

## **Anlass und Ziel des Wettbewerbs**

In den vergangenen Jahrzehnten mussten in der Hansestadt Rostock zahlreiche Betriebe der maritimen Wirtschaft wie bspw. Werften aufgegeben werden. Mit dem „Werftdreieck“ wird das zwischen der Lübecker Straße, der Werftstraße und der Bahntrasse Rostock-Warnemünde gelegene Areal der ehemaligen Neptun-Werft im Stadtteil Kröpeliner-Tor-Vorstadt bezeichnet. Nachdem bereits vor 20 Jahren die noch auf dem Gelände vorhandenen Wirtschafts- und Verwaltungsgebäude überwiegend abgebrochen wurden, konnte trotz unterschiedlichster Visionen und Planungsansätze bis zum heutigen Zeitpunkt keine Nachnutzung realisiert werden. Die zuletzt angestrebte Entwicklung großflächigen Einzelhandels wurde von der Mehrheit der Bevölkerung nicht mitgetragen.

Im Dezember 2014 wurden die zentralen Flächen sowie die Grundstücke westlich der Max-Eyth-Straße durch die städtische Wohnungsgesellschaft WIRO erworben. Die Verkehrsflächen sowie zwei weitere Einzelflächen befinden sich im Eigentum der Hansestadt Rostock. Die bebauten Bereiche im östlichen Teil des Plangebietes (EUFHmed und Autohaus Goldbach) befinden sich im Eigentum der Nutzer. Derzeit ist dem Areal im Flächennutzungsplan der Hansestadt Rostock und im rechtskräftigen B-Plan Nr. 10.MK.63 eine sogenannte Kerngebietsfunktion zugewiesen. Unter Berücksichtigung des aktuellen Mangels an innerstädtischen Wohnungsangeboten und der attraktiven Wohnlage des Standortes wurde seitens der Öffentlichkeit die Entwicklung zu einem neuen Wohnquartier gefordert und auch auf Ebene der Bürgerschaftsfraktionen befürwortet. Ziel der WIRO ist, hier in enger Abstimmung mit der Stadt ein durchmischtes, bezahlbares, lebendiges und lebenswertes, generationsgemischtes urbanes Wohnquartier entstehen zu lassen, um damit auf die große Nachfrage nach Wohnraum in den umliegenden Bereichen Stadtzentrum, Kröpeliner-Tor-Vorstadt und Hansaviertel zu reagieren. In diesem Zusammenhang soll auch eine ca. 2,4 ha große angrenzende brachliegende Fläche westlich der Max-Eyth-Straße in die Planung integriert werden, so dass eine ganzheitliche Entwicklung des Werftdreiecks bis zur Bahntrasse auf einer Gesamtfläche von ca. 9,7 ha erfolgen kann.

Die besondere städtebauliche Bedeutung des Werftdreiecks resultiert aus der zentralen Lage im Stadtgebiet, der Nähe zur Warnow, durch das unmittelbare Angrenzen an die L 22 als wichtige innerstädtische Hauptverkehrsstraße sowie durch die gute Anbindung an den ÖPNV (S-Bahn, Straßenbahn). Das Areal übernimmt eine wichtige Funktion in der Entwicklung und weiteren Qualifizierung des Standorts und damit auch für die weitere Entwicklung des von heterogenen und komplexen Strukturen geprägten Umfelds. An die Nutzung, die städtebauliche Struktur sowie an die Architektur sind daher besondere Ansprüche zu stellen. Die Aufgabe der Wettbewerbsteilnehmer besteht in der Entwicklung eines tragfähigen städtebaulichen Konzepts für das neue Wohnquartier, das die komplexen Rahmenbedingungen des Umfelds (u.a. Lärmimmissionen, Verkehrsanbindung, Denkmalschutzaspekte) angemessen berücksichtigt und zudem eine qualitativ hochwertige und vielfältige Freiraumgestaltung für die öffentliche und private Nutzung zulässt. Gleichzeitig soll das neue Wohnquartier auch aus energetischer Sicht hohe Standards erfüllen.

## **Folgende Schwerpunkte sind in der Aufgabenstellung vorgesehen:**

### **Bauliche Struktur/Dichte**

Das Umfeld des Werftdreiecks ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur gekennzeichnet. So finden sich in der Nachbarschaft des Areals bspw. Altbauten aus den 1930er-Jahren am Thomas-Müntzer-Platz, während nördlich der Werftstraße mit dem Neptun-Einkaufcenter in der ehemaligen Schiffbauhalle, einer Tankstelle, den Hallen 204/206 und den modernen, an der Unterwarnow gelegenen Apartments der Rostocker HafenCity eine Mischung aus Wohnen, Gewerbe/Einzelhandel und denkmalgeschützten Bauten anschließt. Im Kontext der vorhandenen Bebauungsstruktur soll ein städtebauliches Konzept für ein modernes Quartier gefunden werden, dass sich in diesem Umfeld selbstbewusst positioniert und als eigenständiges Quartier mit eigener Identität wahrgenommen wird.

Einzelne städtebauliche Dominanten sind dabei vorstellbar. Es sind Mehrfamilienhäuser für unterschiedliche Zielgruppen zu entwickeln; die Anzahl ist entwurfsabhängig.

Die Ausloberin erwartet eine optimale Flächennutzung des Areals unter gleichzeitiger Berücksichtigung der Wohnqualität. Im Vordergrund steht die Entwicklung eines urbanen Quartiers, das einen Ort mit hoher Lebens- und Aufenthaltsqualität darstellt; dabei sind insbesondere auch die örtlichen Lärmeinwirkungen durch den Verkehr zu berücksichtigen.

In diesem Sinne ist das endgültige, für das Wohnumfeld angemessene Maß der baulichen Nutzung ein wichtiges Erkenntnisziel dieses Verfahrens und soll in Verbindung mit einem überzeugenden Städtebau sowie einer hohen architektonischen und freiraumplanerischen Qualität entwickelt werden. Dabei ist das Verhältnis von Gebäudehöhe und Ausdehnung der Freiflächen angemessen zu gestalten.

### Zielgruppen/Wohnungsmix

Mit einem breit gestreuten, flexiblen und zukunftsfähigen Wohnangebot für verschiedenste Lebenssituationen möchte die Ausloberin sowohl Paare als auch Singles jeden Alters (z.B. Berufstätige, Studenten, Auszubildende und Senioren) sowie Familien ansprechen, die in einem urbanen, innenstadtnahen Quartier leben möchten. Für das neue Wohnquartier wird somit eine durchmischte und generationsübergreifende Bewohnerstruktur angestrebt.

Die nachfolgenden Leitideen werden von der Ausloberin für die Entwicklung der Wohnnutzung formuliert. Es sollen Mietwohnungen in einem Mix aus zukunftsfähigen Wohnungstypen entstehen, die die unterschiedlichen Bedarfe der Bewohnergruppen erfüllen.

Folgender Wohnungsschlüssel soll für die jeweiligen Nutzergruppen erreicht werden:

| Zielgruppen              | Anteil im neuen Quartier | Wohnungsgröße | Verteilung [%] |        | Flächengrößen [m <sup>2</sup> ] |
|--------------------------|--------------------------|---------------|----------------|--------|---------------------------------|
|                          |                          |               | Zimmer         | Anteil |                                 |
| Studenten-WG-Häuser      | 15 %                     | 1-2-Zi-Whg    | 1 Zimmer       | 20 %   | 35                              |
|                          |                          |               | 2 Zimmer       | 80 %   | 38-40                           |
| Senioren-Wohnhäuser      | 25 %                     | 2-3-Zi-Whg.   | 2 Zimmer       | 35 %   | 55                              |
|                          |                          |               | 3 Zimmer       | 65 %   | 65-70                           |
| Singles, Paare, Familien | 59 %                     | 2-5-Zi-Whg.   | 2 Zimmer       | 25 %   | 50-65                           |
|                          |                          |               | 3 Zimmer       | 50 %   | 65-90                           |
|                          |                          |               | 4 Zimmer       | 20 %   | 80-100                          |
|                          |                          |               | 5 Zimmer       | 5 %    | 90-120                          |
| Großfamilien-Wohnhaus    | 1 %                      | 6-8-Zi-Whg.   | 1 %            |        | 110-140                         |

### Weitere Infrastruktur

Zur Nahversorgung des neuen Quartiers und des Umfelds sind in der Erdgeschosszone der Neubebauung verschiedene Ladeneinheiten (kleinflächiger Einzelhandel) schlüssig in die städtebauliche Struktur zu integrieren. Für die Ausloberin sind z.B. eine Bäckerei, ein Café, eine Apotheke u.ä. denkbar. Lautes Gewerbe ist nicht zulässig. Für das neue WIRO-KundenCenter Reutershagen ist zudem eine Fläche von 600 m<sup>2</sup> vorzusehen. Der Standort des KundenCenters Reutershagen soll eine hohe infrastrukturelle Anbindung für beste Kundenerreichbarkeit aufweisen.

Abhängig von der Anzahl und Struktur der geplanten Wohneinheiten wird im Plangebiet mind. eine Kita mit einer angemessen großen, direkt an die Kita angebotenen Außenspielfläche erforderlich werden. Die Kita soll gleichzeitig zur Deckung des Bedarfs aus dem Umfeld dienen.

Bei der Verortung der Kita ist zu berücksichtigen, dass Beeinträchtigungen der Wohnnutzung durch Hol- und Bringverkehr vermieden werden.

Zusätzlich soll an geeigneter Stelle im Gesamtquartier ein Bürgertreffpunkt vorgesehen werden, der für Quartiersveranstaltungen und als Kommunikations- und Begegnungsort genutzt werden kann.

### **Höhenentwicklung der Bebauung**

Die Geschossigkeit und die Höhenentwicklung der Gebäude müssen sich in das städtebauliche Umfeld einfügen sowie auf die Belichtung, die geografische Ausrichtung, die Immissionen der angrenzenden Bereiche und auf die differenzierten Räume (z.B. Straßenräume, Wohnhöfe, Grünflächen, Abstandsflächen) reagieren. Durch die Anordnung unterschiedlich hoher Gebäude kann eine lebendige Dichtestaffelung im Quartier erzeugt werden. Die Platzierung von einzelnen Hochpunkten ist zur Schaffung eines spannungsvollen Gesamtkonzeptes denkbar. Auf eine Vorgabe der max. Geschosszahl wird ausdrücklich verzichtet. Hier werden von den Planern überzeugende Lösungsvorschläge erwartet, die eine zukunftsfähige Integration des neuen Quartiers in das vorhandene räumliche Umfeld garantieren.

### **Denkmalschutz**

Im direkten Umfeld des Wettbewerbsareals bzw. auf dem Plangebiet selbst befinden sich mehrere Einzeldenkmale. Die Neubebauung muss auf diese denkmalgeschützten Bereiche, z.B. Hallen 204/206, EUFHmed mit dem Standort im ehemaligen Verwaltungsgebäude der Neptunwerft, angemessen reagieren bzw. diese angemessen in den Entwurf integrieren.

An der Lübecker Straße befindet sich die unter Denkmalschutz stehende sogenannte "Heinkel-Wand". Diese erinnert an die vormalige Industriearchitektur und an die ursprüngliche Industriegeschichte der Hansestadt Rostock als Standort der Flugzeugproduktion. Die Heinkel-Wand befindet sich gemäß eines Gutachtens in einem stark sanierungsbedürftigen Zustand; eine Entscheidung über den Erhalt steht von Seiten des Landesamtes für Denkmalschutz aktuell noch aus.

In Abhängigkeit der Entscheidung über den Erhalt oder Nichterhalt der Heinkel-Wand werden im Rahmen des städtebaulichen Konzepts kreative Vorschläge zum Umgang mit der Heinkel-Wand erwartet. Dies beinhaltet ggf. eine vollständige oder teilweise Einbindung in die künftige Bebauungs- und Nutzungsstruktur bzw. eine Transformation des Motivs in die Neubebauung.

Im Rahmen des Wettbewerbs ist zudem auf dem Platz des 17. Juni oder in der Nähe des Platzes ein angemessener Ort des Gedenkens einzuordnen.

Grundsätzlich besteht über den Umgang mit den konkreten Einzeldenkmalen hinaus eine zentrale Herausforderung der Aufgabenstellung in der Auseinandersetzung mit dem historischen Erbe des Areals als Industriestandort, welche die Bedeutung dieses Standortes auch für nachfolgende Generationen erlebbar macht.

### **Freiraumplanung**

Ein tragfähiges Freiraumkonzept soll die Attraktivität der zukünftigen städtebaulichen Struktur ergänzen und zur Standortqualifizierung sowie zur Quartiersbildung/ Identitätsbildung beitragen. Ein sinnvoller Wechsel von öffentlichen und privaten Freiflächen soll das Gebiet gliedern. Insbesondere sind auch qualitativ gestaltete, gemeinschaftlich nutzbare Kinderspiel- und Freizeitflächen mit interessanten und vielfältigen Spiel-/Bewegungsangeboten und Begegnungsflächen einzuplanen. Die Entwurfsvorschläge sollen auch Überlegungen bezüglich des Übergangs vom Plangebiet in den öffentlichen Raum erkennen lassen. Die Freiflächen sollen eine hohe Aufenthaltsqualität aufweisen und möglichst barrierefrei gestaltet werden, um eine übergreifende Nutzbarkeit im Sinne der Inklusion zu erzielen. Eine sinnvolle Durchwegung des Quartiers ist dabei zu berücksichtigen.

Neben öffentlich zugänglichen Außenanlagen sind weiterhin auch Außenanlagen vorzusehen, die ausschließlich den jeweiligen Wohneinheiten zur Verfügung stehen, z.B. private Terrassen und vorgelagerte kleine Gärten. Dabei muss dem Wunsch der zukünftigen Bewohner nach Intimität und Privatheit entsprochen werden. Für die Bewohner der neuen Wohnungen sind daher hochwertige Aufenthaltsbereiche vorzusehen.

Für den unterhalb der Max-Eyth-Straße verlaufenden, verrohrten Abschnitt des Kayenmühlengraben zwischen Holbeinplatz und Werftstraße ist eine Wiederherstellung als offenes Gewässer mit naturnahem Charakter zur Ableitung des Niederschlagswassers geplant. Der Kayenmühlengraben ist daher als offenes Gewässer in das Konzept zu integrieren. Begleitend ist in diesem Zusammenhang eine attraktive Grün- und Wegeverbindung vorzusehen.

Um eine wirksame Durchgrünung des Plangebietes zu erreichen, sind im Wettbewerbsgebiet standortgerechte Baum- und Strauchpflanzungen vorzusehen. Die vorhandenen erhaltenswerten Großbäume im Bereich der Einmündung der Max-Eyth-Straße/Lübecker Straße als auch östlich der Max-Eyth-Straße und südlich der Werftstraße auf Höhe der Haus-Nr. 45 sind in die Planung einzubeziehen.

### **Verkehr**

Der Bereich des Wettbewerbsgebietes steht in einem engen Zusammenhang zum übergeordneten Verkehrsnetz der Hansestadt Rostock. Dieser Aspekt ist bei der Erarbeitung des verkehrlichen Erschließungskonzeptes prioritär einzubeziehen.

Es ist vorgesehen, die Max-Eyth-Straße und die verlängerte Maßmannstraße als Straßenverbindungen aufzugeben. Die fußläufigen Querverbindungen sind jedoch aufrechtzuerhalten bzw. neu herzustellen.

Zwischen der Lübecker Straße und der Werftstraße entsteht eine neue, leistungsfähige Straßenverbindung mit zwei neuen Kreuzungspunkten.

An der Lübecker Straße soll auf der Nordseite ein Radweg in beide Richtungen geführt und mit einer neuen Radschnelltrasse entlang der S-Bahnlinie in Richtung des nördlichen Stadtgebietes verknüpft werden.

Die Gebietsanbindung des neuen Wohnquartiers Werftdreieck wird voraussichtlich rückwärtig über die Werftstraße sowie ggf. über die neue Planstraße erfolgen. Eine Anbindung an die Lübecker Straße scheidet aus, da diese als Hauptverkehrsstraße eine wichtige Verbindungsfunktion für die Hansestadt Rostock besitzt und daher nicht zur Erschließung des Areals am Werftdreieck dienen kann. Des Weiteren sind zusätzliche Querungen der Straßenbahntrasse aus Leistungsfähigkeits- u. Verkehrssicherheitsgründen nicht realisierbar.

Für die quartiersinterne Erschließung ist von den Wettbewerbsteilnehmern ein belastbares und flächeneffizientes Konzept mit hoher Nutzerqualität zu entwickeln. Generell soll das Quartier autoarm gestaltet werden. Das bedeutet minimierter motorisierter Verkehr, jedoch ohne dass dies zu Komforteinbußen, z.B. hinsichtlich der Erreichbarkeit, führt. Die innere Erschließung des Quartiers soll mit einem hohen Anteil an Begleitgrün attraktiv gestaltet werden.

Die Büros sollen darüber hinaus die notwendige Erreichbarkeit für Feuerwehr (inkl. Feuerwehrabstellflächen) und Müllabfuhr sowie die Positionierung der Besucherstellplätze in die Planung einbeziehen. Die Zielsetzung ist, den gewünschten ruhigen, grünen Quartierscharakter und die damit verbundene hohe Freiraumqualität so wenig wie möglich durch parkende Fahrzeuge zu beeinträchtigen. Der überwiegende Teil des ruhenden Verkehrs (Bewohnerparkplätze) soll deshalb in Parkgaragen an geeigneter Stelle im Gebiet vorgesehen werden.

Für Besucher sind ausreichend Besucherparkstände und Besucherfahrradstellplätze im öffentlichen Raum vorzusehen. Diese Stellplätze sind sensibel in die Freiflächenplanung zu integrieren.

Innerhalb des Quartiers soll das Erschließungskonzept die Durchlässigkeit für Fußgänger und Radfahrer sicherstellen. Hierfür ist ein klares, durchgehendes Wegenetz auszubilden, das gleichzeitig gesicherte Wege auch in das Umfeld gewährleistet.

### **Mobilitätskonzept**

Es wird ein autoarmes Wohnquartier angestrebt. Den Standort zeichnen kurze Wege zum ÖPNV sowie zu Einkaufsmöglichkeiten aus. Die Ausstattung des Quartiers soll es den Bewohnerinnen und Bewohnern erleichtern, ihren Alltag ohne Pkw zu bewältigen. Ideen, die der Angebots- und Komfortverbesserung bei der Nutzung umweltgerechter Verkehrsmittel dienen, sollen entwickelt und textlich kurz erläutert werden. Auch für die sichere Unterbringung von Lastenfahrrädern, Fahrradanhängern und Carsharing sollen Flächen vorgesehen werden.