

fed. Senator/-in: OB, Claus Ruhe Madsen	Beteiligt: Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft	
Federführendes Amt: Büro des Oberbürgermeisters		
<b>Stellungnahme zur Anfrage 2021/AF/2566</b>		
<b>Dr. Sybille Bachmann (für die Fraktion Rostocker Bund)</b>		
<b>Quartiersexposé Warnow-Quartier</b>		
Geplante Beratungsfolge:		
Datum	Gremium	Zuständigkeit
29.09.2021	Bürgerschaft	Kenntnisnahme

**Sachverhalt:**

Die Verwaltung bezieht zur Anfrage 2021/AF/2566 wie folgt Stellung:

**„Das Quartiersexposé mit Stand vom 19.07.2021 mit seinen städtebaulichen Zielen zur Entwicklung des WarnowQuartiers wird als Zielstellung für den Rahmenplan bestätigt“.**

Mit Datum 6. März 2020 hat die RGS ein „Rahmenkonzept Modellvorhaben Warnowquartier“ (22 S.) vorgelegt. Dem Konzept waren die folgenden Anlagen beigefügt:

- 1- Erschließung Warnowquartier / Erschließungskonzept von WASTRA-PLAN (30 S.)
- 2- Mehrgenerationenhaus / Funktionsstudie von cubus architekten (18 S.)
- 3- Neubau Theaterwerkstätten / Funktionsstudie von milatz.schmidt architekten (57 S.)
- 4- Indikatoren zur Evaluierung der Projektziele (4 S.).

Dieses *Rahmenkonzept* mit Anlagen wurde am 12. August 2020 unverändert beschlossen (2020/AN/1049). Ein Jahr später soll die Bürgerschaft ein *Quartiersexposé* vom 19. Juli 2021 beschließen „als Zielstellung für den Rahmenplan“.

**1. Aus welchem Grund wurde nach dem Beschluss des Rahmenkonzepts durch die Bürgerschaft ein neues Exposé für das Warnow-Quartier in Auftrag gegeben?**

**Antwort:** Der Rahmenplan (Exposé) ist die Weiterentwicklung des Rahmenkonzeptes unter Berücksichtigung der verschiedensten Untersuchungen und Gutachten sowie Beteiligung der Fachämter. Das Rahmenkonzept vom 06.03.2020 stellt ein städtebauliches Bild auf der Grundlage der Masterplanung zur Bewerbung auf den Zuschlag der Austragung der BUGA 2025 in Rostock dar. Im weiteren Planungsprozess des WarnowQuartiers wurde das Rahmenkonzept einer Plausibilitätsprüfung unter den Gesichtspunkten des Städtebaus, den Aspekten des Umwelt-, Arten-, Natur- und Bodenschutzes sowie des Schutzes von Wald und Wasser sowie weiteren Planungsgrundsätzen unterzogen. Im Ergebnis hat sich ein verändertes städtebauliches Konzept für das WarnowQuartier, welches größtmöglich auf die Bestandsstrukturen sowie die Belange der o.g. Schutzgüter Rücksicht nimmt, entwickelt.

**2. Durch wen erfolgte wann die Beauftragung des Exposé, auf welcher Beschlussgrundlage und in welcher (Vertrags-)Form?**

**Antwort:** Das Exposé ist Teil der Leistungen zur Erstellung des Rahmenplans. Die Beauftragung für die Rahmenplanung erfolgte durch den Fachbereich BUGA im April 2020 in Form eines Planervertrages.

**3. Welche konkreten Unterschiede gibt es zwischen dem 2020 beschlossenen Rahmenkonzept und dem nun vorgelegten Exposé?**

**Antwort:** siehe Antwort unter 1.

**4. Womit sind die Änderungen begründet?**

**Antwort:** siehe Antwort unter 1.

**5. Liegt von allen Beteiligten die Zustimmung zu den Änderungen vor? Falls nicht: Welche Änderungen sind aus welchem Grund umstritten?**

**Antwort:** Die Beschlussvorlage wurde durch alle beteiligten Fachämter mitgezeichnet.

---

Bereits auf den ersten Blick ist Folgendes erkennbar: Im Vergleich zum *Rahmenkonzept* vom März 2020 wurden den kommunalen Projekten Theaterwerkstatt und Kombi-Einrichtung Kita/ Seniorenheim im *Exposé* vom Juli 2021 neue Baufelder zugeordnet. Die ursprünglich vorgesehenen Baufelder sind nun als BUGA-Parkplätze ausgewiesen.

**6. Aus welchem Grunde wurde der zeitweiligen Nutzung von Grundstücken als Parkflächen für 6 Monate der Vorrang vor einer auf Nachhaltigkeit orientierten Stadtentwicklungsplanung gegeben?**

**Antwort:** Die Änderung der Standorte für das Mehrgenerationenhaus sowie für die Theaterwerkstatt erfolgte rein aus städtebaulichen Aspekten und nicht zugunsten von temporären Stellplätzen für die Durchführung der Bundesgartenschau. Nach Beendigung der Veranstaltung entfällt der Bedarf an den temporären Stellplätzen und die zwischengenutzten Flächen werden im Rahmen der weiteren Quartiersentwicklung über die Konzeptvergabe ausgeschrieben.

---

Das *Exposé* enthält ein Umweltbildungszentrum, das bis zur BUGA fertiggestellt werden soll.

**7. Wie sieht das Finanzierungskonzept des Umweltbildungszentrums aus?**

**Antwort:** Diesbezüglich verweist die Verwaltung auf die Stellungnahme 2021/BV/2395-10 (SN).

**8. Wer soll das Umweltbildungszentrum betreiben?**

**Antwort:** entfällt, siehe Antwort unter 7.

**9. In welchem Rahmen soll die Vergabe von Grundstück und Betreibung erfolgen?**

**Antwort:** entfällt, siehe Antwort unter 7.

## **Zu Punkt 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.“**

In der Regel wird aus einem *Rahmenkonzept/Exposé* ein *Rahmenplan* entwickelt, aus dem dann ein B-Plan entsteht. Seit 2020 gibt es ein *Rahmenkonzept* und inzwischen einen BPlan-Vorentwurf.

### **10. Aus welchem Grund ist ein *Rahmenplan* zu erarbeiten, wenn parallel der B-Plan bereits erstellt wird und für diesen ein Vorentwurf existiert?**

**Antwort:** Der Rahmenplan ist die Weiterentwicklung des Rahmenkonzeptes unter Berücksichtigung der verschiedensten Untersuchungen und Gutachten sowie Beteiligung der Fachämter. Die Überarbeitung des Rahmenplans fand im Zeitraum von April 2020 bis Juli 2021 statt, das B-Planverfahren läuft seit Dezember 2020 parallel. Der Rahmenplan wird synchron als Instrument in den B-Plan überführt. Der B-Plan kann nicht alle Zielstellungen eines Rahmenplans festsetzen, weshalb einige Zielstellungen auf Rahmenplanebene definiert werden.

### **11. Verursacht das Vorgehen nicht unnötige Planungskosten?**

**Antwort:** Die Grundleistungen bei Bebauungsplänen sind in drei Leistungsphasen unterteilt, wobei für die Leistungsphase I (Vorentwurf für die frühzeitigen Beteiligungen) 60 % vorgesehen sind. Da bereits einige Grundleistungen der Leistungsphase I im Rahmenplan bearbeitet wurden, wurde bei der Honorarermittlung zum Planervertrag für den Bebauungsplan Nr. 13.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ die Rahmenplanung mit 30 % angerechnet, sodass die Leistungsphase I von 60 % auf 30 % reduziert werden konnte.

### **12. Wie lauten die Stellungnahmen der Fachämter zum Vorentwurf des B-Plans?**

**Antwort:** Für den B-Plan ist federführend das Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft in Verbindung mit dem beauftragten Planungsbüro und in Absprache mit dem Fachbereich BUGA zuständig. Die laufende Erstellung des B-Planes erfolgt in enger Abstimmung mit allen betroffenen Fachämtern, sowie externen Behörden/Trägern öffentlicher Belange. Hierzu gibt es seit Dezember 2020 einen 14-tägigen Jour fixe unter Teilnahme der von der Planung betroffenen Ämtern und Behörden. Des Weiteren fanden diverse direkte bilaterale Beratungen statt. Hinweise und Anregungen werden unmittelbar in die Planung eingearbeitet.

In regelmäßigen Amtsleiterrunden wurden zudem detaillierte thematische Punkte festgelegt, welche anschließend über die Rahmenplanung in die Bebauungsplanung eingeflossen sind.

Die formellen Stellungnahmen zum Vorentwurf werden mit der frühzeitigen Behördenbeteiligung nach § 4 Abs. 1 BauGB eingeholt. Dieser formale Beteiligungsschritt kann erst nach dem Bürgerschaftsbeschluss zum Quartiersexposé (als eine wesentliche Planungsgrundlage) erfolgen.

---

Die Erarbeitung eines rechtswirksamen B-Plans scheidet derzeit vor allem daran, dass sich die Stadtverwaltung - trotz jahrelanger Vorbereitung - bisher nicht zum Kauf des Veolia-Grundstücks durchgerungen hat.

### **13. Worin liegt der Sinn einer Beschlussfassung des Quartiersexposés vor dem Erwerb des Grundstücks durch die Kommune oder einen Dritten, der die Pläne der Stadt billigt?**

**Antwort:** Mit der Beschlussfassung zum Quartiersexposé werden städtebauliche Planungsziele definiert. Die Stadt hat ein hoheitliches Recht, B-Pläne aufzustellen – auch über Grundstücke in privater Hand. In dem Verfahren sind betroffene Eigentümer/Nutzer zu beteiligen.

### **14. Wer trägt aus diesem Vorgehen zu erwartende Umplanungskosten?**

**Antwort:** Für die Bauleitplanung gibt es gesetzlich vorgeschriebene Beteiligungsformate. Durch die Beteiligung ergeben sich ohnehin Anpassungsbedarfe. Die daraus resultierenden Kosten sind durch die Stadt zu tragen.

### **15. Was unternimmt die Stadtverwaltung, um den dringend benötigten B-Plan ohne Einschränkungen rechtssicher gestalten zu können?**

**Antwort:** Das Amt für Stadtplanung, Stadtentwicklung und Wirtschaft hat hierfür ein externes Planungsbüro gebunden, welches sich mit der Erarbeitung des komplexen Verfahrens auseinandersetzt. Des Weiteren werden wie in Frage 12 beschriebenen 14-tägig Jour fixe mit allen betroffenen Ämtern und Behörden durchgeführt, wo entsprechende Aufgabenstellungen definiert werden. Mit dem Fachbereich BUGA finden regelmäßig Abstimmungstermine statt, in denen aktuelle Problemstellungen aufgezeigt und besprochen werden.

Grundlagen für ein rechtssicheres Verfahren sind neben den gesetzlich durchzuführenden Verfahrensschritten, eine fundierte Grundlagenermittlung, durch Gutachten abgesicherte Entscheidungsgrundlagen sowie eine ordnungsgemäße Abwägung (umfassend, gerecht, nachvollziehbar). Die Verfahrensschritte werden standardmäßig durchgeführt. Die Planungsgrundlagen (u. a. Altlastenuntersuchung, Baugrund, Bodenbelastungen, Eigentümerermittlung, Grundwasseruntersuchung, Gutachterliche Stellungnahme zur Staub- und Gesamt-C Immission, Kartierungen Flora und Fauna, Kampfmittelauskunft, Immissionsprognose Geruch, Schalltechnische Untersuchung, Rahmenplan, Verkehrs-technische Untersuchung, Vermessung) liegen weitestgehend vor. Eine Reihe von Fach-gutachten (u. a. artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, Energiekonzept, Hydrologischer Fachbeitrag, Mobilitätskonzept) liegen zwischenzeitlich vor und sind/werden durch die Fachämter geprüft. Die vorhandenen Unterlagen sind - wenn möglich - in den aktuell vorliegenden Stand des Vorentwurfs eingearbeitet.

Eine besondere planerische Herausforderung besteht im Umgang mit der Existenz und den Auswirkungen der ansässigen Unternehmen (insbesondere Eigentum an Grundstücken, Schall, Geruch). Solange eine vorgesehene Verlagerung bzw. der Umfang/die Art der Integration einzelner Unternehmen nicht abschließend geklärt sind, ist rechtlich von deren Bestand auszugehen. Planungsrechtlich soll auf diesen Umstand mit bedingenden Festsetzungen reagiert werden. Zudem muss für die im Bundeseigentum befindliche Bundeswasserstraße die Verfügungsberechtigung durch Pachtvertrag oder Übertragung des Nutzungsrechts erlangt werden.

Die von langfristigen Zielen abweichenden Zwischennutzungen während der BUGA werden ebenfalls durch bedingende Festsetzungen planungsrechtlich gesichert, insofern sie bekannt sind.

Im Aufstellungsbeschluss ist bereits festgehalten, dass die einzelnen Teilbereiche des Bebauungsplanes im weiteren Planungsprozess verfahrensseitig voneinander getrennt werden, sofern Verzögerungen in einzelnen Teilbereichen die Gesamtentwicklung zur BUGA absehbar gefährden oder behindern. Unabhängig davon dient jedoch jeder einzelne Teilbereich des Bebauungsplanes der BUGA-Gesamtkonzeption für das nördliche Warnow-Ufer, wobei alle Bereiche in räumlicher und zeitlicher Abhängigkeit zueinanderstehend zu entwickeln sind.

**16. In welchem Zeitraum ist mit der abschließenden Klärung der Grundstücksfrage zu rechnen?**

**Antwort:** Die Grundstücksangelegenheiten befinden sich fortlaufend in Klärung.

---

***„Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptvergabe an Investoren vergeben.“***

Vorgesehen ist eine überwiegende Veräußerung von Grundstücken anstelle der Vergabe von Erbbaurechten. Dies widerspricht dem Bürgerschaftsbeschluss 2018/AN/4078. Insbesondere „BUGA-relevante“ Grundstücke sollen veräußert werden. Die Vergabe von Erbbaurechten sei eine risikofolle und einschränkende Variante, nur ein Verkauf sichere die Fertigstellung der Gebäude bis zur BUGA.

**17. Womit werden die plakativ benannten Nachteile einer Erbbaurechtsvergabe konkret belegt?**

**Antwort:** Hier verweist die Verwaltung auf das ausstehende Ergebnis der Abstimmung zum Änderungsantrag 2021/BV/2395-01 (ÄA). Dem Grunde nach kann die Verwaltung dem Änderungsantrag -01 folgen.

**18. Womit ließen sich die Argumente vieler anderer Städte, die ebenfalls dem Erbbaurecht Vorrang vor dem Verkauf geben, widerlegen?**

**Antwort:** siehe Antwort unter 17.

**19. Aus welchem Grund sollen insbesondere Filetgrundstücke der Kommune an Private veräußert und nicht für künftige Generationen gesichert werden?**

**Antwort:** siehe Antwort unter 17.

**20. Aus welchem Grund verzögert ein Erbbaurecht den Hochbau? Welche konkreten Belege gibt es hierfür?**

**Antwort:** siehe Antwort unter 17.

**21. Auf welche Weise könnte einer eventuellen Bauverzögerung aufgrund der Vergabe von Erbbaurechten entgegengewirkt werden?**

**Antwort:** siehe Antwort unter 17.

---

**Zu Punkt 4:**

***„Es wird eine Jury ... gebildet, die das Modellvorhaben im WarnowQuartier und die Konzeptvergabe steuert und begleitet.“***

## **22. Welche Steuerungsaufgaben und Steuerungsbefugnisse soll die Jury durch wen erhalten?**

**Antwort:** Zur Beantwortung der Frage wird auf Anlage 1 der Beschlussvorlage 2021/BV/2395 Seite 28 ff. verwiesen.  
Ergänzend wird klargestellt, dass die Jury eine Vergabeempfehlung für die Grundstücke ausspricht, die der Bürgerschaft zur Beschlussfassung vorgelegt wird.

---

### **Zu Punkt 5:**

#### **„Der erste Bauabschnitt wird zur BUGA 2025 realisiert.“**

Das Warnow-Quartier hat keinen direkten Bezug zur BUGA, es ist ein eigenständiges, vom Bund gefördertes Projekt der Stadtentwicklung. Für die BUGA wären erste umgesetzte Vorhaben zwar ein *Nice-to-have* (Schön-zu-haben), aber kein *Must-have*, d.h. nicht zwingend erforderlich.

## **23. Aus welchem Grund soll der erste Bauabschnitt umgesetzt sein?**

**Antwort:** Zur Beantwortung der Frage wird auf Anlage 1 der Beschlussvorlage 2021/BV/2395 Seite 32 ff. verwiesen. Die Stadtausstellung ist Teil der BUGA-Bewerbung.

## **24. Wie ist das ohne Qualitätseinbußen oder Kostensteigerung aufgrund von Zeitdruck umsetzbar?**

**Antwort:** Zur Qualitätssicherung werden das Quartiersexposé, der B-Plan, das Gestalthandbuch sowie die Kriterien für die Konzeptvergabe als Instrumente angewandt.  
Für die Kostenkontrolle ist der private Investor verantwortlich.

## **25. Aus welchem Grund sollen Theaterwerkstatt und Kita-Seniorenheim-Kombi bereits bis 04/2025 fertiggestellt werden, obwohl alle Planungen von 2026 ausgehen und es sich um keine BUGA-relevanten Bauten handelt? Wie wird abgesichert, dass bei dieser Zielstellung der Wirtschaftsplan des KOE geändert und genehmigt wird sowie andere mittelfristig geplante Vorhaben nicht zurückgestellt werden?**

**Antwort:** Die Fertigstellung zu April 2025 ist eine Zielstellung. Dem KOE ist diese Zielstellung bekannt und die Verantwortung für die Berücksichtigung der Vorhaben im Wirtschaftsplan liegt bei dem KOE.

## **26. Bedarf es aufgrund der mit dem vorgelegten Exposé erfolgten Umplanungen eines erneuten Erschließungskonzeptes oder kann das bereits vorliegende und finanzierte Konzept von WASTRA-PLAN genutzt werden?**

**Antwort:** Die durch WASTRA-PLAN erstellte Kostenschätzung ist eine erste Studie auf Grundlage des Masterplans (Stand BUGA-Bewerbung).  
Es bedarf einer grundsätzlichen Erschließungsplanung für das Warnowquartier entsprechend des fortgeschriebenen städtebaulichen Konzeptes. Die Erschließungsplanung ist Teil der Förderkulisse im Rahmen des „Modellvorhabens Warnowquartier“.

## **27. Wer übernimmt die Erschließung des Warnow-Quartiers und wann beginnt diese? Wie sollen die Zeitpläne erreicht bzw. Rückständen aufgeholt werden?**

**Antwort:** Zum jetzigen Zeitpunkt liegt die Aufgabe der Erschließung bei der Stadt Rostock, vertreten durch die BUGA GmbH. Die Erschließungsplanung ist für 2022 vorgesehen, die Umsetzung ab 2023.

---

Nimmt man die Zeitschiene zum Warnow-Quartier vom 24. Juni 2020 (*Zwischenbericht Amtsleiterrunde*) als Grundlage gibt es planungsseitig bereits erhebliche Verzögerungen:

- Termin Beschluss Masterplan: September 2020
- Termin Beschluss Gestaltungshandbuch: Dezember 2020
- Termin Beschluss zur Anhandgabe\* der Grundstücke an Investoren: Mai 2021
- Termin Satzungsbeschluss B-Plan: August 2021
- Termin Spatenstiche der Investoren: ab Juli 2022.

(\* Bei der Anhandgabe erhält ein Investor nach der Auswahlentscheidung Zeit, notwendige Details zur Bebaubarkeit und Finanzierung seines Vorhabens vor Abschluss des Kauf-/Erbbaurechtsvertrages zu klären.

Die Kommune gibt dem Interessenten die Gewähr, das Grundstück innerhalb des Anhandgabezeitraums keinem anderen Interessenten anzubieten.)

## **28. Auf welche Weise soll die Verzögerung von ca. 1 Jahr aufgeholt werden?**

**Antwort:** Im Ergebnis der Abstimmung zur Beschlussvorlage 2021/BV/2395 wird ein neuer Zeitplan aufgestellt.

---

### **Zu bisherigen Umplanungen:**

Das *Rahmenkonzept* der RGS vom März 2020 wurde ab April/Mai 2020 umgeplant, laut der Präsentationen im BUGA-Ausschuss durch die Hanse- und Universitätsstadt Rostock *in Zusammenarbeit mit* Machleidt & SINAI, diese wiederum beraten durch p.a. performative architektur und SHP Ingenieure. Eine Beauftragung durch die Bürgerschaft lag nach Kenntnis der Fraktion nicht vor.

## **29. Auf welcher Rechtsgrundlage erfolgte die Beauftragung für Planungs- und Beratungsleistungen?**

**Antwort:** siehe Antwort unter 2.

## **30. Wer haftet für eventuelle Planungsfehler (Genehmigungsfähigkeit), wenn es keine Vergabe der Planungsleistung gab?**

**Antwort:** Mit der Abstimmung über das Quartiersexposé ist die Leistung der Rahmenplanung abgeschlossen. Die Vergabe der sich hieran anschließenden und bereits parallellaufenden Planungsleistungen für den B-Plan ist am 03.11.2020 durch den Hauptausschuss beschlossen worden.

Claus Ruhe Madsen

### **Anlagen**

Keine