bürgerschaft	Entscheidung

Beschlussvorschlag:

1. Der Einführung eines kostenfreien Vorschultickets für Kinder im Alter von 6 Jahren, die ihren Hauptwohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock haben und noch nicht für das kostenfreie Schülerticket berechtigt sind, wird zugestimmt.
2. Das kostenfreie Vorschulticket soll auf Probe zum 01.12.2021, zunächst befristet bis zum 31.12.2022, mit der Option auf Verlängerung nach Genehmigung des Doppelhaushaltes 2022/2023 bis zum 31.12.2023, eingeführt werden.
3. Der Oberbürgermeister wird ermächtigt, mit der Verkehrsverbund Warnow GmbH eine entsprechende Vereinbarung abzuschließen.
4. Die Bürgerschaft zieht die Angelegenheit der Bewilligung einer außerplanmäßigen Aufwendung/ Auszahlung i. H. v. 222.000,- EUR im TH 50 für das Haushaltsjahr 2021 an sich.
5. Im TH 50 Produkt 35101 Sonstige soziale Hilfen und Leistungen Konto 5/74110010 Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an verbundene Unternehmen (Verkehrsverbund Warnow GmbH) werden für das Haushaltsjahr 2021 außerplanmäßige Ausgaben i. H. v. 222.000,- EUR bewilligt. Die Deckung wird durch den TH 40, Produkt 24101 Schülerbeförderung, Konto 5/72410000 Schülerbeförderungskosten in gleicher Höhe gesichert. Die nicht in Anspruch genommenen Mittel im Haushaltsjahr 2021 werden in das Haushaltsjahr 2022 übertragen.

Beschlussvorschriften:

§ 22 Abs. 3 Nr. 2 Kommunalverfassung M-V,

§ 22 Abs. 4 S. 2 Kommunalverfassung M-V i. V. m. § 6 Abs. 4 Nr. 2 Hauptsatzung

bereits gefasste Beschlüsse:

2021/BV/2114; 2021/AN/2464

Begründung der Dringlichkeit für den Jugendhilfeausschuss:

In Anbetracht des notwendigen Projektbeginns am 01.12.2021 und in Zusammenhang mit der Zusage der Verwaltung aus der Stellungnahme Nr. 2021/AN/2464-01 (SN) an die Bürgerschaft, die Angelegenheit am 29.09.2021 zur Beschlussfassung vorzulegen, wird der Jugendhilfeausschuss um Behandlung und Votum am 07.09.2021 gebeten.

Sachverhalt:

zu Ziff. 4 des Beschlussvorschlages:

Die Entscheidung über außerplanmäßige Aufwendungen und Auszahlungen im Rahmen 20.000,00 – 375.000,00 EUR ist gem. § 6 Abs. 4 Nr. 2 der Hauptsatzung der HRO auf den Hauptausschuss übertragen.

Die Bürgerschaft wird gebeten, die Entscheidung an sich zu ziehen, da aufgrund der notwendigen Umsetzung zum 01.12.2021 der Vertragsabschluss und die Bereitstellung der finanziellen Mittel zeitnah entschieden werden müssen. Diese beiden Entscheidungen sind nach Auffassung der Verwaltung nur in einem sachlichen Zusammenhang möglich.

Zur Ansichziehung ist entspr. § 22 Abs. 2 S. 4 KV M-V ein Beschluss mit der Mehrheit aller Mitglieder erforderlich.

zu Ziff. 1 bis 3 und 5 des Beschlussvorschlages:

Mit Blick auf eine kostenfreie ÖPNV-Nutzung für Kinder im Alter von 0 bis 5 Jahre und das mit Beschluss 2018/BV/4292 zum Schuljahr 2019/2020 auf Probe eingeführte kostenfreie Schülerticket in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ergibt sich eine Lücke in der kostenfreien ÖPNV-Nutzung für 6-jährige Kinder bis zur Einschulung, die mit der Einführung eines kostenfreien Vorschultickets geschlossen werden soll.

Anspruchsberechtigt sind alle Kinder im Alter ab 6 Jahren, die noch nicht für den Erwerb des Schülertickets berechtigt sind und ihren Hauptwohnsitz in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock haben.

Für das kostenfreie Vorschulticket ist ein Antragsverfahren vorgesehen. Die Eltern erhalten im Amt für Jugend, Soziales und Asyl einen Nachweis über die Anspruchsberechtigung für das kostenfreie Vorschulticket, der zusammen mit dem Antrag in der VVW ABO-Zentrale vorzulegen ist. Es ist vorgesehen, das Antragsverfahren für die Anspruchsberechtigung zukünftig über ein Online-Verfahren abzubilden.

Das kostenfreie Vorschulticket wird in Form eines laminierten, personalisierten Ausweises mit Geltungszeitraum ausgefertigt und postalisch zugesandt. Es beinhaltet keine Mitnahmeregelung.

In Abstimmung mit der Verkehrsverbund Warnow GmbH, bezüglich der Zustimmung der Gremien beim VVW und das benötigte Tarifgenehmigungsverfahren ist eine Umsetzung bereits zum 01.12.2021 möglich.

Finanzielle Auswirkungen:

Die Kosten für das Vorschulticket sind im Haushaltsplan 2021 nicht berücksichtigt. Darüber hinaus sind diese Kosten bisher auch nicht im Finanzplan 2022/2023 geordnet. Es handelt sich um eine neue freiwillige Leistung.

Mit Beschluss Nr. 2021/BV/2114 zu den Eckwerten für den Entwurf des Doppelhaushaltes 2022/2023 im Ergebnis- und Finanzhaushalt wurden lediglich für die Finanzierung eines kostenlosen Vorschultickets finanzielle Mittel i. H. v. 359 TEUR im TH 40 berücksichtigt, die auf Grund organisatorischer Verantwortlichkeiten und unter Berücksichtigung der aktuellen Prognose zur Inanspruchnahme in den TH 50 in Höhe von 222 TEUR umzuverteilen sind.

In diesem Betrag sind auch Personalkosten in Höhe von maximal 14.200 € pro Jahr enthalten, die aufgrund der Verortung der Aufgabe im Amt für Jugend, Soziales und Asyl bis zur Umsetzung des Online-Verfahrens ermittelt wurden.

Auch wenn die Finanzierung des Vorschultickets Bestandteil des Eckwertebeschlusses war, stellt dies jedoch aktuell keine Grundlage dar, die vertraglichen Verpflichtungen eingehen zu können, da dies einen Vorgriff auf den Doppelhaushalt 2022/2023 ff. darstellt.

Die Einführung ist bereits zum 01.12.2021 geplant, d.h. es muss eine Deckung aus dem bestehenden Haushalt 2021 erfolgen, um die finanziellen Auswirkungen für 2021 und 2022 sicherzustellen. Es sei darauf hingewiesen, dass dies zu Lasten des bereits defizitären Haushaltes 2021 geht.

Mit der Bewilligung soll die anteilige Finanzierung 2021 und das komplette Jahr 2022 abgesichert werden, da derzeit nicht in Aussicht gestellt werden kann, wann die Beschlussfassung bzw. die erforderliche Genehmigung zum Doppelhaushalt 2022/2023 vorliegen wird.

Als mögliche Deckungsquelle stehen aus dem TH 40 Produkt 24101 Schülerbeförderung Konto 5/72410000 Schülerbeförderungskosten die benötigten finanziellen Mittel zur Verfügung. Zum gegenwärtigen Zeitpunkt liegt die Inanspruchnahme mit 30,8 % deutlich unter der anteilig möglichen Ermächtigung, so dass angenommen werden kann, dass die finanziellen Mittel im Haushaltsjahr 2021, auch unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme zum 31.12.2020 mit nur 59,6%, nicht in voller Höhe benötigt werden.

Mit der Beschlussfassung zur Deckungsquelle bildet dies die Grundlage für die finanzielle Neuordnung im Sinne einer Bewilligung. Die daraus entstehende Neuordnung im Haushaltsjahr 2021 wird zeitgleich als Grundlage für die Übertragung der Haushaltsmittel in das Haushaltsjahr 2022 angesehen. Somit ist eine Deckung zur Finanzierung des Vorschultickets für 2022 gesichert.

Da die Beschlussfassung und Genehmigung der Haushaltssatzung 2022/2023 erst im Laufe des kommenden Jahres erfolgt, kann die Vereinbarung mit der Verkehrsverbund Warnow GmbH zunächst nur bis zum 31.12.22 mit Option auf Verlängerung nach Genehmigung der Haushaltssatzung des Doppelhaushaltes 2022/2023 abgeschlossen werden.

Nachfolgend die Darstellung der finanziellen Auswirkungen je Produktsachkonto:

1. Finanzierung des Vorschultickets im Haushaltsjahr 2021 durch außerplanmäßige Bewilligung

HHJ	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2021	24101.5/72410000 Schülerbeförderungskosten		-222.000		-222.000
2021	35101.5/74110010 Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an verbundene Unternehmen (Verkehrsverbund Warnow GmbH)		+207.800		+207.800
2021	35101. 5/70221100 Dienstbezüge Arbeitnehmer – Beschäftigte		+14.200		+14.200

Gemäß § 15 Absatz 4 GemHVO-Doppik erfolgt im Rahmen der Jahresabschlussarbeiten 2021 die Übertragung, der im Haushaltsjahr 2021 nicht in Anspruch genommenen Ermächtigung zu den außerplanmäßigen Aufwendungen/Auszahlungen, ins Haushaltsjahr 2022.

Damit kann die Finanzierung im Haushaltsjahr 2022 durch den Haushaltsausgaberest gesichert werden.

2. Finanzierung des Vorschultickets ab dem Haushaltsjahr 2023 durch Neuordnung von TH 40 zu TH 50.

Zur Darstellung der Gesamtfinanzierung erfolgt an dieser Stelle die Veränderung für das Haushaltsjahr 2023, die im Rahmen der Haushaltsplanaufstellung 2022/2023 geordnet wird.

HHJ	Konto / Bezeichnung	Ergebnishaushalt		Finanzhaushalt	
		Erträge	Aufwendungen	Ein-zahlungen	Aus-zahlungen
2023	24101.5/74151000 Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an private Unternehmen (Verkehrsverbund Warnow GmbH)		-205.200		-205.200
2023	35101.5/74110010 Zuweisungen und Zuschüsse für laufende Zwecke an verbundene Unternehmen (Verkehrsverbund Warnow GmbH)		+191.000		+191.000
2023	35101. 50221100 Dienstbezüge Arbeitnehmer - Beschäftigte		+14.200		+14.200

Weitere mit der Beschlussvorlage mittelbar in Zusammenhang stehende Kosten:

- ☒ liegen nicht vor.
- ☐ werden nachfolgend angegeben

Claus Ruhe Madsen

Anlagen

Keine

Informationsvorlage	Datum: 09.05.2019
Federführendes Amt: Amt für Umweltschutz	fed. Senator/-in: S 4, Holger Matthäus
Beteiligte Ämter:	bet. Senator/-in:
	bet. Senator/-in:
Prüfergebnis zum Beschluss der Bürgerschaft Nr. 2019/AN/4426 zum Projekt "Nette Toilette"	
Beratungsfolge:	
Datum	Gremium
28.08.2019	Bürgerschaft
	Zuständigkeit
	Kenntnisnahme

bereits gefasste Beschlüsse:

2016/BV/1919 „Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen in der Hansestadt Rostock“
 2019/AN/4426 Prüfung zur Durchführung des Projektes „Nette Toilette“

Sachverhalt:

Das Amt für Umweltschutz wurde mit der Prüfung des Konzepts „Nette Toilette“ beauftragt. Das Prüfergebnis (siehe Anlage) geht auf die aktuelle Situation in Rostock ein und stellt das Konzept vor. Es werden die Vor- und Nachteile für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock dargestellt. Das Konzept ist für Rostock mit hoher Wahrscheinlichkeit umsetzbar. Ein Verzicht auf die Bereitstellung von öffentlichen Bedürfnisanlagen (ÖBA) ist damit nicht verbunden. Vor einer Umsetzung ist dringend der genaue Bedarf in den festzulegenden Suchräumen zu erfassen. In Abhängigkeit davon sind die für die Durchführung des Konzeptes der ggf. zusätzliche Personalbedarf sowie die erforderlichen zusätzlichen Haushaltsmittel zu ermitteln.

Roland Methling

Anlage:

Prüfergebnis zur Durchführung des Projektes "Nette Toilette" als Ergänzung zur Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäranlagen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Beschluss Nr. 2019/AN/4426:

Prüfergebnis zur Durchführung des Projektes "Nette Toilette" als Ergänzung zur Bedarfskonzeption kommunaler Sanitäreinrichtungen der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Aktuelle Situation der öffentlichen Bedürfnisanstalten (ÖBA) in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

In Rostock werden aktuell ca. 40 Toiletten betrieben, die sich auf verschiedene Stadtteile verteilen und mit unterschiedlichen Zuständigkeiten in privater und öffentlicher Hand betrieben werden. Den Angebotsschwerpunkt bilden Warnemünde und die Rostocker Innenstadt. Entsprechend der Bedarfskonzeption sind für die Zukunft der Ersatzneubau veralteter Anlagen und auch die Erschließung neuer Standorte geplant. Damit soll das Erscheinungsbild und die Qualität der ÖBA deutlich gesteigert werden. Der Erhalt der technischen und baulichen Substanz der Anlagen sowie deren Reinigung erfordern jährlich hohe finanzielle Aufwendungen. Der investive Aufwand für den Neubau von WC Anlagen beträgt in Abhängigkeit von Anzahl der Kabinen und Ausstattung mehr als 100.000 Euro. Der Bedarf für Neubauten auf der Grundlage der Bedarfskonzeption ist nahezu vollständig abgedeckt.

Überblick zum Konzept „Nette Toilette“

Das Konzept „Nette Toilette“ ist ein deutschlandweit vergebenes Logo und beinhaltet im Wesentlichen die Bereitstellung von Toiletten durch die örtliche Gastronomie, Hotels und Einkaufszentren wie auch von öffentlichen Gebäuden. Hierbei werden den Betreibern von der teilnehmenden Stadt Aufwandsentschädigungen gezahlt um den erhöhten Aufwand an Nebenkosten und für die Reinigung auszugleichen. Es gibt zum Konzept eine kostenfrei App, die es ermöglicht, eine „Nette Toilette“ zu finden. Das Konzept beinhaltet auch Vorlagen für eine einfache formale Abwicklung der Vertragsgestaltung. Es bleibt ausreichend Spielraum zum Ausgestalten und für die individuelle Anpassung des Konzeptes an den Bedarf einer Stadt oder Gemeinde.

Mittlerweile haben ca. 250 Kommunen das Konzept übernommen, das in Aalen seinen Ursprung hatte. Darunter zum Beispiel Lübeck, Regensburg, Heidelberg, Hamm, Chemnitz und Freiburg, die eine ähnliche Einwohnerzahl wie Rostock aufweisen. Auf Nachfrage bei den genannten Städten ergab sich ein positives Feedback zur Umsetzung des Konzeptes: „Aller Anfang ist schwer, aber wenn es läuft, läuft's“.

Meinungen und Erfahrungen der Rostocker Gastronomie und dem Stadtführerverein

Ein Erfahrungsaustausch mit Herrn Armbröster vom Stadtführerverein macht deutlich, dass eine Unterscheidung zwischen Individualtouristen und geführten Reisegruppen notwendig ist. Für geführte Gruppen ist seiner Ansicht nach das Konzept der „Netten Toilette“ nicht umsetzbar, da es keiner der angesprochenen Einrichtungen zugemutet werden kann, einer größeren Gruppe die Nutzung zu ermöglichen. Aus Sicht von Herrn Armbröster ist für Reisegruppen die Versorgung mit ÖBA zudem ausreichend. Die „Nette Toilette“ kann nur eine Ergänzung sein, das Angebot an ÖBA zu verdichten und an anderen Stellen zusätzlich zu ermöglichen. Mögliche Schwerpunkte hierfür sind der Stadthafen bis zur ehemaligen Neptunwerft, die KTV mit dem Doberaner Platz, die östliche Altstadt oder auch die touristischen Schwerpunkte in Warnemünde und der Rostocker Innenstadt.

Betrachtet man die individuelle Nutzung von Touristen oder auch Einheimischen in gastronomischen Einrichtungen etwas näher, ergibt sich aus der stichpunktartigen Befragung an ausgewählten Standorten folgendes Bild: Wer heutzutage nett fragt, dem wird die Nutzung der Toiletten in den allermeisten Fällen ermöglicht. Einen Obolus für die Nutzung wollen dabei die wenigsten der Gastronomen und Hotels. Die Zahl solcher Anfragen zur Benutzung der Toilette schwankt saisonbedingt im einstelligen Bereich pro Tag. An einigen Standorten und in besonderen Lagen geht es aber zum Teil weit darüber hinaus. Eine Bereitschaft, die Toilette im Zuge des Konzeptes öffentlich zu machen, wurde in vielen Fällen nicht ausgeschlossen. Bei einigen Einrichtungen schließt sich allerdings eine damit verbundene höhere Frequentierung bauartbedingt aus.

Finanzielle Auswirkungen

Finanzielle Auswirkungen der „Netten Toilette“

Für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist für die Beteiligung am Konzept der „Netten Toilette“ eine einmalige Lizenzgebühr von 2.000€ netto erforderlich. Diese gilt dann für eine unbegrenzte Nutzung des Logos. Dazu kommen Aufwendungen in Höhe von 1.500€ für die Bildrechte und die Herstellung von Flyern und Werbemitteln sowie für die Aufkleber an den Eingangstüren der beteiligten Einrichtungen. Insgesamt wäre für die Einführung des Konzeptes ein Betrag von 3500€ netto erforderlich.

Zu dieser einmaligen Aufwendung addieren sich die Aufwandsentschädigungen in Höhe von ca. 50-100€ monatlich für jede Einrichtung, die am Konzept beteiligt wird. Die Höhe der Aufwandsentschädigung ist frei verhandelbar und wird in vielen Kommunen vom Ausstattungsgrad abhängig gemacht, bspw. Barrierefreiheit oder Vorhandensein eines Wickeltisches. Ob mit der Einführung des Konzeptes Mindereinnahmen der Nutzungsentgelte bei den bestehenden öffentlichen Bedürfnisanstalten verbunden sind, kann nicht abgeschätzt werden.

Finanzielle Auswirkungen für den herkömmlichen Betrieb der ÖBA

Im Jahr 2018 wurde für die Bewirtschaftung der 20 öffentlichen Bedürfnisanstalten, in der Verantwortung des Amtes für Umweltschutz, ein Betrag von über 200.000€ aufgewandt. Dieser beinhaltet die Reinigung, die Wasser- und Stromversorgung und die Instandhaltung der vorhandenen WC-Anlagen. Demgegenüber stehen Einnahmen von ca. 66.000€ aus Benutzungsentgelten. Vereinzelt Anlagen die sehr wenig genutzt werden, dennoch aber täglich gereinigt werden, kommen dadurch auf Kosten von 5€-10€ je Toilettengang.

Für den Neubau von WC-Anlagen sind je nach Größe und Standort, Kosten in Höhe von 100.000€ für eine Anlage mit einer Kabine und bis zu 250.000€ für Anlagen mit drei bis vier Kabinen einzuplanen.

Zusammenfassung finanzielle Auswirkungen

Mit der Einführung des Konzeptes „Nette Toilette“ kann nicht auf die Bereitstellung von ÖBA verzichtet werden; es als Ergänzung des Angebots anzusehen. Ein Mehrwert der „Netten Toilette“ könnte darin bestehen, in Bereichen außerhalb der touristischen Schwerpunkträume Bedarfe zu decken sowie an einzelnen Standorten auf Ersatzneubau bzw. neue Standorte zu verzichten.

Hier stehen den erheblichen Neubaukosten die vergleichsweise geringen jährlichen Aufwandsentschädigungen gegenüber.

Vorteile und nach Nachteile des Konzeptes „Nette Toilette“

Vorteile

- zusätzliche Bedarfsdeckung an ÖBA über die aktuelle Versorgung nach der Bedarfskonzeption hinaus
- bereits vorhandene Infrastrukturen können genutzt werden
- Konzept ist sehr leicht und kostengünstig umzusetzen
- Die Qualität der dann vorhandenen Toiletten ist besser, als bei älteren alleinstehenden WC-Anlagen. Erfahrungen anderer Städte haben gezeigt, dass die ständige Aufsicht bzw. Betreuung durch den Betreiber dazu beiträgt, den Zustand und die Sauberkeit auf einem hohen Niveau zu halten.
- Die Qualität und Quantität der dann zur Verfügung stehenden öffentlichen Toiletten trägt zu einer positiven Außenwirkung bei.
- Eine zugehörige App ist kostenfrei.
- Die bisher geduldete Nutzung in der Gastronomie, die heute schon stattfindet, wird offiziell gemacht. Die Unsicherheit oder Überwindung für die Benutzung solcher Einrichtungen gibt es dann nicht mehr.

Nachteile

- lose Bindung der teilnehmenden Einrichtungen durch die Möglichkeit einer kurzfristigen Kündigung von beiden Seiten

Erfahrungen anderer Städte haben gezeigt, dass es Fluktuation gibt, sich diese aber im normalen Rahmen bewegen (Schließungen oder Betreiberwechsel).

- Öffnungszeiten, die je nach Teilnehmer nicht den ganzen Tag bzw. alle Tage der Woche abdecken, ganztägig sind es nur Hotels und eventuell Einkaufszentren bzw. Bäckereien die das gewährleisten.
- Ausstattung und die Anzahl an barrierefreien Toiletten: nicht jede Einrichtung erfüllt diesen Anspruch. Oftmals sind die Toiletten im Keller bzw. nur über Treppen zu erreichen.
- Die Einführung, Kontrolle und Aktualisierung des Konzeptes ist mit einem deutlich erhöhten Arbeitsaufwand und in der Verwaltung verbunden und als Zusatzangebot zu den bestehenden Anlagen mit dem vorhandenen Personalbestand nicht umsetzbar.
- Die Nutzung der Toiletten ist auch heute schon in vielen Einrichtungen, ohne das Konzept „nette Toilette“, problemlos möglich.

Zusammenfassung Prüfung zur Durchführung des Projektes „Nette Toilette“

Die Auseinandersetzung mit dem Konzept „Nette Toilette“ hat gezeigt, dass es ein sehr einfach umzusetzendes Mittel sein kann, die Versorgung mit ÖBA in ausreichender Qualität und Quantität zu erreichen. Das Konzept selbst ist in Deutschland außerhalb der teilnehmenden Städte noch vielfach unbekannt.

Viele Touristen oder auch Einheimische haben vermutlich nicht den Anspruch, eine „Nette Toilette“ in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock aufzufinden. Eine ausreichende Anzahl und Qualität von ÖBA hingegen, wird erwartet. Erfahrungen anderer Städte haben gezeigt, dass mit entsprechenden Marketingmaßnahmen der Bekanntheitsgrad sehr wohl gesteigert werden kann. Dies kann durch eine entsprechende Internetpräsenz oder auch über Flyer bei den Tourismusinformationen bzw. bei den Stadtführern erreicht werden.

Die Stichproben in Hotels und Gastronomie haben gezeigt, dass es auch heute schon in Rostock gelebt wird, den Menschen ein Grundbedürfnis nicht zu verweigern. Anlass zur Kritik bietet in sehr vielen Fällen zudem nicht die Quantität und Erreichbarkeit der ÖBA, sondern Zustand und Sauberkeit. Die Anwendung des Konzeptes „Nette Toilette“ für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ist mit hoher Wahrscheinlichkeit umsetzbar. Der möglich finanzielle Nutzen des Konzeptes liegt im Einsparpotenzial gegenüber den hohen Investitionen für den (Ersatz-)Neubau an ausgewählten Standorten. Für den jährlichen Finanzhaushalt bedeutet es demgegenüber eine zusätzliche Belastung. Diese ist abhängig von Anzahl der teilnehmenden Einrichtungen. Vor der Einführung des Konzeptes ist dringend eine Klärung erforderlich, in welchen Suchräumen Teilnehmer für das Konzept gewonnen werden sollen. Bei einer Teilnehmerzahl zwischen 15 und 20 Einrichtungen müssen dazu im ersten Jahr ca. 20.000€ in den Verwaltungshaushalt eingestellt werden. Zudem könnte zusätzliches Personal für den Verwaltungsvollzug erforderlich sein.