# Gestaltungshandbuch
# WarnowQuartier




Hanse- und Universitätsstadt ROSTOCK

MACHLEIDT STÄDTEBAU + STADTPLANUNG

Winkelmüller Architekten

SINAI GESELLSCHAFT VON LANDSCHAFTSARCHITEKTEN MBH

p.a. performative architektur

# Impressum

Auftraggeberin:

RGS
Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung,
Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH

handelnd als treuhänderische Projektsteuerin
für die Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Am Vögenteich 26
18055 Rostock

Kontakt: info@rgs-rostock.de
Website: www.rgs-rostock.de

Bearbeitung:

Machleidt GmbH
Städtebau I Stadtplanung
Mahlower Straße 23/24
12049 Berlin
www.machleidt.de

In Zusammenarbeit mit:

winkelmüller.architekten gmbh
Greifswalder Straße 33a
10405 Berlin
wm-architekten.com

SINAI Gesellschaft von Land-
schaftsarchitekten mbH
Lehrter Straße 57
10557 Berlin
www.sinai.de

und

performative architektur
Gaisburgstraße 21
70182 Stuttgart
www.performative-architektur.de

Stand: Mai 2026

Redaktion:
Machleidt GmbH
Ilja Haub, Carsten Maerz, Christopher Schwenke, Isabel Uder

# Vorwort



Dr. Ute Fischer-Gäde | Senatorin für Stadtplanung, Bau, Klimaschutz und Mobilität der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Im Jahr 2019 wurde die Hanse- und Universitätsstadt Rostock vom Deutschen Bundestag mit dem „Modellvorhaben WarnowQuartier“ als eine von nur sechs Modellkommunen bundesweit ausgewählt. Diese Entscheidung ist nicht nur eine besondere Auszeichnung, sondern vor allem eine große Chance für Rostock: die Möglichkeit, Stadtentwicklung aktiv neu zu denken und ein zukunftsweisendes Quartier zu realisieren, das über die Stadtgrenzen hinaus Strahlkraft entfaltet.

Die Entwicklung eines urbanen, sozialen, innovativen und nachhaltigen Stadtquartiers ist verbunden mit dem Ziel, neue Strategien zu erproben und beispielhafte Lösungen für die Herausforderungen von morgen zu schaffen. Rostock übernimmt damit eine bedeutende Vorreiterrolle und gewinnt zugleich wertvolle Impulse für die langfristige Entwicklung der gesamten Stadt.

Die mit der Quartiersentwicklung gewonnenen Erkenntnisse und Ansätze eröffnen neue Wege für die Stadtplanung und stärken Rostock als attraktiven Lebens-, Arbeits- und Investitionsstandort. So entsteht ein lebendiges Modellquartier – offen, vielfältig und mit einer ganz eigenen Identität. Gleichzeitig verbindet es die Stadtteile miteinander und fördert den sozialen Zusammenhalt.

Das WarnowQuartier öffnet sich den Bewohnerinnen und Bewohnern, aber auch den Rostockerinnen und Rostockern sowie den Gästen dieser Stadt in all seinen Facetten. Soziale Projekte, Vereinsarbeit, kulturelle Veranstaltungen und Nachbarschaftstreffpunkte bringen die Menschen einander näher und machen das Quartier zu einem Ort der Begegnung.

„Ich bin überzeugt, dass sich mit dem WarnowQuartier eine einmalige Chance für Rostock bietet: die Chance, ein Quartier zu schaffen, das Lebensqualität, Innovation und Gemeinschaft vereint und unsere Stadt nachhaltig stärkt – als Zuhause für viele Menschen und als Impulsgeber für die Entwicklung der gesamten Region.“

Dieses Gestaltungshandbuch ist die Grundlage als bindendes Instrument der Qualität, der Nachhaltigkeit und der Ausstrahlung des WarnowQuartiers. Es unterstützt alle Beteiligten im Sinne eines gemeinsamen Leitfadens und dem Ziel, Schritt für Schritt ein Quartier mit prägnantem Gesicht für Rostock entstehen zu lassen.

Mit herzlichen Grüßen für ein lebendiges und starkes WarnowQuartier

Dr. Ute Fischer-Gäde

# Inhaltsverzeichnis


Impressum 02

Vorwort 03

## Teil A | Rolle des Gestaltungshandbuchs

Warum ein Gestaltungshandbuch? 08

Gebrauch des Gestaltungshandbuchs 10

## Teil B | Übergeordnete Rahmenbedingungen

Stadt- und freiräumliche Einordnung 14

Rahmenplanung 16

Bebauungsplan und Fachgutachten 20

Nachhaltigkeit 22

Konzeptausschreibung und Entwicklung 24

## Teil C | Gestalterische Vorgaben

Erscheinungsbild und Identität 30

Baukörper:

- Typologie und Nutzung 32
- Baufluchten 34
- Vorbauten 36
- Höhenentwicklung 38
- Erdgeschosszone 42
- Dachlandschaften 44
- Materialität und Farbgebung 48
- Fassadengliederung und Öffnungsgrad 56

Ökologische Gebäudequalität und Nachhaltigkeit:

- Flexibilität und Nutzungsneutralität 58
- Energetische Gebäudestandards 60
- Gesundes Raumklima 62
- Zirkuläres Bauen 64
- Erneuerbare Energien 66
- Nutzer*innen Sensibilisierung 68
- Bezahlbares Bauen und kostengünstiger Betrieb 70
- Nachhaltige Wassernutzung 72

Freiraum:

- Freiraumzonierung 74
- Vegetation und Biodiversität 76
- Übergangszonen 78
- Quartiershöfe 88
- Gemeinschaftsflächen 90
- Private Gärten 92
- Gemeinschaftsgärten 94
- Spielorte 96
- Nebenanlagen 98
- Oberflächen 100
- Ausstattung und Mobiliar 102
- Regenwasser 104
- Gewerbehöfe 106

## Teil D | Vertiefungsbereiche

Vertiefungen 110

## Anhang

Abbildungsverzeichnis 122

# Teil A

## Rolle des Gestaltungshandbuchs

# Warum ein Gestaltungshandbuch?

## Qualitätsversprechen einlösen

Das WarnowQuartier soll ein lebendiges Stadtquartier mit einem eigenständigen Charakter werden. Diese Einzigartigkeit drückt sich in einem starken Image aus, das sowohl für das Selbstverständnis als auch für die Außenwirkung des Quartiers von großer Bedeutung ist.

*Nutzer*innen, Bauherr*innen und Planer *innen werden hier über viele Jahre hinweg mit unterschiedlichen Interessen aufeinander treffen.*

Eine ablesbare, eigenständige Gestaltung des Außenraums prägt ein Bild, welches Identität innerhalb von Rostock schafft und die einzelnen Baufelder des Quartiers zu einem einheitlichen, schlüssigen Gesamtbild verbindet.

## Zusammenspiel von Bindungen und Freiheiten

Unter Wahrung eines gemeinschaftlichen gestalterischen Zusammenhangs sollte Investor*innen und Bauherr*innen ein größtmöglicher Spielraum für ihre individuellen Bedürfnisse gelassen werden.

Ziel ist es, eine Ausgewogenheit zwischen Bindung und Freiheit bzw. zwischen Einheit und Individualität zu schaffen.

Bewohner*innen und Nutzer*innen bekommen so Gewissheit, dass sich auch zukünftige Bebauungen des WarnowQuartiers im Sinne einer Qualitätssicherung in einen starken Gesamtkontext einbinden.

Das Gestaltungshandbuch ist nicht als festes dogmatisches Regelwerk zu verstehen, sondern als ein flexibler, fortschreibungsfähiger und kontextbildender Leitfaden, der die übergeordneten Rahmenbedingungen definiert und anhand dessen es gelingen wird, dem Ort auch durch seine neuen Architekturen und Freiräume im Kontext mit den Bestandsstrukturen einen unverwechselbaren und vor allem ortsspezifischen Charakter zu verleihen.

## Rolle des Planungs- und Gestaltungsbeirates

Der Planungs- und Gestaltungsbeirat unterstützt als unabhängiges Sachverständigengremium die Hanse- und Universitätsstadt Rostock bei ihrem Ziel, ein hohes Maß an architektonischer und städtebaulicher Qualität im Stadtbild zu erreichen.

Er berät dazu die Bürgerschaft und ihre Gremien, die Stadtverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, Planer*innen und private Bauherr*innen bei der Gestaltung von städtebaulich bedeutsamen Vorhaben. Der Beirat erarbeitet dazu Empfehlungen als Entscheidungsgrundlage für Bürgerschaft und Verwaltung.

Für Vorhaben von erheblicher Bedeutung, wie die Entwicklung des WarnowQuartiers, ist der Planungs- und Gestaltungsbeirat zu beteiligen und in das Vorhaben mit einzubeziehen. Er wird Bestandteil einer interdisziplinären Jury sein, welche kontinuierlich den Vergabeprozess begleitet und Einzelbauvorhaben beurteilt. Grundlagen sind der Rahmenplan, der B-Plan und das Gestaltungshandbuch.



Abb. 1 | Entwicklungsbereich WarnowQuartier



Abb. 2 | Blick auf die Unterwarnow



Abb. 3 | Kröpeliner Straße




Abb. 4 | Stadthafen

# Gebrauch des Gestaltungshandbuchs

## Baukultureller Dialog

Das Gestaltungshandbuch ist ein wesentliches Instrument der Qualitätssicherung. Neben der Erläuterung der städtebaulichen und freiräumlichen Ideen aus der Rahmenplanung gibt es vor allem unterstützende Anregungen für Bauherr*innen und Architekt*innen zur Gestaltung der privaten Bereiche und seiner Übergänge zum öffentlichen Raum.

Es definiert dabei klare Spielregeln und macht exemplarische Lösungsvorschläge, um die individuelle Ausgestaltung mit den gemeinschaftlichen und öffentlichen Interessen des Quartiers gestalterisch übergreifend in Einklang zu bringen. Neben diesen Spielregeln ist der gültige B-Plan der Stadt Rostock zu berücksichtigen.

Das Gestaltungshandbuch soll neben seiner beratenden Funktion auch einen sichtbaren Beitrag zur Baukultur fördern und fordern.

Geduld und Engagement sollten die richtigen Projekte am richtigen Ort verankern, da sich Qualität im Stadtteil auf lange Sicht immer gegenüber reiner baulicher Quantität durchsetzen wird.

## Zusammenspiel zwischen Gestaltungshandbuch und B-Plan

Über die Festlegungen und Empfehlungen des Gestaltungshandbuchs hinaus ist der B-Plan „15.MU.204“, maßgeblich zu beachten. Der B-Plan regelt verbindlich alle planungsrechtlichen Vorgaben. Diese werden durch örtliche Bauvorschriften ergänzt, die übergreifend Gültigkeit entfalten (z.B. allgemeine Vorschriften zu Einfriedungen, Umfang von Werbeanlagen, usw.). Für diese werden dann in diesem Gestaltungshandbuch zulässige (Gestaltungs-) Alternativen aufgezeigt.

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.

## Gliederung des Handbuchs

Im ersten Kapitel „Rolle des Gestaltungshandbuchs“ werden relevante Themen rund um das Handbuch erklärt. Im nachfolgenden Kapitel „Übergeordnete Rahmenbedingungen“ werden die städtebaulich-freiräumlichen Planungen für das WarnowQuartier als wesentliche Gestaltvorgaben erläutert.

Im Hauptkapitel „Gestalterische Vorgaben“ werden die konkreten Gestaltabsichten zu den entsprechenden Oberthemen ausführlich beschrieben.

Im letzten Kapitel „Vertiefungsbereiche“ werden detaillierte Aussagen für verschiedene Teilräume getroffen.

**Teil A | Rolle des Gestaltungshandbuchs**

Rolle und relevante Themen des Gestaltungshandbuchs

Im ersten Teil A „Rolle des Gestaltungshandbuchs“ werden relevante Themen rund um das Handbuch erklärt.

**Teil B | übergeordnete Rahmenbedingungen**

Übergeordnete städtebaulich-freiraumplanerische Gestaltvorgaben

Im nachfolgenden Teil B „übergeordnete Rahmenbedingungen“ werden die städtebaulich-freiräumlichen Planungen als übergeordnete Gestaltvorgaben erläutert.

**Teil C | Gestalterische Vorgaben**

Konkrete Gestaltvorgaben zu einzelnen Themen

Im Hauptteil C „Gestalterische Vorgaben“ werden die konkreten Gestaltabsichten zu den Oberthemen Erscheinungsbild und Identität, Baukörper, ökologische Gebäudequalität und Versorgung, Freiraum ausführlich beschrieben.

**Teil D | Vertiefungsbereiche**

Detaillierte Aussagen für verschiedene Teilräume

Im letzten Teil D „Vertiefungsbereiche“ werden detaillierte Aussagen verschiedene Teilräume im Quartier herausgearbeitet.



Abb. 5 | Blick auf die Unterwarnow




Abb. 6 | städtebauliches Leitbild

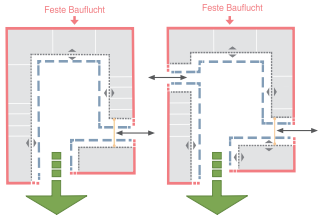



Abb. 7 | Baufluchten



Abb. 8 | Materialien



Abb. 9 | Gestaltplan, Ausschnitt

# Teil B

## Übergeordnete Rahmenbedingungen

# Stadt- und freiräumliche Einordnung




Abb. 10 | Lage des WarnowQuartiers

## Stadt- und freiräumliche Einordnung

Städtebau und Stadtentwicklung ist immer auch eine Auseinandersetzung mit bereits Bestehendem. Das WarnowQuartier ist eingebettet in unterschiedliche landschaftliche und urbane Umgebungsstrukturen. Es liegt unweit der Altstadt zwischen Warnowufer und Dierkow.

## Prägende Landschaftsstrukturen

Das Gebiet ist geprägt durch angrenzende Landschaftsräume und Grünzüge, Natur-, Freizeit- und Erholungsräume sowie Mobilitätsachsen. Am südlichen Quartiersrand bieten sich attraktive Blickbeziehungen über die Warnow in Richtung Stadtzentrum.

## Urbane Quartiere der Umgebung

Das WarnowQuartier besticht durch seine zentrale Lage. Es bettet sich jedoch nicht unmittelbar in eine umgebende, urbane Siedlungsstruktur ein. Unterschiedliche städtebauliche Typologien grenzen an das WarnowQuartier an, von Einfamilienhaussiedlung über Plattenbausiedlung zu Gewerbegebiet.



Abb. 11 | Unterwarnow



Abb. 15 | Speckgraben



Abb. 19 | Hain- und Waldinseln



Abb. 12 | ehemalige Deponie



Abb. 16 | Dierkower Graben



Abb. 20 | Zingelgraben



Abb. 21 | Zingelwiese



Abb. 13 | Dierkow



Abb. 17 | Holzhalbinsel



Abb. 22 | Petriviertel



Abb. 14 | Kröpeliner-Tor-Vorstadt



Abb. 18 | Altstadt



Abb. 23 | Gehlsdorf

# Rahmenplan WarnowQuartier

## Städtebaulich-freiräumliches Leitbild „Urbane Stadtlandschaft“

Das WarnowQuartier ist geprägt durch die dominierenden Landschaftsräume (Grün-, Wasser- und Naturräume) der Umgebung. Die Planung greift vorhandene Grünstrukturen auf und integriert sie. Die Eingriffe in Natur und Landschaft zur Entwicklung der Flächen wurden im Zuge der Rahmenplanentwicklung minimiert. Nicht nur die Quartiersränder sind von den Landschaftsräumen geprägt, als Verlängerung des Dierkower Grabens führt eine Grünachse durch das Quartier. In Richtung Dierkower Damm steigt die städtische Intensität und urbane Nutzungsvielfalt an. Somit entstehen zwischen Quartier und Landschaft vielseitige Wechselbeziehungen, die auch auf die Gestaltung der Baufelder Einfluss haben.

Im Zusammenspiel mit der Architektur prägt der Freiraum maßgeblich den Charakter eines Quartiers. Lebenswerte Städte haben resiliente, multifunktionale Freiräume. Diese fungieren als Grünräume, Verkehrsräume, Erhohlungsräume, Sozialräume, Naturräume sowie als Klimaräume. Zukunftsfähige Stadtentwicklung hat zum Ziel, die Lebensqualität langfristig zu verbessern.

## Vernetzung und Raumbildung

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

## Gemischtes Quartier

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.

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.

Das WarnowQuartier entsteht als eigenständiges Quartier, eingebettet im Verbund sowohl des Warnow-Runds als auch als „Vermittler“ zwischen Innenstadt und den nordöstlichen Stadtteilen. Durch prägende, identitätsstiftende Teilräume und Lagen im Quartier wird jedoch die Eigenständigkeit als solches wahrnehmbar.

Die differenzierten Teilräume folgen der Logik der übergeordneten Gestaltungsgrundsätze des gesamten Quartiers, nehmen jedoch zusätzlich, beispielsweise durch ihren besonderen Landschaftsbezug oder ihre urbanen funktionsuntersetzten Orte (beispielsweise am Quartiersplatz), eine besondere Stellung bezüglich Charakter und Atmosphäre ein.

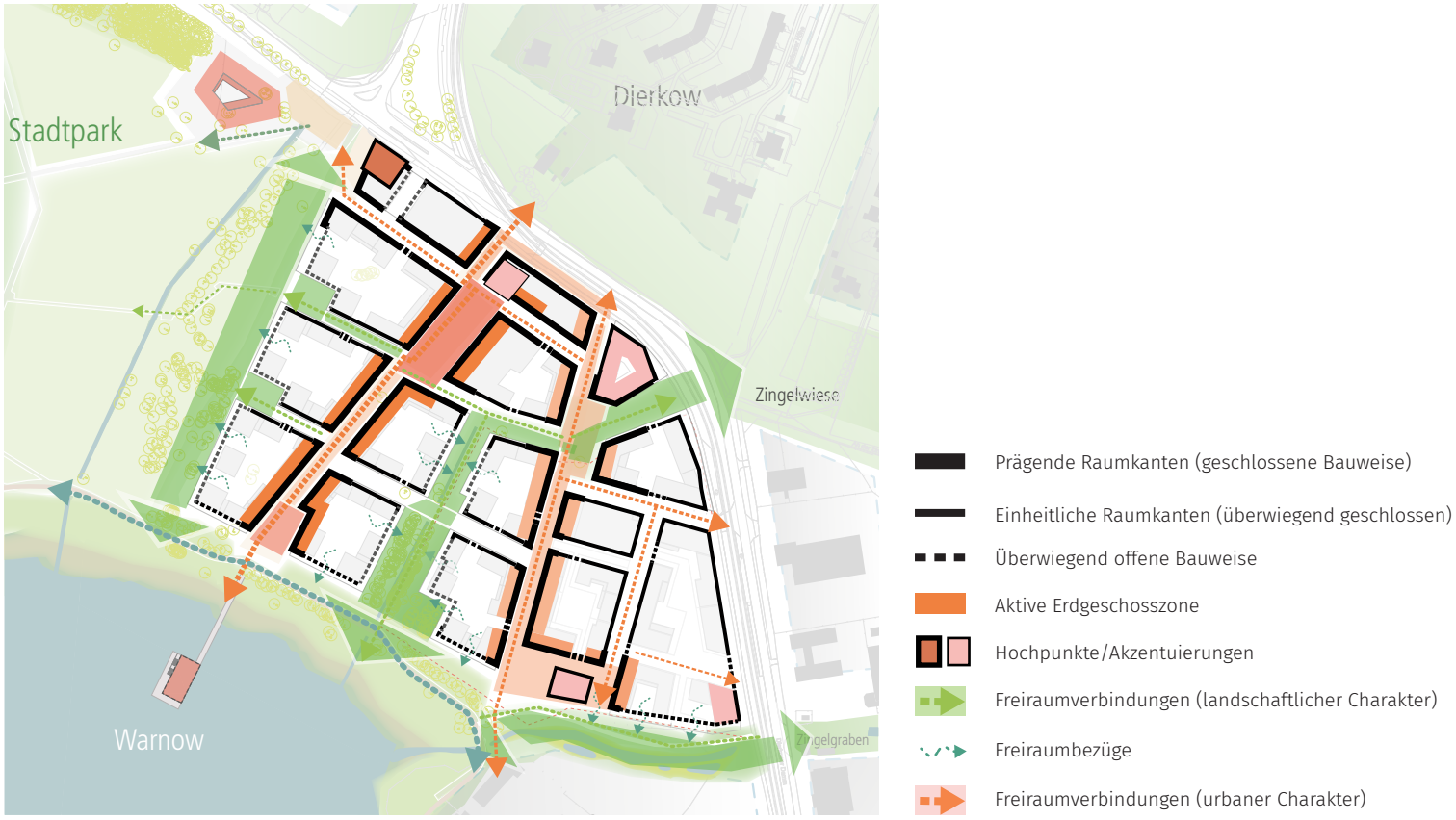



Abb. 24 | städtebaulich-freiräumliches Leitbild

# Übergeordnete Rahmenbedingungen

## Vielfalt und Mischung

Das WarnowQuartier soll ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier unterschiedlicher Lebensmodelle 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 Eigentumsstrukturen und Bewohner*innenschaft. 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 Räume der Nachbar*innenschaft stärken diesen Ansatz. Die Baufeldstruktur mit ihrer kleinteiligen Parzellierung bietet die Voraussetzung für ein urban gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohn- und Arbeitswelten. Es sollen dabei differenzierte Nutzer*innen- und Einkommensgruppen, Altersstrukturen und Ethnien angesprochen werden:

- Ein breites Angebot an wohnverträglichem Gewerbe mit Büro und Dienstleistung, Handel und Gastronomie, Urbane Produktion und Handwerk etc.;

- Verschiedene Wohnangebote für Familien, Paare und Singles, Kinder, Jugendliche, junge Erwachsene und Senioren;

- Sonderwohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Studierendenwohnen sowie betreutes Wohnen);

- Eine integrierte Kita; ermöglichen eine gute soziale, demografische und kulturelle Mischung der Bewohner*innen.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für eine vielfältige Mischung der Nutzer*innenschaft ist die Entwicklung mit unterschiedlichen Träger*innenmodellen. 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.

## Differenzierte Freiflächen

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, indem 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, was sich positiv auf das soziale Gefüge der Nachbar*innenschaften im Quartier auswirkt. 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.

Zu den Gestaltungselementen des Freiraums zählen neben den Vegetationsflächen, Gehölzen, der Vegetation und Oberflächenbelägen auch sämtliche Ausstattungselemente, wie Einfriedungen, Treppen, Mauern, Spielobjekten, Nebenanlagen, Fahrradabstellanlagen, den Abfallentsorgungsanlagen, Beleuchtung, Mobiliar usw. Deren Größe, Auswahl und Positionierung trägt zum Erscheinungsbild der unterschiedlichen Freiräume bei.

Unter Gestaltqualität verstehen wir das Ziel, eine gestalterische Einheit des Quartiers zu erzeugen, gleichzeitig aber Vielfalt, Flexibilität und Aneignung zu ermöglichen. Dabei ist das Regulierungsbedürfnis sensibel auf unterschiedliche Bereiche anzupassen.




Abb. 25 | Rahmenplan/ Gestaltplan

# B-Plan und Fachgutachten

## Bebauungsplan Nr. 15.MU.204

Um die Ziele des Rahmenplans „Warnow-Quartier“ zu sichern, war es notwendig den B-Plan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ aufzustellen. Somit werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein urbanes, nutzungsgemischtes Stadtquartier geschaffen.

Die Raumordnung und das Regionale Raumentwicklungsprogramm „Mittleres Mecklenburg/ Rostock“ haben die Zielsetzung formuliert, das Planvorhaben der Innenentwicklung und der Wiedernutzbarmachung von nicht- oder untergenutzten Flächen, sogenanntes Flächenrecycling, Vorrang haben. Da es sich bei der Neuplanung für das Warnow-Quartier um genau so ein „Vorrangsvorhaben“ handelt, steht es weder den Zielen der Raumordnung noch den Zielen der Landesplanung entgegen.

Die zentralen Bereiche des Geltungsbereiches sollen überwiegend als „Urbanes Gebiet“ (§ 6a BauNVO) festgesetzt werden. Die Festsetzung eines Urbanen Gebietes ermöglicht, dass neben dem Wohnen auch Gewerbeeinrichtungen und soziale, kulturelle und andere Einrichtungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, untergebracht werden können, wobei die Nutzungsmischung nicht gleichgewichtig sein muss. Der Bebauungsplan setzt, mit Ausnahme weniger Überschreitungen, städtebauliche Kennzahlen (Grundflächenzahl, Geschossflächenzahl) fest, die sich innerhalb der Orientierungswerte über die bauliche Nutzung der Grundstücke (§ 17 BauNVO) bewegen.

Durch die Festsetzung eines Urbanes Quartiers wird das Ziel, Wohnen und Arbeiten nebeneinander stattfinden zu lassen und eine vielfältige und kleinteilige Nutzungsstruktur zu schaffen, erleichtert. Planerisch wird so eine „nutzungsgemischte Stadt der kurzen Wege“ ermöglicht. Um auch in dem Urbanen Gebiet die Wohnnutzungen vor störenden Immissionen zu schützen, werden störintensive Nutzungen wie Vergnügungsstätten und Tankstellen ausgeschlossen.

Der Bebauungsplan Nr. 15.MU.204 „Warnow-Quartier, Dierkower Damm“ Abwägungs- und Satzungsbeschluss 2023/BV/4952 wurde in der Sitzung der Bürgerschaft der Hanse- und Universitätsstadt Rostock am 28.02.2024 beschlossen.

## Biotop- und Artenschutz, Waldumwandlung

Die Auswirkungen auf den Arten- und Biotopschutz wurden in 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 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 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. Ein entsprechender Waldumwandlungsantrag befindet sich zurzeit zur Genehmigung bei der Forstbehörde. Für den erforderlichen Waldausgleich werden die Möglichkeiten einer Ersatzaufforstung innerhalb des Plangebietes und vor allem außerhalb des Plangebietes sowie die Inanspruchnahme eines Waldkontos verfolgt.

Im Uferbereich zur Warnow wird das Uferröhricht durch ein Abrücken der Bebauung vom Wasser fast vollständig erhalten und gewährleistet so die Gestaltung einer fast durchgängig mind. 30 m breiten, grünen, naturbelassenen Uferkante im Sinne des Gewässerschutzstreifens gemäß. § 19 Abs. 1 LNatSchG M-V. Einzige Ausnahme bildet die Verortung der Zugangsbrücke zur Gemeinbedarfsfläche in Verlängerung der urbanen Achse. Hier werden im Sinne des Arten- und Biotopschutzes Lösungen für eine Integration angeboten.

Flächen mit erheblichen Bodenbelastungen werden gesichert und von sensiblen Nutzungen freigehalten. Die Ausgleichsmaßnahmen für den Artenschutz gelten laut vorliegendem Artenschutzfachbeitrag als lösbar und könnten demnach im direkten Umfeld des Plangebiets realisiert werden.

## Pläne und Gutachten

Vorrausetzung für die Erstellung eines Gestalthandbuchs ist, Fachpläne und Fachgutachten zu berücksichtigen und zu integrieren, um die Abwägung aller die Planung betreffenden Belange zu ermöglichen.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahren wurden verschiedene Gutachten erarbeitet und teilweise nach Bedarf vertieft und ergänzt.

Wesentliche Gutachten sind die Altlasten- und Baugrunduntersuchungen (insbesondere für das derzeitige Gewerbegebiet), Artenkartierungen, der Artenschutzfachbeitrag, die Biotopkartierung, das Energiekonzept, das Geruchsgutachten, Grundwasser- und Hydrologieuntersuchungen, Kampfmitteluntersuchungen sowie das Schall- und Verkehrsgutachten.



Abb. 26 | Bebauungsplan Nr. 15 MU 204




Abb. 27 | Gehölzbestand und Waldflächen

# Nachhaltigkeit

## Nachhaltigkeit im Bauwesen

Die Art des Bauens bestimmt in hohem Maße wie viel Energie zukünftig aufzuwenden ist, wie viel $CO_2$ anfällt und welches lokale Mikroklima sich einstellen wird. Mit der Umsetzung nachhaltiger Gebäude und Freiräume, lässt sich der ökologische Fußabdruck senken, Belastungen durch Kosten im Rahmen halten und Voraussetzungen für ein lebenswertes, inklusives Quartier schaffen.

Innerhalb des Energiekonzeptes werden wichtige Aussagen und Empfehlungen getroffen zum Energiebedarf, Energiestandard, Bebauungsplanung, Errichtung der Gebäude und energetischen Versorgung. Das WarnowQuartier soll einen Impuls für die Klimaneutralität im Stadtgebiet geben. Zudem soll das WarnowQuartier als besonderes modellhaftes Quartier im Hinblick auf den Umgang mit anfallendem Regenwasser entwickelt werden. Als Leitbild für das Quartier wird das Konzept einer „Schwammstadt" angestrebt.

## Klimaneutralität

Rund 40% der in Deutschland anfallenden Treibhausgasemissionen (THG) entstehen bei der Herstellung, Errichtung, Modernisierung und im Betrieb von Gebäuden. Sie sind somit ein wesentlicher Verursacher direkter und indirekter Emissionen. Gemäß geändertem Klimaschutzgesetz der Bundesregierung möchte Deutschland bis 2030 eine Reduktion der THG Emissionen um 65 % gegenüber dem Referenzjahr von 1990 erreichen. Bis 2045 soll dann vollständige Treibhausgasneutraliät herrschen.




Bei der Errichtung von Neubauten ist hierbei auf eine neutrale bis positive Klimabilanz zu achten. Neben einem sehr niedrigen Energiebedarf sind auch aktive erneuerbare Energiesysteme vorzusehen, welche im Jahresverlauf den anfallenden Bedarf neutralisieren. Darüber hinaus ist durch weitere Maßnahmen (Verwendung nachwachsender Baustoffe, rezyklierbare Konstruktionen, etc.) eine positive Bilanz im Lebenszyklus zu erzielen.

Die Definition für Klimaneutralität wird folgendermaßen gefasst:

1. THG-Jahresbilanz ($kgCO_2äq$) negativ für Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, Trinkwarmwasser, Haushalts- bzw. Gewerbestrom vs. Erneuerbaren Erträgen

2. Endenergiebilanz ($kWh/(m^2a)$ positiv für Heizwärmebedarf, Kühlbedarf, Trinkwarmwasser, Haushalts- bzw. Gewerbestrom vs. Erneuerbaren Erträgen

## Klimaresilienz

Neben einem positiven Beitrag zum Klimaschutz sind auch Maßnahmen zur Anpassung an den Klimawandel zu ergreifen. Neben dem Schutz vor Starkregen ist auch auf sommerliche Hitzewellen und längere Dürrezeiten zu reagieren. Basis hierfür ist ein nachhaltiger und naturnaher Regenwasserhaushalt, viel Stadtgrün und offene, nicht versiegelte Flächen. Mit geeigneten Pflanzungen kann kühlender Schatten im Sommer und eine adiabate Kühlung durch erhöhte Verdunstung erzielt werden.

## Gesetzliche Rahmenbedingungen, Zertifizierungen, Förderungen

Eine wesentliche Säule der Nachhaltigkeit fokussiert auf die Klimaneutraliät. Hierfür wurden seit Jahren energetische Anforderungen im Rahmen der Gesetzgebung verschärft. Das gültige Gebäude Energie Gesetz (GEG, früher: Energieeinsparverordnung – EnEV) gibt enge Vorgaben hinsichtlich der Energieeffizienz.

Darüber hinaus haben sich mit Nachhaltigkeitszertifikaten wie DGNB und BNB weitergehende Systeme zur Einhaltung von Nachhaltigkeitsanforderungen etabliert. Hierbei werden neben energetischen Anforderungen auch weitere ökologische, ökonomische und soziale Faktoren bewertet.

Energieeffizienz und neuerdings weitere Aspekte der Nachhaltigkeit werden seit Jahren durch Bundes- und Landesförderungen unterstützt. Seit 01.03.2023 traten weitergehende Regelungen und Anforderungen zu Nachhaltigkeitsaspekten bei Neubauten über die Einführung des Qualitätssiegels Nachhaltiges Gebäude (QNG) in Kraft. QNG ist somit der aktuelle Nachhaltigkeitsstandard der Bundesregierung.

Ein Nachweis zur Einhaltung der QNG-Kriterien erfolgt dabei anteilig über gängige NH-Zertifikate (z.B. DGNB, BNB, etc.). Hier werden definierte allgemeine Anforderungen nachgewiesen. Eine Zertifizierung des Bauvorhabens kann die Nachhaltigkeit des Projektes deutlich verbessern.

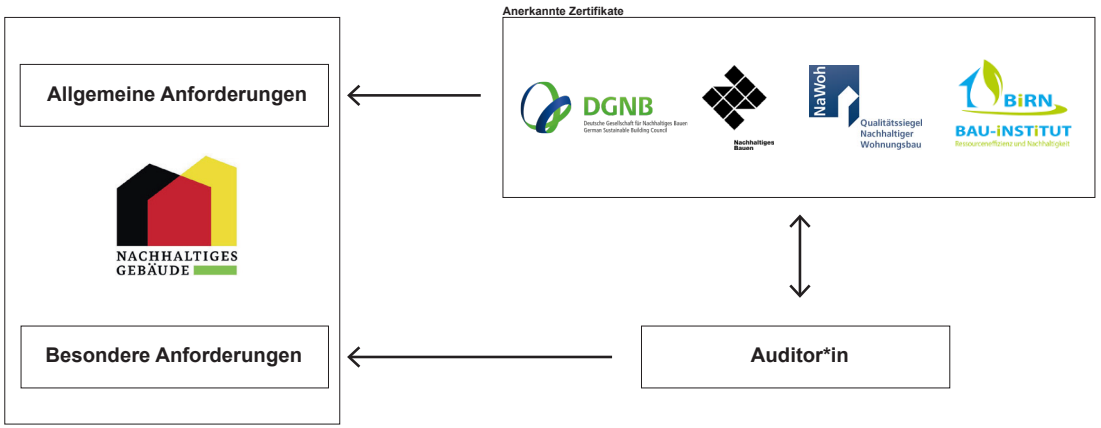



Abb. 28 | Typischer Ablauf bei der Erstellung eines QNG Siegels über eines der vier anerkannten Nachhaltigkeitszertifikate

# Konzeptausschreibung und Entwicklung

## Grundsätze und Möglichkeiten

Die Grundstücke werden im Rahmen einer Konzeptausschreibung an Investor*innen vergeben. Das Vergabeverfahren für die Grundstücke im WarnowQuartier wird mehrteilig anhand der Besonderheiten der Lagen im Rahmenplan und der Bedeutung hinsichtlich der Strahlkraft von Einzelprojekten innerhalb des Gesamtquartiers aufgebaut. Grundlegend ist die Vergabe anhand eines kombinierten Konzeptwettbewerbs mit integrierter architektonischer Idee.

Im Vergleich zu einem 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.

Die zugrundeliegenden Kriterien sind im Vermarktungskonzept formuliert, und fördern einen hohen Grad an Innovationen durch die Bewerber*innen.

Des Weiteren wird eine hohe Transparenz beim Vergabeverfahren zugesichert, um die Prozessqualität zu erhalten. Dafür werden soziale und kulturelle Infrastrukturen kooperativ miteingebunden.

## Konzeptausschreibung

Die Konzeptausschreibung innerhalb eines Investor*innenauswahlverfahrens 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 Bieter*innenverfahren im Sinne eines Preiswettbewerbs ermöglicht die Fokussierung beider Seiten auf Qualität und integrierte Planung.

## Baugruppen

Alternative Wohnformen und Wohnprojekte, z. B. gemeinschaftliche Wohnformen, sind ausdrücklich gewünscht. Mindestens 10 % der Baulandfläche ist für das Konzept des Gemeinschaftlichen Wohnprojektes (GWP) in Eigennutzung vorgesehen.

Für diese werden keine Grundstücke reserviert, da eine positive Gewichtung des Baugruppenkonzepts im Beurteilungsgremium die Konkurrenzfähigkeit gegenüber sonstigen Interessierten 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 müssen mindestens 50 % der zukünftigen Eigennutzer*innen namentlich bekannt 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 mindestens 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.

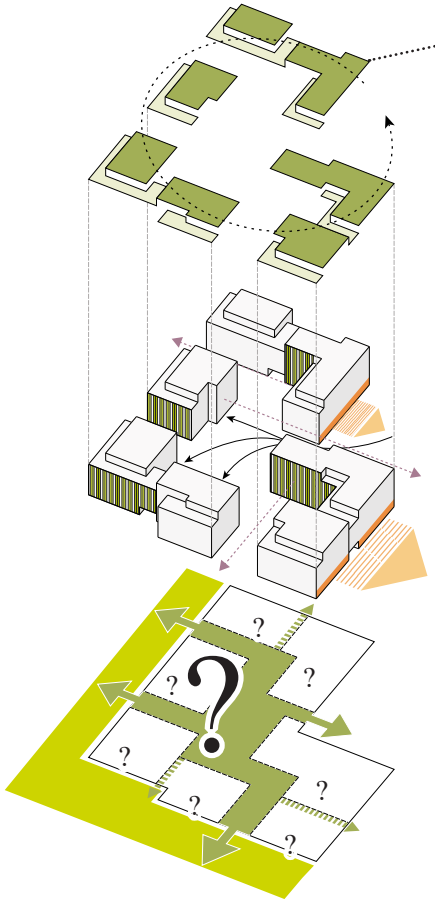


Abb. 29 | Skizze Freiräume, Typologien, Nutzungen und Dachlandschaften



Abb. 30 | Vergabe Baufelder

# Übergeordnete Rahmenbedingungen

## Qualitätssicherung

Ein Beurteilungsgremium in Form eines Beirats wird interdisziplinär mit Preisrichterkompetenz und/oder spezifischem Sachverstand besetzt. Grundsätzlich sind alle Beurteilungskriterien in dem Beirat durch interne und externe Expertise abzudecken.

Darüber hinaus erfolgt die Einbindung von Vertreter*innen aus der Politik, der Verwaltung und des Gestaltungsbeirates im Sinne der breiten Akzeptanz von Entscheidungsprozessen.

Der Beirat wird kontinuierlich im Grundstücksvergabeprozess und im Vorfeld bei der Erstellung der Vergabeunterlagen sowie im weiteren Projektverlauf im Sinne der Sicherung der angestrebten Qualitäten eingebunden.

Innerhalb der Gremiumssitzung des Beirates zur Auswahl eingereichter Bewerbungen auf Grundstücke im WarnowQuartier, 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 und Bebauungsplan sowie des Gestaltungshandbuchs.

## Vergabeprozess

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

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

Ist die Bestätigung durch die Bürgerschaft erfolgt, wird den ausgewählten Investor*innen/ Bauherr*innen/Baugruppen das jeweilige Grundstück vorreserviert.

Es folgt eine Ausarbeitungs- und Abstimmungsphase von wenigen Monaten, in der die Entwurfsplanung bis zur Bauantragsreife durch die von den Investor*innen/ Bauherr*innen/Baugruppen beauftragten Architekt*innen auszuarbeiten ist. Zur qualitativen Begleitung wird eine Baukommission hinzugezogen.

Mit Vorlage der bauantragsreifen Planungen wird der eigentliche Grundstücksvertrag zwischen dem/der Auslober*in und den ausgewählten Teilnehmer*innen geschlossen. Grundlage des Vertrags und bindend umzusetzen ist die ausgearbeitete Planung.

# Schlüsselprojekte



Erfordernis der Durchführung eines Wettbewerbes

Empfehlung zur Durchführung eines Wettbewerbes

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.

Besondere Schlüsselprojekte und -gebäude sind in einem zweistufigen Verfahren zu beplanen. Zunächst ist ein*e Erwerber*in mit einem Konzept und strukturellem Vorenwurf in einem mit dem Investor*innenauswahlverfahren vergleichbaren Verfahren auszuwählen. Diese*r verpflichtet sich vorab, nach Anhandgabe bzw. Reservierung des jeweiligen Grundstücks einen Architekturwettbewerb mit mindestens 3 Teilnehmenden je Projekt durchzuführen. Die Auswahl der Teilnehmenden ist mit dem Beirat abzustimmen.

## Vergabeprozess nach WB

Der Vergabeprozess bei wettbewerbspflichtigen Grundstücken nach RPW unterscheidet sich dadurch, dass zur Anhandgabe bzw. zur Grundstücksreservierung statt der Entwurfsidee die mit dem/ der Auslober*in abgestimmte Ausschreibung für den architektonischen RPW-Wettbewerb vorliegen muss. Dieser beginnt unmittelbar nach der Grundstücksreservierung.

Eine weitere Alternative ist die Vorlage von mindestens drei sich deutlich unterscheidenden Fassadenlösungen/ Fassadenkonstruktionen des beauftragten Architekten, die zur Bewertung eingereicht werden.

# Teil C

## Gestalterische Vorgaben

*Mindestanforderungen an die Ausgestaltung*

*Festsetzungsinhalte Bebauungsplan Nr. 15 MU 204*

# Erscheinungsbild und Identität

## Grundsätze der Entwicklung

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

- Eine Durchmischung und Vielfalt auf allen Ebenen 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 (Verkehrsflächen, Mobilitätsräume, 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 Gebäude 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.

## Differenzierte Teilräume und Lagen

Der Entwurf bildet differenzierte Teilräume mit unterschiedlichen Charakteren aus. Innerhalb dieser besteht folgendes vielseitiges Angebot aus unterschiedlichen, attraktiven Lagen mit einer jeweils eigenen und spezifischen Atmosphäre:

### Urbane Raumfolgen zur Warnow

- Städtisch geprägte Raumfolge mit überwiegend geschlossener baulicher Kulisse mit aktiver Erdgeschosszone von der Straßenbahnhaltestelle im Norden über den zentralen Quartiersplatz und entlang der Planstraße G zum Warnowrund und zur Gemeinbedarfsfläche für Bildung, soziale Zwecke und Kultur auf dem Wasser als urbanes Rückgrad.
- Klar gefasste, durch aktive Erdgeschossnutzungen bespielte Raumfolge von der Straßenbahnhaltestelle entlang der Planstraße A und F zum Platz am Zingelgrabengrünzug an der Schnittstelle zum Warnowrund.

### Dierkower Damm

- Nördlicher Abschluss und äußere Adresse des Quartiers bildet der Teilraum am Dierkower Damm und an der Straßenbahn. Die Lage an der Straßenbahnhaltestelle und am Quartiersentrée mit dem Hochpunkt bildet den repräsentativen Auftakt von Norden, anders als im weiteren Verlauf nach Südosten mit einer grünen Vorzone. Diese reagiert auf den wechselnden Charakter durch die stärkere Zäsur des Dierkower Damms und der Straßenbahn.

### Unterwarnow und Warnowrund

- Das Warnowrund dient als „Vermittler“ zwischen Innenstadt, den nordöstlichen Stadtteilen und dem WarnowQuartier. Ein großzügiger landschaftlicher ökologischer Saum zum Schutz von heimischer Flora und Fauna zwischen Unterwarnow und dem südlichen Quartiersabschluss bildet den

Übergang zwischen dem urbanen Quartier und der Warnow mit ihrem schützenswerten schilfbewachsenem Ufer.

### Grünverbindung Dierkower Graben

- Landschaftlich geprägte großzügige Grünverbindung durch das Quartier mit differenzierten Spielorten und abwechslungsreicher Topographie von Dierkow, bzw. der Zingelwiese zum Warnowrund.

### Zingelgrabengrünzug

- Der renaturierte Zingelgraben verknüpft als extensives Freiraumbindeglied im Süden das Quartier und das Warnowrund über den Dierkower Damm hinweg und bildet den Übergang zwischen WarnowQuartier und Osthafen.

### Speckgrabenkorridor

- Der großzügige 200 m breite Speckgrabenkorridor fungiert als grünes Band zwischen WarnowQuartier und dem neuen Stadtpark und ermöglicht den Erhalt von wertvoller Bestandsvegetation und ist als geschützter Ausweich-/ Ersatzlebensraum der vorherrschenden Arten vorgesehen.




Abb. 31 | differenzierte Lagen im WarnowQuartier



Abb. 32 | Unterwarnow



Abb. 33 | Zingelgraben



Abb. 34 | Zingelwiese

# Typologie und Nutzung



Abb. 35 | Typologiespektrum

- freistehender Punktbau
- gekoppelter Punktbau
- Zeilenbau (Blockrand)
- Sondertyp Hochpunkt
- Sondertypologie
- Sondertypologie Gewerbe
- Mischstrukturen (Werkhöfe/ urbane Produktion)
- Quartiersgarage

§ *siehe auch Planzeichnung (PZ) und Textliche Festsetzung (TF) 1.2, 1.3, 1.4*

## Qualitätsvolle Mischung und vielfältige Typologien

Durch die offene Blockrandbebauung mit der Kombination diverser, folgender Typologien sollen differenzierte Nutzer*innengruppen angesprochen werden:

- Geschosswohnungsbau (z.B. Zwei- und Mehrspänner)
- Urbane Stadtvillen (als Geschosswohnungsbau)
- Sonderwohnformen
- Solitäre Punktbauten (allseitig orientiert mit innenliegendem Erschließungskern)
- Kombination aus Geschosswohnen und Arbeiten

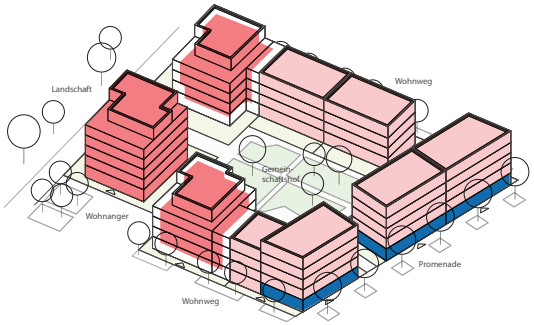



Abb. 36 | Gliederung Teilgebiet

Misch- und Hybridformen der genannten Typologie sind ebenfalls möglich. Denn durch die Ähnlichkeit der Gebäudekubaturen wird dabei jeweils baufeldweise ein Zusammenhang hergestellt.

Zudem sind Sonderwohnformen wie beispielsweise Senior*innen,- Mehrgenerationen-, betreutes und Studierendenwohnen an vielen Orten gut integrierbar.

! Bei der Errichtung der Gebäude ist auf eine angemessene Einbindung in das bereits errichtete bauliche Umfeld zu achten. Maßstab, Proportion und Formensprache sind dabei unter Berücksichtigung der angrenzenden Nachbarschaften und Gebäudetypologien zu entwickeln und abzustimmen. Jedes Haus bildet dabei eine klar ablesbare Einzelarchitektur.

§ *Die geschlossene Bauweise schafft, wie in der Rostocker Altstadt, Urbanität und bietet Lärmschutz z.B. im Bereich des Dierkower Damm. Die offene Bauweise in den geschützten Quartiersinnenbereichen und vor allem im Übergang zu den Landschaftsräumen bietet Blickbezüge und ermöglicht nachbarschaftliche Kommunikation. Städtebauliche Betonungen der Ecken schaffen Orientierung. In den urban geprägten Bereichen ermöglicht die abweichenede Bauweise*

*eine durchmischte Bebauungsstruktur und bezieht sich so auf die Bebauungsstruktur in der Rostocker Altstadt.*

## Kompakte Baukörper

Das neue Stadtquartier generiert mit seiner baulichen Struktur differenzierte urbane Räume. Hierfür ist die Errichtung mehrgeschossiger, in ihrem Volumen kompakter und eindeutiger Baukörper vorgesehen. Neben gestalterischen Überlegungen sprechen deutliche energetische und wirtschaftliche Vorteile für kubische Baukörper mit einem guten A/V-Verhältnis.

## Urbane Produktion

! Das Konzept der urbanen Produktion soll in das WarnowQuartier einbezogen und erprobt werden, dies bezeichnet die Herstellung und Bearbeitung von materiellen Gütern, die häufig lokale Ressourcen und lokal eingebettete Wertschöpfungsketten nutzt.

Die Betriebe agieren dabei eigenwirtschaftlich. Durch die Nähe zum Stadtpark, Wohngebieten und geschützten Warnowufer sind emissionsarme und ressourceneffiziente Produktions- und Transportweisen nötig, um Nutzungskonflikte mit den Anwohnerinnen und Anwohnern zu vermeiden. Es sollen Synergieeffekte mit kreativen Milieus und Dienstleistungen entstehen, die das Produzieren und Verkaufen einfacher und nachhaltiger gestalten.

Durch die Differenzierung unterschiedlicher Gewerbetypen wird ein breites bauliches Nutzungs- und Typologiespektrum gefördert. Entlang des Dierkower Damms sind demnach hauptsächlich gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen in den Erdgeschosslagen und im gesamten Gebäude vorgesehen, in Teilbereichen sind Wohneinheiten in den oberen Geschossen möglich und erwünscht. Dabei sind mindestens 40 % der Geschossfläche für gewerbliche Nutzung zu verwenden. §

! Generell sind überall im Stadtteil - im Sinne eines gemischten Stadtteils - vorzugsweise in den Erdgeschosszonen kleinteilige, wohnverträgliche gewerbliche Nutzungen möglich. Insbesondere in den Baukörpern am Quartiersplatz sollen diese gewerblichen Nutzungen vorgesehen werden, da sie zur Belebung des Platzes beitragen. Verbindlich vorzusehen sind diese in den beiden Hauptachsen, die von der Planstraße A von Norden nach Süden verlaufen.

Innerhalb der Teilgebiete mit vorrangiger Wohnnutzung können und sollen Gewerbeeinheiten mit dem Fokus Kultur und Leben sowie Soziales und Gesundheit integriert werden.

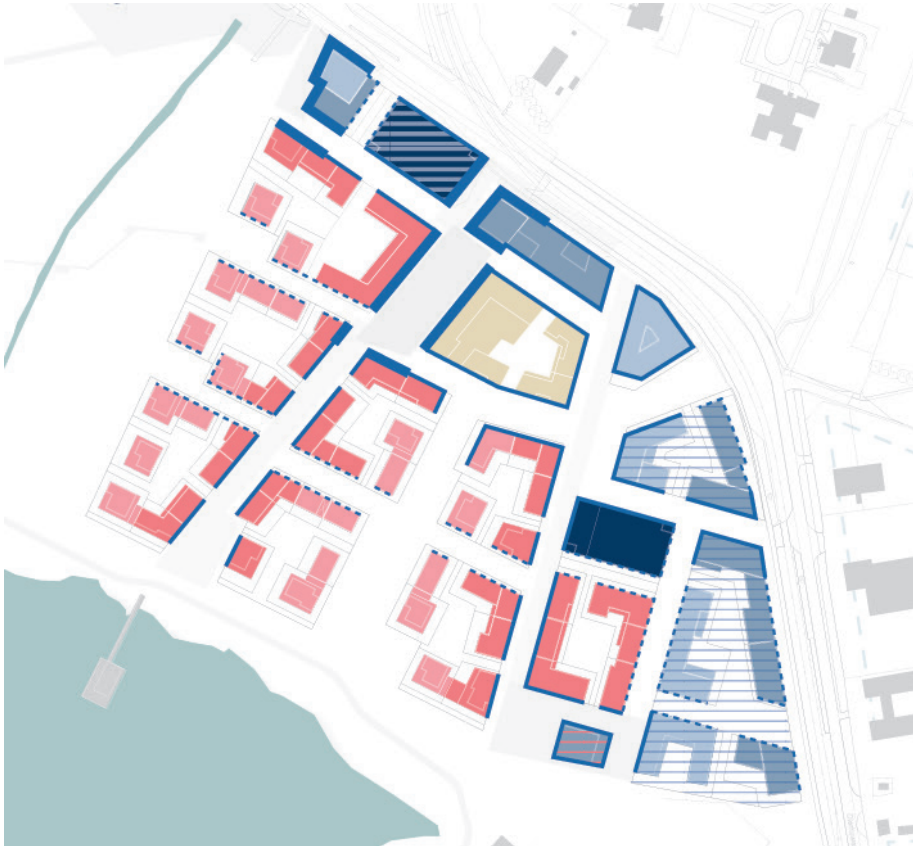



Abb. 37 | Nutzungsverteilung

# Baufluchten



Abb. 38 | Anforderungen Baufluchten

Baulinie gem. B-Plan

Baugrenze gem. B-Plan

Einheitliche Bauflucht (zwingend)

Alternierende Bauflucht möglich

§ *siehe auch PZ und TF 3.5 und 4.1*

## Raumbildung und erkennbare Baufluchten

Um die vielfältigen Stadträume klar zu definieren und den damit verbundenen städtischen Charakter wahrnehmbar zu machen, sollen grundsätzlich Gebäude zum öffentlichen Raum auf eine Bauflucht gesetzt werden. Dies stärkt die Lesbarkeit der prägnanten städtebaulichen Gesamtfigur.

§ *Die im B-Plan festgesetzten Baulinien und Baugrenzen stellen sicher, dass sich bei der Errichtung von Gebäuden an den räumlichen Leitlinien des städtebaulichen Rahmenplans orientiert werden kann und eröffnen gleichzeitig ein hohes Maß an Flexibilität zur Anordnung und Stellung der Gebäude.*

§ *Einheitliche Baufluchten werden als Baulinien entlang der zwei urbanen gebietsprägenden Nord-Südraumfolgen und an den Platzräumen sowie entlang der zentralen Erschließungsachse (Planstraße A) festgesetzt. Hier soll eine einheitliche Fassung des öffentlichen Raumes erzeugt werden um den urbanen Gebietscharakter zu unterstützen.*

Eine Ausnahme bilden die Binnenräume und einige Teilbereiche wie beispielsweise zur Warnow und zum Speckgraben. Hier soll eine durchlässige und alternierende Stadtkante mit einzelnen Versprüngen in der Baulinie herausgebildet werden.

Demzufolge bieten in weniger urbanen Bereichen des WarnowQuartiers kompakte 2,5m breite grüne Vorzonen einen Puffer zum öffentlichen Raum. Eine einheitliche Bauflucht wird hier erwünscht, Baugrenzen erlauben eine Varianz der Bauflucht.

In den freiräumlich geprägten Lagen zu den Landschaftsräumen (Warnowrund, Speckgrabenkorridor, Dierkower Graben und Zingelgraben) ermöglichen in der Regel 5,0 m breite großzügige grüne Vorgärten einen vegetativen Übergang. Baugrenzen ermögli-



Abb. 39 | einheitliche Bauflucht

chen hier eine alternierende Bauflucht, welche eine Verzahnung zwischen Quartier und Grünraum erzeugen soll.

## Blocköffnungen und Fugen

! Das WarnowQuartier generiert mit seiner urbanen baulichen Struktur differenzierte baulich gefasste Stadträume. Diese werden durch eine perforierte Blockrandbebauung mit in ihrem Volumen kompakten eindeutigen Baukörper definiert. Die städtebauliche Struktur hat durch die mehrgeschossige kompakte Bauweise wirtschaftliche und energetische Vorteile, die durch eine Minimierung der Gebäudehüllflächen und des optimierten Gebäudefootprints ermöglicht wird.

Im Sinne einer maximalen Verzahnung zwischen privaten, gemeinschaftlichen und öffentlichen Freiräumen dienen Blocköffnungen als Fugen zwischen den Gebäuden dazu Sicht- und Wegebeziehungen herzustellen.
Diese sollen insbesondere entlang der Hauptachsen eine gewisse Größe nicht überschreiten, um diese räumlich zu fassen und geschützte Innenhöfe zu schaffen, aber auch nicht unterschreiten, um neben der Wahrung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse eine gewisse Öffnung der Blockrandstruktur zu gewährleisten.

Bei der Setzung der Freiraumfugen als Öffnungen zwischen den Baukörpern ist das folgende städtebauliche Prinzip zu beachten:

! In der Regel sind sich gegenüberstehende Öffnungen zu vermeiden (Versatzprinzip).

§ *Eine Reduzierung der Abstandsflächen auf 0,25 h ist in den Teilgebieten A1 - A4 möglich.*

! In den geschützten und weniger öffentlichen Quartiersinnenbereichen und vor allem im Übergang zu den Landschaftsräumen sollen kleinteiligere Baukörper/Typologien mehrere Fugen ermöglichen die Blickbezüge, nachbarschaftliche Kommunikation und die Verzahnung mit der Natur ermöglichen.

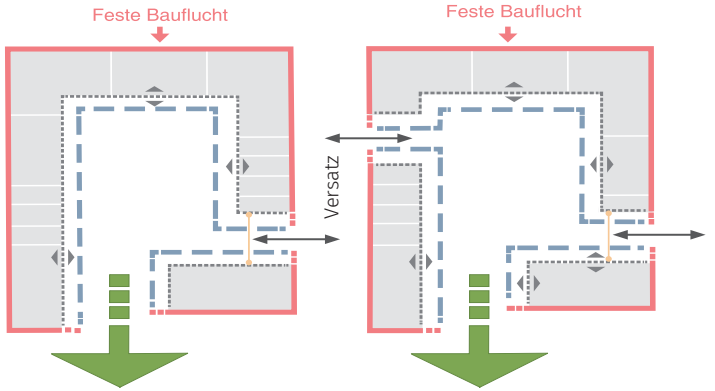



Abb. 41 | Blocksystem

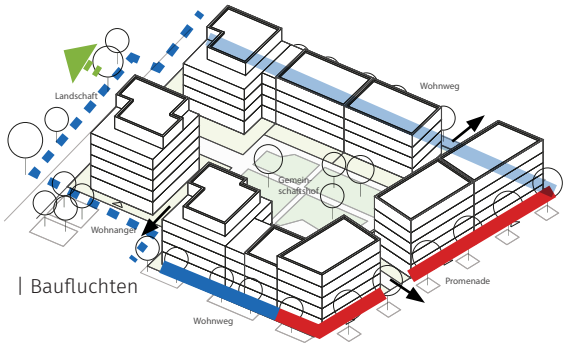



Abb. 40 | Bauluchten



Abb. 42 | Blocköffnungen

# Vorbauten

## Eingangsbereiche und Vordächer

Um die einheitliche Fassung des öffentlichen Raums und das Erscheinungsbild der Fassade zu erhalten, bedarf es eines maßvollen Umgangs mit Vordächern und Auskragungen der Hauptfassade.

! Bei der Ausgestaltung des Hauseingangs soll insbesondere in zentralen Bereichen, wie den zwei senkrecht verlaufenden Hauptachsen, auf vorgesetzte Vordächer verzichtet werden.

Der Eingangsbereich soll als besonderes Element des Gebäudes baulich hervorgehoben werden. Dieser Bereich bildet die Adresse eines Gebäudes und ist somit maßgeblich prägend für die Wahrnehmung eines Hauses. ! Die Betonung des Hauseingangs kann durch Farb- und Materialwahl oder durch Rücksprünge in der Fassade (Subtraktion) erfolgen. Dabei gilt es zu beachten, dass Gebäude und Vorbauten als ! architektonische Einheit aufeinander abgestimmt entwickelt und gestaltet werden.



Abb. 43 | eingeschnittener Eingang

## Balkone, Loggien und Erker

Generell sind private Freibereiche erwünscht, da sie ein wichtiges Bindeglied von privater und öffentlicher Sphäre darstellen.

! Loggien, Balkone und Erker sind zum öffentlichen Raum bis auf wenige Ausnahmen als untergeordnete Bauteile nach Landesbauordnung zu behandeln und in Größe, Konstruktion und Farbe in den Hauptbaukörper zu integrieren sowie in Rhythmus und Proportion auf die anderen Öffnungselemente abzustimmen. Generell sind zerklüftete Baukörper zu vermeiden. Es soll ein harmonisches Gesamtbild erzeugt werden. Je weniger zentral/urban die Lage ist, desto freier können Balkone und Loggien gestaltet werden.

Ziel ist es in den zentralen Lagen des Warnow Quartiers eine städtische Atmosphäre zu erzeugen. Es bietet sich daher an, zu den Verkehrsflächen mit viel Publikumsverkehr Loggien zu planen, die zudem ein Mehr an Privatheit gewähren.

! In weniger urbanen Bereichen sollen Balkone und Erker maßvoll eingesetzt werden. Der Freibereich lässt sich vergrößern, indem der Balkon mit einer dahinter liegenden Loggia kombiniert wird.

In genau definierten Lagen zum öffentlichen Raum sowie auf allen Hofinnenseiten besteht größerer Gestaltungsspielraum bei Balkonen und Erkern. Hier sind auch stärkere Auskragungen sowie eine gewisse Varianz in der Formgebung möglich. Auch die Kombination von Erkern und Loggien oder Erkern und Balkonen ist möglich.



Abb. 44 | Erker in Kombination mit Loggien in maßvoller Ausführung

§ *siehe auch PZ und TF 3.1, 3.2, 3.3 und 3.4*

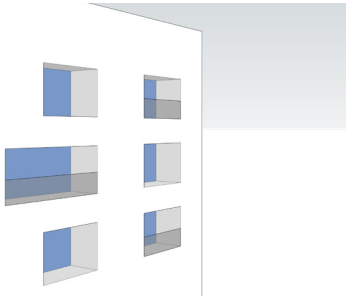


Abb. 45 | Loggia

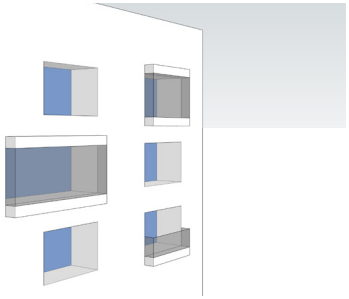


Abb. 46 | maßvolle Balkone und Erker

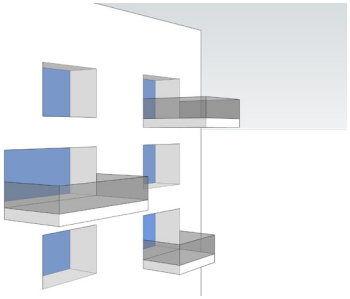


Abb. 47 | ausladende Balkone



Abb. 48 | Loggia



Abb. 49 | maßvolle Balkone und Erker



Abb. 50 | ausladende Balkone



Abb. 51 | Anforderungen Balkone, Loggien und Erker

Balkone und Erker ausgeschlossen, Loggien zulässig

Maßvolle städtische Balkone und Erker entsprechend LBO und Loggien zulässig

ausladende Balkone erwünscht, Erker nach LBO und Loggien zulässig

# Höhenentwicklung




Abb. 52 | Höhenentwicklung

## 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 eine Besonderheit des WarnowQuartiers stellt der Hochpunkt an der nord- östlichen Quartiersecke (Quartierseingang) dar, als Abschluss bzw. als Auftakt der innerstädtischen Entwicklung entlang des sich entwickelnden 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 Teilgebiete mit urbaner Produktion Spielraum bei der Vorgabe für Geschosse und Gebäudehöhen ermöglichen

§ *siehe auch PZ und TF 2.1 und 2.3*

## Lichte Raumhöhe & Geschosshöhe

Um eine flexible Nachnutzung und funktionale Varianz für die Gebäude zu ermöglichen, wird von einer größeren Raumhöhe ausgegangen, als es bauaufsichtlich erforderlich wäre. Diese Höhendefinition ist bei der Festsetzung der Maximalhöhen in den Bebauungsplan eingeflossen, um nicht im Vorfeld das Nutzungsspektrum der Gebäude zu stark einzuschränken. So soll in erster Linie eine mögliche spätere Umnutzung von Gebäuden ermöglicht werden, die vorerst als Wohngebäude geplant werden.

Von folgenden Höhen wird bei der Festsetzung der Gebäudehöhen ausgegangen:

### Erdgeschoss

Geschosshöhe Wohnen: 3,60 m, lichte Raumhöhe mindestens 3,20 m

Geschosshöhe Gewerbe: 4,30 m (Vorschlag), lichte Raumhöhe ohne Deckeninstallationen: 3,90 m

In Zonen, in denen das Erdgeschoss durch Gewerbe besonders aktiviert werden soll, wird eine Geschosshöhe von 4,30 m angestrebt. In anderen Zonierungen kann die Geschosshöhe variieren.

### Obergeschosse

lichte Höhe Wohnen: 2,80 m

lichte Höhe Gewerbe (ohne Deckeninstallationen): min. 3,20 m

### Geschossdeckenhöhe

Wohnen: 0,40 m Deckenaufbau

Gewerbe: 0,40 m Deckenaufbau zuzüglich 20 cm Installationsboden

### Dachaufbau / Attika

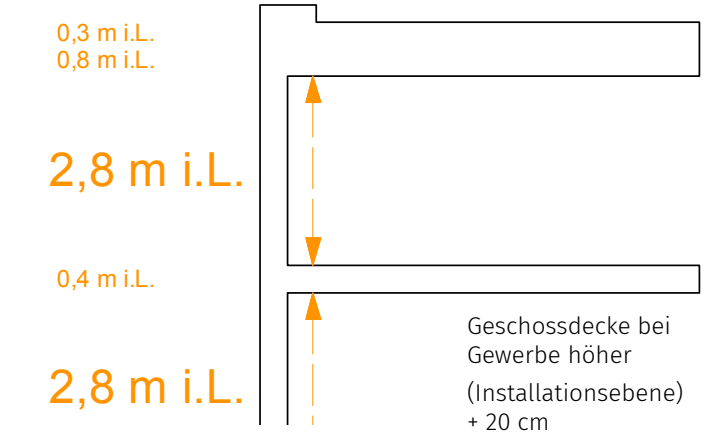
Der Dachaufbau geht von folgender Konstruktion aus:

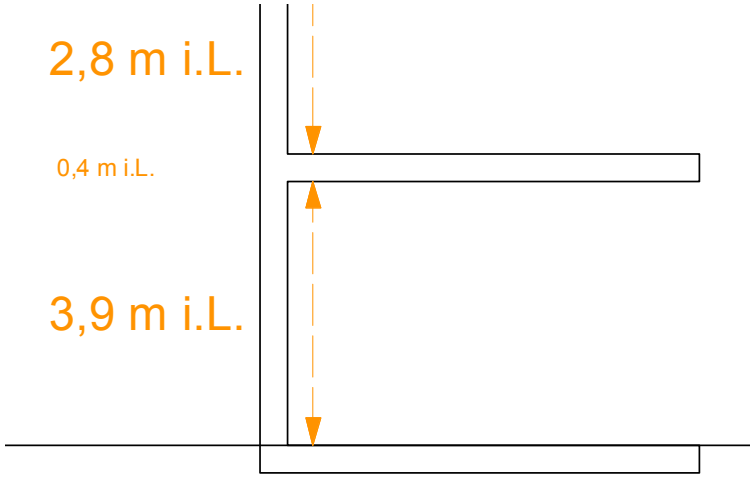
30 cm Deckenkonstruktion

35 cm Dämmung/Abdichtung/Drainage

15 cm Dachbegrünung

30 cm Attika

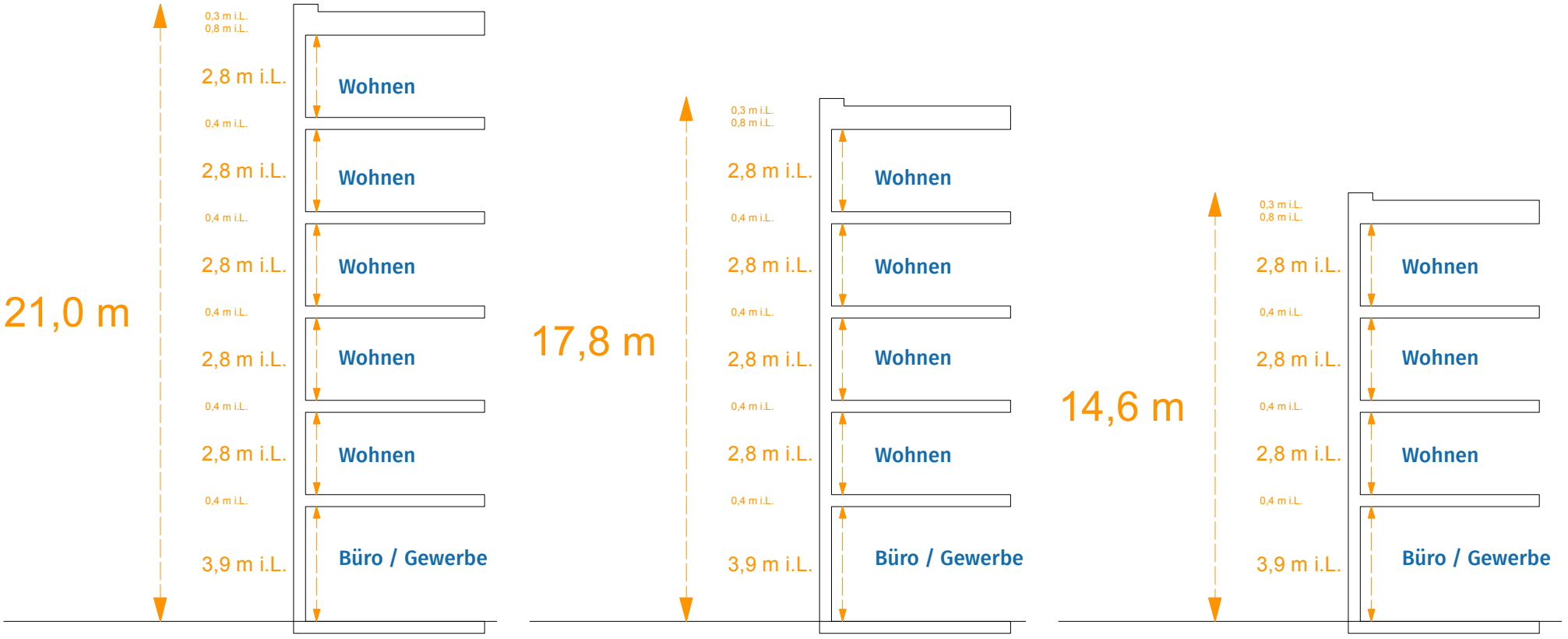


# Höhenentwicklung

## Standardhöhen Wohnungsbau

Die festgesetzten Geschosszahlen sind als bindende Vorgabe zu verstehen.



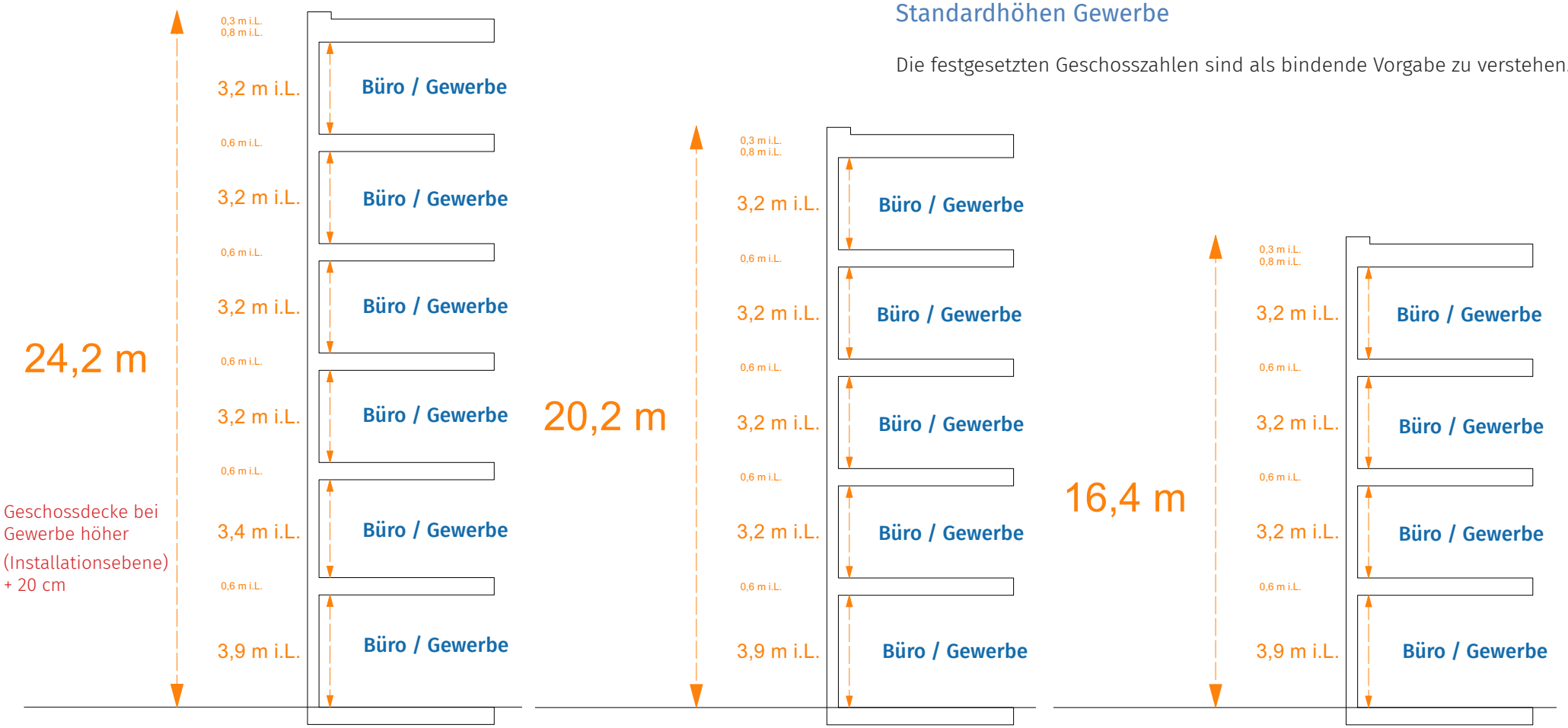

VI Geschosse

V Geschosse

IV Geschosse

## Standardhöhen Gewerbe

Die festgesetzten Geschosszahlen sind als bindende Vorgabe zu verstehen.




VI Geschosse

V Geschosse

IV Geschosse

# Erdgeschosszone




Abb. 53 | Erdgeschossnutzung

- Wohnen im EG ausgeschlossen
- Mindestens 40% Gewerbe im EG
- Schwerpunktbereich aktive EG Zone
- Aktive EG Zone
- Flexible EG Zone

§ *siehe auch PZ und TF 1.3, 1.4 und Örtliche Bauvorschrift (ÖB) 1 und 5.6*

## Erdgeschossniveau

Eine belebte Erdgeschosszone ist für das urbane Leben und die Aufenthaltsqualität von entscheidender Bedeutung. Hier befindet sich die aktive Begegnungszone zwischen dem Haus, seinen Bewohner*innen und dem öffentlichen Straßenraum sowie den gemeinschaftlichen Blockinnenbereichen.

Die Abstimmung der Erdgeschossniveaus der Gebäude ist hinsichtlich der Barrierefreiheit, Zugänglichkeit, Einsehbarkeit und einer differenzierten Gestaltung der angrenzenden Freiräume von entscheidender Bedeutung. Um einen zusammenhängenden Straßenraum mit gleichbleibender räumlicher Qualität zu gewährleisten, wird eine lichte Höhe der Erdgeschosszone von durchgehenden 3,90 m als Orientierung vorgegeben.

Die ebenerdige Erschließung soll als Kontaktzone zwischen Haus und öffentlichem Raum fungieren und die Begegnung schwellenfrei fördern.

## Kommunikation mit dem Außenraum

Entlang der Nord/Süd Hauptachsen und der von West nach Ost verlaufenden Haupterschließung soll in den an der Straßenseite ausgerichteten Erdgeschossen (1. Vollgeschoss) eine Wohnnutzung nicht zulässig und möglichst komplett durch eine gewerbliche oder durch Kollektivräume belegt sein. Dabei soll die Schnittstelle zwischen Innen und Außen durch großzügige Transparenz aktiviert werden. Großformatige Sichtschutzfolien oder Ähnliches sind ausgeschlossen.

Insbesondere an den geplanten Quartiersplätzen wird eine aktive Erdgeschosszone vorausgesetzt und soll zu einer belebten Nachbarschaft beitragen. Zusätzlich soll vor allem das Erdgeschoss der Quartiersgaragen mittels anderer Nutzen aufgewertet und harmonisch in das Stadtbild integriert werden (Fahrradwerkstatt, Verleih von Lastenrädern, Paketstation, öffentliches WC, etc.).

## Integration von Abstellanlagen und Abstellflächen im Gebäude

Abstellanlagen für größere Abstellflächen wie Fahrräder sind zu 50% im Erdgeschoss, vorzugsweise zu den Hofbereichen orientiert, anzuordnen. Die Abstellbereiche sind so zu planen, dass eine spätere, qualitativ hochwertigere Umnutzung möglich wäre. Einzelne Abstellmöglichkeiten für das Kurzzeitabstellen und Besucher*innenfahrräder sind auch vor den Eingängen zu planen. Briefkästen müssen in Größe, Farbe, Proportion, Gliederung und Plastizität auf die Gestaltung der Fassade abgestimmt sein und sich den Fassadenflächen unterordnen. In Abhängigkeit der Ausbildung des Eingangsbereichs sind im

Gebäude integrierte Lösungen möglich und werden bevorzugt.

## Nutzungsflexibilität

Erdgeschosszonen sollen insbesondere an belebten Stadträumen flexibel und nutzungsoffen gestaltet sein, um eine unkomplizierte Nutzungsänderung von Wohnen zu Gewerbe bzw. sozialen Zwecken und umgekehrt zu ermöglichen.

## Schaufenster und Werbeanlagen

Schaufenster sind einladend aber gestalterisch zurückhaltend zu gestalten. Der Glasanteil kann im Gegensatz zur Fassade im EG deutlich größer gewählt werden. Raumhohe sowie bodenaufstehende Verglasungen tragen gleichwohl zur Belichtung des Innenraumes bei.

Werbeanlagen sind nur an der Gebäudeseite zulässig, die einer öffentlich nutzbaren Verkehrsfläche zugewandt ist. Werbeanlagen sind an den Gebäuden nur unterhalb der Traufkante und bis zu einer Größe von 3,0 m², bei Auslegern bis zu 1,0 m² zulässig. Werbeanlagen sollten sich in das Stadt- und Landschaftsbild einpassen, auf die jeweilige Architektur abgestimmt sein und den Erholungswert der Freiräume respektieren. Sie haben sich in Gestaltung, Größe und Form der baulichen Struktur des jeweiligen Gebäudes



Abb. 54 | öffentliche Erdgeschossnutzung



Abb. 55 | belebte Erdgeschosszone



Abb. 56 | belebtes Erdgeschoss




Abb. 57 | integrierte Werbetafeln

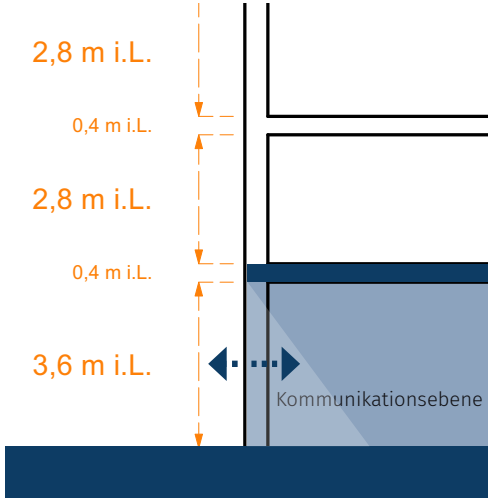



Abb. 58 | zweiteilige Nutzung

# Dachlandschaften

## Ausnutzung der Flächen

Um die Dachflächen effektiv nutzen zu können, ist auf eine Rückstaffelung der Gebäudeoberkanten größtenteils zu verzichten. Neben der Herstellung eines klar gefassten Straßenraums wird so die Dachfläche maximiert um eine größtmögliche Fläche für die Aufstellung von Anlagen für regenerative Energieerzeugung zu ermöglichen.

§ *Diese sind in Einklang zu bringen mit weiteren Belegungen der Dachfläche, wie z.B. Retentionsfläche durch extensive Dachbegrünung oder Dachterrassen als Aufenthaltsflächen. Es wird von einer Belegung von min. 75 % der Dachfläche mit solartechnischen Anlagen ausgegangen.*

Bei den zu den landschaftlichen Räumen orientierten Punktgebäuden und den Punktgebäuden im Quartiersinneren sind Staffelungen dagegen erwünscht, um eine Verzahnung der Gebäude mit der Landschaft herzustellen und zugleich den Punktgebäuden einen skulpturaleres Erscheinungsbild zu verleihen.



Abb. 59 | Staffelungsplan

Staffelung ausgeschlossen

Maßvolle Staffelung erwünscht

§ *siehe auch PZ und TF 2.1, 2.2, 2.3, 7.1, 7.2, 7.3, 11.7 und ÖB 4*



Abb. 60 | Dachlandschaft als Sport- und Spielfläche

## Zweite Quartiersebene

Ausnahmsweise bei den Quartiersgaragen können Flachdächer als zusätzliche „Quartiersebene“ ausgebildet werden, die mit gemeinschaftlichen Nutzungen wie Gemeinschaftsgärten, Spieldächer oder Dachterrassen versehen sind. Sie bietet einen Ruhe- und Rückzugsort für die Bewohner*innen und Besucher*innen und bilden Kommunikationsorte aus. Die Dachebene ist Teil der urbanen Produktion, wo im Zusammenschluss Gemüse und Obst angebaut und geerntet werden kann.



Abb. 61 | Gärtnerische Nutzung



Abb. 62 | Gemeinschaftsort



Abb. 63 | Sportplatz

# Dachlandschaften

## Dachform und Dachnutzung

Um Dachflächen mehrfach und individuell nutzbar zu gestalten, sind Gebäude im Neubau mit Flachdächern auszuführen. Diese erfüllen als mehrfach codierte Flächen gleichzeitig unterschiedliche Funktionen (extensive Begrünung, Energiegewinnung durch solartechnische Anlagen und Aufenthaltsfläche). Die verschiedenen Nutzungsanforderungen für die Dachflächen sind durch eine integrierte Planung optimal aufeinander abzustimmen.

## Solartechnische Anlagen (Photovoltaik, Solarthermie)

§ *Innerhalb der Flachdachebene sollen min. 75 % der nutzbaren Dachflächen zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik, Solarthermie) vorgesehen werden. Anlagen für erneuerbare Energien, wie Solaranlagen, sind bis zu einer Höhe von 1,5 m oberhalb der festgesetzten Oberkante baulicher Anlagen zu integrieren. Zusätzlich müssen die baulichen Anlagen mindestens einen Abstand von 0,4 h ihrer Höhe oberhalb der festgesetzten Oberkante zur Gebäudekante aufweisen.*

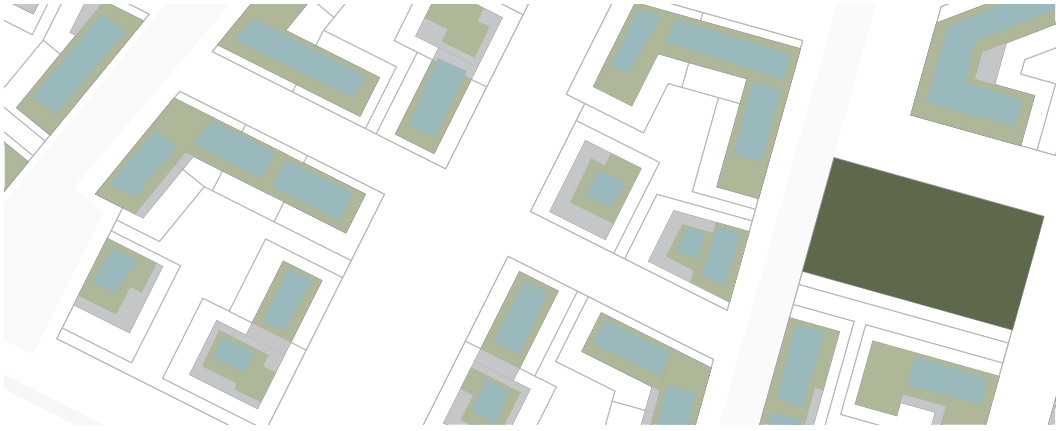



Abb. 64 | beispielhafte Dachnutzung



Abb. 65 | extensive Dachbegrünung



Abb. 66 | extensive Dachbegrünung



Abb. 67 | horizontal installierte PV-Module

§ *siehe auch PZ und TF 2.1, 2.2, 2.3, 7.1, 7.2, 7.3, 11.7 und ÖB 4*

Allgemein sollen Solarsysteme aus den angrenzenden öffentlichen Räumen wie Park, Grünfugen und Straßenraum nicht zu sehen sein, um das Siedlungsbild nicht zu stören.

! Die zu installierenden Systeme sind dabei gestalterisch und konstruktiv in die Gebäudehülle zu integrieren. Es wird z.B. eine unauffällige Integration solarer Systeme in den Attikabereich vorgeschlagen. Aufgeständerte Systeme sind in Kombination mit Dachbegrünung vorzusehen. Die Systeme sind so anzuordnen, dass die übrigen Dachnutzungen möglichst wenig eingeschränkt werden.

Nutzbar ist derjenige Teil der Dachfläche, der für die Nutzung der Solarenergie, auch unter Berücksichtigung anderer öffentlich-rechtlicher Pflichten, aus technischen und wirtschaftlichen Gründen verwendet werden kann. Zu den nicht nutzbaren Teilen gehören insbesondere erheblich verschattete Teile (z.B. bei Nebenanlagen) der Dachfläche, Dachfenster oder Dacheinschnitte.

## Aufbauten

§ *Grundsätzlich ist sicherzustellen, dass die Aufbauten vom Straßenraum aus nicht eingesehen werden können. Dafür gilt es Treppenhausaufgänge, Technikaufbauten und Fahrstuhlüberfahrten zu minimieren, zusammenzufassen und nach Möglichkeit in das Gebäudevolumen zu integrieren (Einhausen). Um die Sichtbarkeit vom Straßenniveau zu minimieren ist auf ein ausreichendes Verhältnis von Höhe der Aufbauten und Abstand zur Attika zu achten.*

*Die festgesetzten Oberkanten baulicher Anlagen können in Ausnahmefällen durch durchsehbare Bauteile wie Metallgitter, Drahtgitter oder Glas bis zu 1,10 m als Geländer mit Sicherungsmaßnahmen überschritten werden.*



Abb. 68 | Kombination PV + Dachbegrünung

# Materialität und Farbgebung

## Altstadt Rostock



Abb. 69 | Neuer Markt



Abb. 70 | Petrikirche

## Silohalbinsel



Abb. 71 | Silo 4 und 5



Abb. 72 | Silo 5

## Holzhalbinsel



Abb. 73 | Holzhalbinsel



Abb. 74 | Holzhalbinsel Warnowblick

## Dierkow

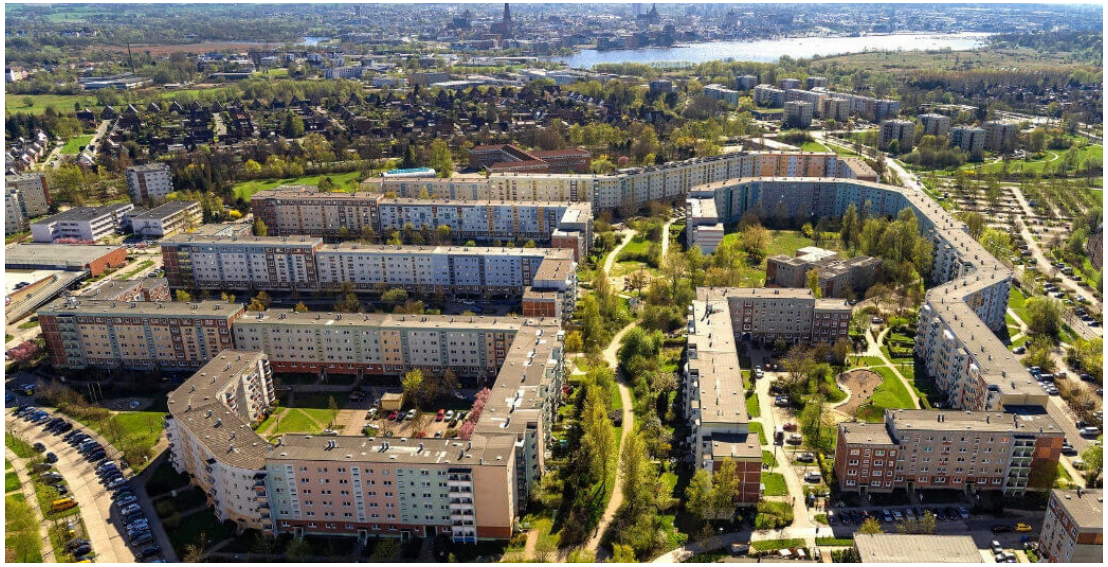


Abb. 75 | Schrägluftbild



Abb. 76 | Geschosswohnungsbau



Abb. 77 | Nachkriegszeit-Bau



Abb. 78 | Reihenhäuser

## Identität und Erscheinung

Der städtebauliche Kontext des Warnow-Quartiers ist geprägt von der auf der anderen Uferseite der Warnow liegenden Altstadt und dem nördlich angrenzenden Stadtteil Dierkow. Jedes der Quartiere hat seine eigene Charakteristik und strukutrelle Eigenheit.

Während Dierkow strukturell weit auseinanderklafft zwischen Großsiedlungsstrukturen in Fertigteilbauweise und Ein- bis Zweifamilienhausbebauungen, werden die anderen Quartiere durch konsistentere Materialitäten und Strukturen geprägt.

Die Altstadt Rostocks wird durch die ortstypischen Giebelbauten charakterisiert, die Silohalbinsel durch die massiven Speichergebäude aus Klinker kontrastiert durch moderne Gebäude mit z.T. metallischer Oberfläche und freier Form und die Holzhalbinsel in konsequentester Weise durch den Einsatz nur eines Klinkers für sämtliche Bauten auf der Halbinsel.

! Das WarnowQuartier bezieht dagegen seine Identität aus den Ansprüchen aus einer energieeffizienten und nachhaltigen Architektur, welche durch ein klares städtebauliches Korsett zusammengebunden wird.

# Materialität und Farbgebung

## Erscheinungsbild

Die Fassaden der Gebäude sollen das neu entstehende Gebiet als zusammenhängendes Quartier gestalterisch erlebbar machen. Um eine möglichst große individuelle Gestaltung (Freiheit) zu ermöglichen, werden möglichst wenige Vorgaben zu Materialität und Farbgebung gemacht. Allerdings sollen „Ausreißer“ im Sinne eines überge- ordneten Erscheinungsbildes (Bindung) ausgeschlossen werden. Heterogenität steht im Vordergrund. Es soll ein Quartier mit innovativem Modellcharakter entstehen und am Erscheinungsbild ablesbar sein.

## Materialwahl

! Der Modellcharakter soll ebenfalls durch Konstruktion und Materialwahl wiedergespiegelt werden. Es können/sollen experimentierfreudige Projekte nach dem Stand der Technik entstehen, Prototypen der zukünftigen architektonischen Entwicklung. Es wird eine Ensemblewirkung durch Harmonie der Materialien angestrebt.

Es sollten - wo immer möglich - unbehandelte und entspiegelte Materialien für die Fassadengestaltung verwendet werden. In Frage kommen dafür beispielsweise Holz, Sichtbeton, Putz oder Naturstein. Ein ortsspezifisches Erscheinungsbild (Materialität und Farbgebung) sollte durch die Verwendung regionaler bzw. ortstypischer Materialien und/oder Konstruktionsweisen gestärkt werden. Die Ableitung der Materialien sollten aus der Konstruktion hervorgehen. Größere Glasfassaden und zu stark reflektierende Materialien werden aufgrund der Gefahr für Vögel (Vogelschlag) ausgeschlossen. Nachhaltige Materialien sollen vorzugsweise benutzt werden und somit den Modellcharakter festigen. Hier können Lehm, Ton, Bambus, Holz, Ultraleichtbeton aber auch begrünte Fassaden und PV-Fassaden zum Einsatz kommen.



Abb. 79 | individuelle Materialität



Abb. 80 | individuelle Farbgebung



Abb. 81 | Leichtbeton



Abb. 82 | begrünte Fassade

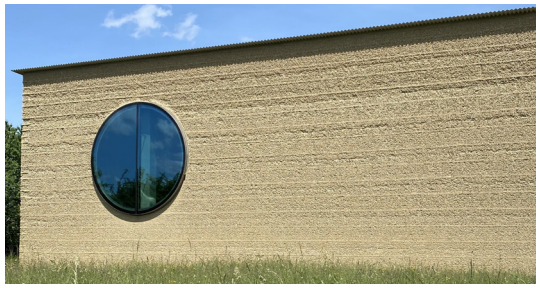


Abb. 83 | Lehm

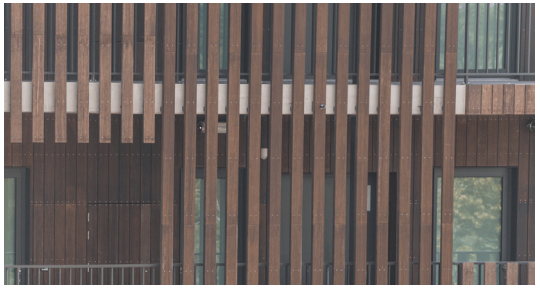


Abb. 84 | Bambus

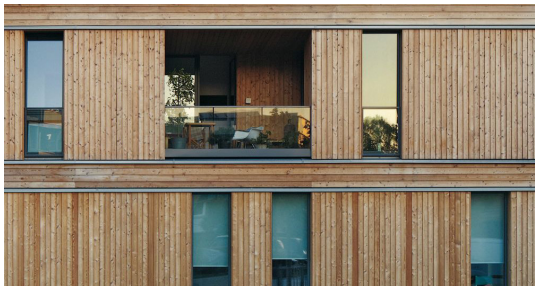


Abb. 85 | Holz

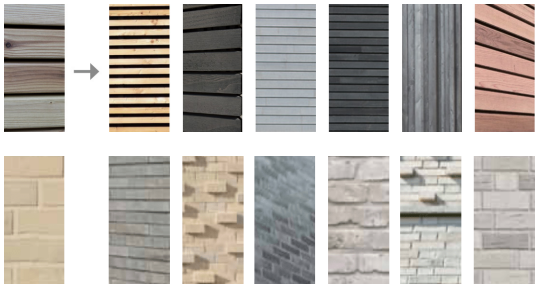


Abb. 86 | Farb- und Materialvariationen

## Farbgebung

Helle und gedeckte Farbgebungen sind bevorzugt anzuwenden. Verwendung von hellen Baumaterialen soll die Reflexion des Sonnenlichtes (Albedo) erhöhen, so dass ebenerdig versiegelte Flächen oder auch Fassaden stärker zurückstrahlen. Dadurch bleiben sie kühler und nehmen damit insgesamt weniger Wärmeenergie auf. Grelle oder leuchtende Farben sind zu vermeiden.

# Materialität und Farbgebung



Abb. 87 | horizontale PV-Module



Abb. 89 | PV Fassadengestaltung



Abb. 88 | energieautarkes Gebäude

## Nachhaltigkeit / PV- Fassaden

Der Einsatz von nachhaltigen, umweltfreundlichen und recycelbaren Materialien ist zu beachten. Auf synthetische Dämmstoffe und nach Möglichkeit auf WDVS ist zu verzichten. Des Weiteren ist der Einsatz von Fassaden-PV zu prüfen.

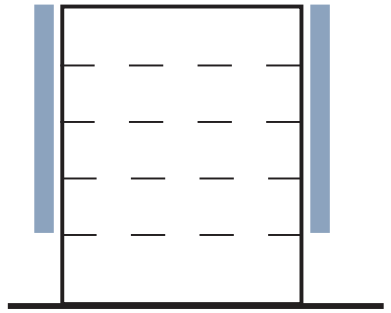


Abb. 90 | PV an Fassade

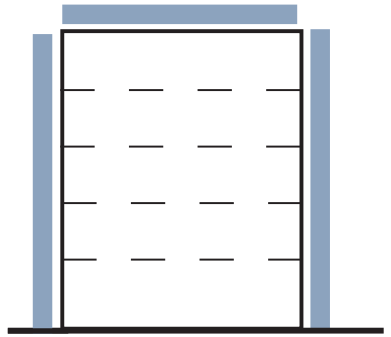


Abb. 91 | PV an Fassade + Dach



Abb. 92 | integrierte Photovoltaik




Abb. 94 | gegliederte PV-Fassade



Abb. 93 | Photovoltaik als Gestaltungsmittel

# Materialität und Farbgebung

## Nachhaltigkeit/Begrünte Fassaden

Fassadenbegrünung wirkt zweifach positiv auf einen Gebäudebestand ein, da einerseits durch die Schattenspende die Wärmeeinstrahlung am Tage reduziert wird und andererseits über die Verdunstungskälte des Wassers Wärme abgeführt wird.

! Eine Fassadenbegrünung ist insbesondere an West- und Südfassaden wirksam, da hier die stärkste Einstrahlung stattfindet. Darüber hinaus mindert eine Begrünung die Schallreflexion und damit die Lärmbelastung und kann zu einem gewissen Grad Stäube und Luftschadstoffe binden.



Abb. 95 | Fassadenbegrünung

Begrünung erwünscht | Begrünung möglich | Begrünung ausgeschlossen

§ siehe auch TF 3.3 und 11.8

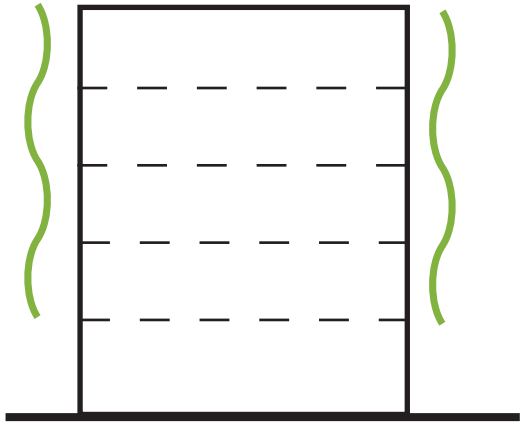


Abb. 96 | Fassadenbegrünung

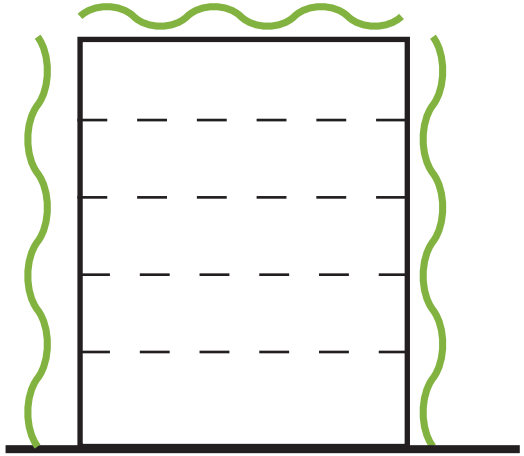


Abb. 97 | Fassaden- und Dachbegrünung



Abb. 98 | begrünte Fassade

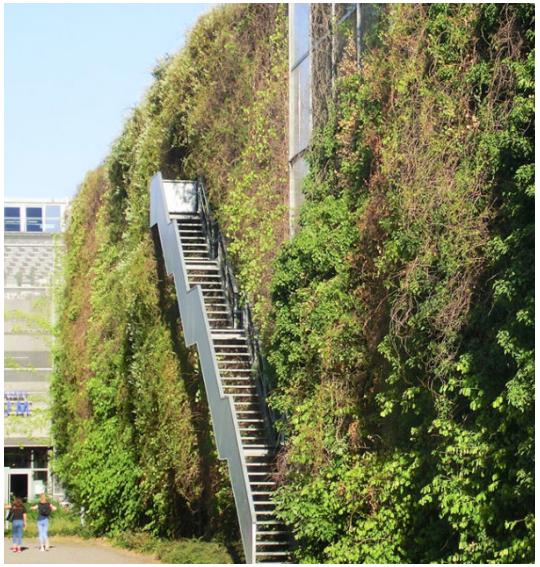


Abb. 99 | begrünte Fassade und Dach



Abb. 100 | begrünte Fassade

# Fassadengliederung und Öffnungsgrad

## Qualitätsvolle Mischung

Es ist eine möglichst allseitige Orientierung der einzelnen Baukörper gewünscht. Wo immer dies möglich ist, sollte das Gebäude also nicht nur eine Straßen- und eine Hoffassade haben, sondern drei- oder sogar vierseitig mit Fenstern versehen sein.

Hinsichtlich Energieeinsparung wie auch Tageslichtversorgung wird für die Fassaden ein Öffnungsgrad von 30 bis 50 % empfohlen. Auf südorientierten, stark besonnten Fassaden kann der Fensterflächenanteil über dieses Maß hinaus vergrößert werden, sofern die Vergrößerung sich energetisch positiv auswirkt und sich harmonisch in die Gestaltung der Fassaden einfügt. Auch solarenergetisch weniger exponierte Fassaden (beispielsweise Nordseiten) sollten zur Wahrung einer einheitlichen Gestalt attraktiv - auch mit Fenstern - gestaltet werden. In besonderer Weise ist das Erdgeschoss kommunikativ und offen zu gestalten.

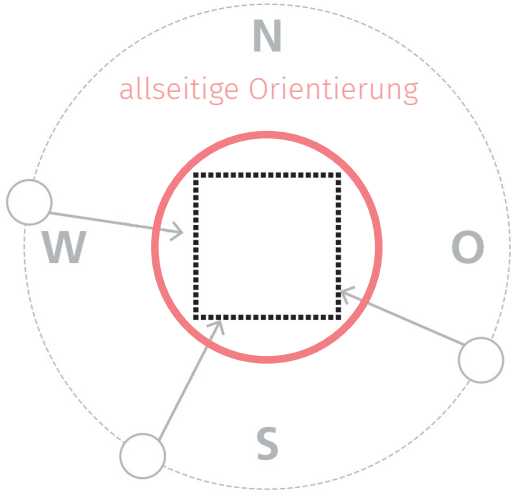





Abb. 101 | allseitige Orientierung

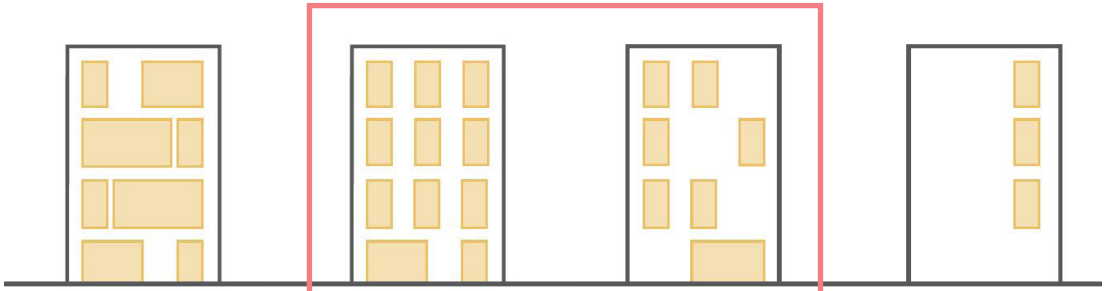



Abb. 102 | Öffnungsgrad

## Differenzierte Haustypen

! Die unterschiedlichen Gebäudehöhen sowie die differenzierte Stellung der Gebäude erfordert im Gegenzug eine zurückhaltende, kompakte Baukörperausbildung und entsprechende Fassadengestaltung. Gewünscht wird daher ein ruhiges, eher gleichmäßiges Fassadenbild mit maßvoller Varianz.

Für Wohnnutzungen sind raumhohe Fenster besonders geeignet, da sie Tageslicht tiefer ins Gebäudeinnere bringen und eine gute Sichtbeziehung zum Außenraum herstellen.

Bei der Fassadengestaltung soll gleichwohl nicht einseitig die Senkrechte betont werden, gewünscht ist eine sorgfältige horizontale wie vertikale Gliederung des Baukörpers. Ausgenommen sind Sonderbaukörper.



Abb. 103 | vertikale und horizontale Gliederung

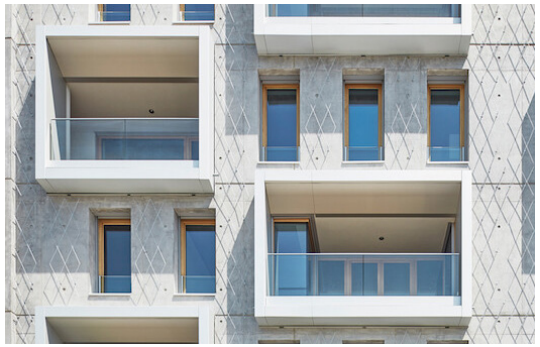


Abb. 104 | variierende Fensterformate

# Flexibilität und Nutzungsneutralität

## Flächensparendes Bauen

Seit 1949 hat sich die mittlere Wohnfläche pro Kopf von 19 m² auf über 47,7 m² (Stand 2021 lt Umweltbunndesamt) mehr als verdoppelt. Maßnahmen zu Energieeinsparungen wurden somit durch die Vergrößerung der Wohnungen substituiert. Aus diesem Grund ist es zwingend notwendig, die personenbezogenen Wohnfläche durch angepasste Grundrisslösungen im neuen WarnowQuartier zu reduzieren.

Statt Verzicht auf Komfort soll ein effizienter und sparsamer Umgang mit der Ressource „Fläche“ umgesetzt werden. Hierbei gilt es neue, intelligente Grundrisslösungen zu entwickeln, die mit weniger Fläche mehr Nutzungsmöglichkeiten schaffen. So sollten Wohnungen und deren Räume nutzungsneutraler gestaltet werden. Durch Verlagerung bestimmter Nutzungen aus der Wohnung in die Gemeinschaft kann ebenfalls der Flächenverbrauch reduziert werden.

## Flexibilität durch neutrale Grundrisse

Die Ansprüche an die eigene Wohnung verändern sich im Laufe der Zeit und je nach Lebensabschnitt. Gleiches trifft auf die stark im Umbruch befindliche Arbeitswelt zu. Im neuen WarnowQuartier wird angestrebt, alle Wohn- und Arbeitsbereiche mit flexibel gestalteten Grundrissen zu entwickeln. Eine Flexibilität sollte sich dabei sowohl auf struktureller Ebene der Tragkonstruktion als auch bei der Konfektion und des Zuschnitts von einzelnen Räumen manifestieren.

Das bedeutet, dass eine Tragkonstruktion und die technische Infrastruktur spätere Umbauten ermöglichen, ohne grundsätzliche substanzielle Eingriffe zu erfordern. Eine weitere Flexibilität erfolgt durch die Größe und den Zuschnitt von Räumlichkeiten. Die funktionale Gliederung des Wohnraums in klar definierte Bereiche – etwa Elternschlafzimmer, Kinderzimmer oder Wohnraum – wird durch ein offenes, neutral gestaltetes Raumkonzept abgelöst, das variable Nutzungen unterstützt.

## Lebensqualität durch gemeinschaftliche Nutzungen

Die Veränderung der Wohn- und Arbeitswelten (Stichwort: „Homeoffice“, Gewerbe 2.0, etc.) sind im vollen Gange. Aus diesem Grund wird eine Nutzungsmischung durch eine Verzahnung von Wohn- und Nichtwohnnutzungen im neuen WarnowQuartier angestrebt. Neben den „klassischen“ Wohnbereichen sollten weitere Wohn- und Nichtwohnnutzungen in der Hausgemeinschaft vorgesehen werden. So können kleinere Einheiten als neue Form von „Bürogemeinschaften“ oder für nichtstörendem Gewerbe (z.B. 3D Druckwerkstätten, Kunstgewerbe-Werkstätten, etc.) in Wohngebäude integriert werden und damit Wegezeiten von der Wohnung zur Arbeit entsprechend der „Stadt der kurzen Wege“ verkürzen.

Es sollte geprüft werden, ob separate Bereiche als Gemeinschaftsflächen oder mit multifunktionaler Nutzung im Gewerbeteil als Homeoffice oder ähnliche Aktivitäten eingerichtet werden können (Möglichkeit der Trennung von Beruf und Wohnen mit sehr kurzen Wegen). Dies gekoppelt mit weiteren Gemeinschaftsnutzungen (z.B. Feierraum, Gemeinschaftswerkstatt, Verleihservice für Geräte, etc.) führt zu einer Steigerung und Verbesserung der allgemeinen Wohnqualität innerhalb eines vitalen Quartiers.

## Sharing Economy

Durch die gemeinsame Nutzung von Produkten und Dienstleistungen können insbesondere der Energie- und Materialverbrauch sowie die Abfallmenge reduziert werden. Carsharing, Fahrradverleihsysteme und öffentliche Verkehrsmittel ermöglichen es, individuelle Transportbedürfnisse zu erfüllen, ohne dass jede*r Einzelne ein eigenes Fahrzeug besitzen muss. Dadurch werden weniger Autos produziert und Ressourcen geschont.

Auch die gemeinsame Nutzung von Wohnraum und Gegenständen wie Werkzeugen oder Küchengeräten kann zu einer effizienteren Nutzung der Ressourcen beitragen. Außerdem fördert die Sharing Economy die soziale Interaktion und Zusammenarbeit zwischen Menschen, was zu einem nachhaltigeren und solidarischeren Umgang mit Ressourcen beitragen kann.

! Insgesamt kann die Sharing Economy somit dazu beitragen, den $CO_2$-Fußabdruck der Gesellschaft zu reduzieren und einen Beitrag zum Klimaschutz zu leisten.

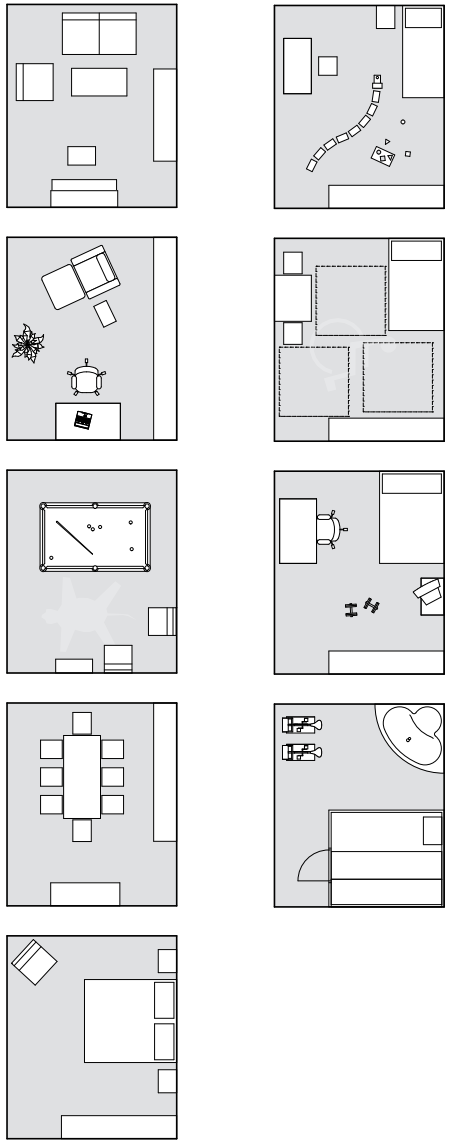


Abb. 105 | neutrale Grundrisse als Basis einer Flexibilität und Veränderbarkeit

# Energetische Gebäudestandards

## Energieeffiziente Gebäude als Basis einer $CO_2$ neutralen Energieversorgung

In Deutschland entfallen 35% (vgl. Umweltbundesamt: Indikator: Energieverbrauch für Gebäude) des gesamten Energieverbrauchs auf die Beheizung von Gebäuden. Daher tragen Maßnahmen zur Reduzierung des Wärmeverbrauchs wesentlich dazu bei, die gesteckten Klimaziele zu erreichen. Energieeffiziente Gebäude bilden die Grundlage für eine effiziente Nutzung erneuerbarer Energiequellen wie Solarwärme, Erdwärme, Umgebungswärme und industrieller Abwärme. Um dies zu ermöglichen, hat der Gesetzgeber Mindeststandards definiert, die zwingend einzuhalten sind. Seit 2020 regelt das Gebäudeenergiegesetz (GEG) die Energieeffizienzmaßnahmen.

## Luftdichte Gebäudehülle

Die Gebäudehülle ist ein zentrales Kriterium für energieeffizientes Bauen und muss eine hochwertige, luftdichte und wärmebrückenfreie Konstruktion aufweisen, um Wärmeverluste zu minimieren, den Innenraumkomfort zu verbessern und Feuchtigkeitsschäden durch Tauwasserbildung zu vermeiden.

Die Mindestanforderungen sind im Gebäudeenergiegesetz (GEG) festgelegt, jedoch sind weitergehende energetische Standards erforderlich, um eine nachhaltige Nutzung erneuerbarer Energien langfristig zu ermöglichen. Daher ist ein Energiestandard von mindestens KfW 40 verbindlich vorgeschrieben, um eine hohe Energieeffizienz im Neubau sicherzustellen und Fördermöglichkeiten optimal zu nutzen.

## Zonierung, passive und aktive Strategien

Neben einer energieeffizienten Gebäudehülle sollten auch weitere Strategien des solaren Bauens in der Planung berücksichtigt werden.

Um eine optimale Energieeffizienz zu erzielen, ist es wichtig, dass Wohnungen im Allgemeinen eine direkte Sonneneinstrahlung, insbesondere in den Wintermonaten, erhalten. Die Größe und Ausrichtung von Fenstern sollte sowohl für den Sommer als auch für den Winter optimiert werden. Im Sommer sollten Überhitzungen der Innenräume durch bauliche und technische Verschattungssysteme vermieden werden, während im Winter eine maximale Nutzung passiver solarer Wärme ermöglicht werden sollte.

Zusätzlich zu aktiven Solarsystemen wie Photovoltaik oder Solarthermie sollten auch Pufferzonen oder bauliche Wärmekollektoren in Betracht gezogen werden, um die Energieeffizienz weiter zu verbessern.



Abb. 106 | thermische Pufferzone zur Sammlung und Speicherung solarer Wärme

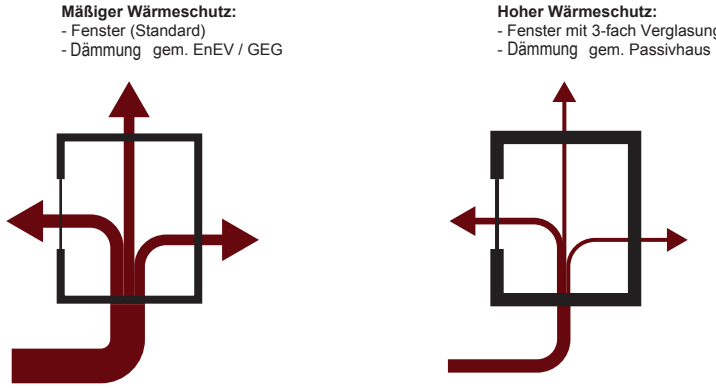



Abb. 107 | notwendiger Einsatz von Energie in Abhängigkeit zur energetischen Qualität der Gebäudehülle

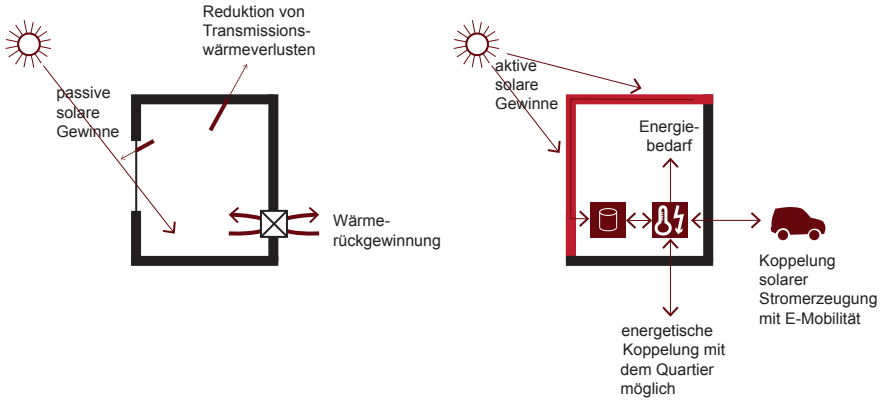



Abb. 108 | passive Strategien zur Nutzung von Sonnenwärme und aktive Strategien von Sonnenstrom

# Gesundes Raumklima

## Gesundes Raumklima durch natürliche Materialien

Im heutigen Bauprozess werden oft Materialien verwendet, die starke flüchtige organische Verbindungen (VOCs) enthalten, wie z.B. Bindemittel, Klebstoffe, Lacke, usw. Diese können noch Jahre nach der Errichtung den Innenraum und somit die Bewohner*innen oder Arbeitenden belasten. Zur Gewährleistung eines gesunden Raumklimas wird empfohlen, ausschließlich zertifizierte naturnahe Materialien zu verwenden (z.B. Blauer Engel, ECO-Institut-Label, TÜV-Siegel UT21, Naturplus, etc.).

! Für alle Neubauten im WarnowQuartier wird empfohlen, auf zertifizierte Produkte zurückzugreifen. Es sollte bereits im Planungsprozess ein besonderes Augenmerk auf Fugen und Materialübergänge gelegt werden, um ein optimales Ergebnis zu erzielen.

Neben den VOCs spielt auch die Ansammlung von natürlichem Radon im Zusammenhang mit dem energieeffizienten Bauen eine Rolle. Daher sind in den gängigen Zertifikaten üblicherweise Messungen vorgesehen. Im Falle von Grenzwertüberschreitungen müssen Maßnahmen gemäß Anhang A der ÖNORM S 5280-3 ergriffen werden.

## Aktives Lüftungskonzept

Neben Wärmeverlusten durch die Gebäudehülle beeinflussen auch Verluste durch die Raumlüftung den Energiebedarf. Daher ist es für jede Baumaßnahme gemäß DIN 1946 erforderlich ein Lüftungskonzept zu erstellen, um diese Verluste zu reduzieren. Das Konzept muss die Einhaltung der lufthygienischen Anforderungen und die Reduzierung der Wärmeverluste nachweisen. Es sollte nicht als restriktives Element betrachtet werden, sondern vielmehr Planer*innen dazu anregen, kreativ mit den Herausforderungen der Lufthygiene und Energieverluste umzugehen.

! In den Neubauten des WarnowQuartiers werden ausdrücklich neue, unkonventionelle und innovative Lösungen für eine freie oder konditionierte Lüftung vorgeschlagen. Diese können durch Pufferzonen, Kastenfenster, bauliche Luftkollektoren oder mechanische Lüftungssysteme erreicht werden.

## Thermische und akustische Behaglichkeit

Die thermische und akustische Behaglichkeit ist entscheidend für ein stressfreies und gesundes Wohnen und Arbeiten in Gebäuden. Neben der Vermeidung von übermäßigen Lärmbelastungen aus der Umgebung, ist es auch wichtig, einen angenehmen Raum durch Strahlungssymmetrie und gleichmäßigen Wärmeeintrag zu gewährleisten.

Nachhaltigkeitszertifikate, wie beispielsweise die DGNB (SOC1.1), enthalten detaillierte Grenzwerte im Bereich „thermischer Komfort“. Bei größeren Projekten wird oft auch der Nachweis über Simulationen verlangt.

Raumakustische Anforderungen sind in der DIN 18041 geregelt. Für bestimmte Nutzungen, wie Besprechungsräume, Unterrichtsräume, Kantinen, Sportstätten und Atrien, wird die Durchführung von Messungen nach der Fertigstellung empfohlen.

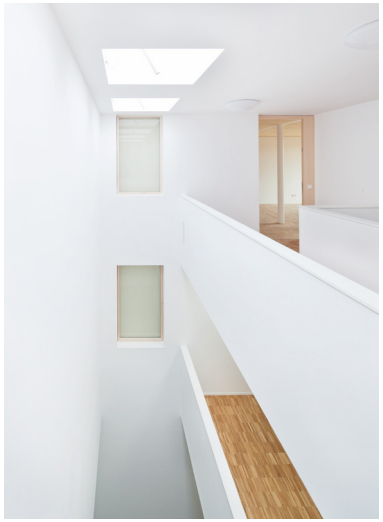


Abb. 109 | Holz als naturnaher Baustoff am Beispiel Modellvorhaben energieeffizienter Wohnungsbau, Ansbach



Abb. 110 | dezentrales Lüftungsgerät mit integrierter Wärmerückgewinnung



Abb. 111 | Holzbauweise, teilweise ausgeführt in Holzrahmen-, teilweise als Massivbauweise am Beispiel c13, Berlin



Abb. 112 | dezentrales Lüftungsgerät mit integrierter Wärmerückgewinnung

# Zirkuläres Bauen

## Cradle to Cradle: Neue Stoffkreisläufe im Bauwesen

Neben dem Betrieb verursachen auch Errichtung, Umbau und Abriss von Gebäuden einen hohen Energie- und Materialeinsatz. Bisher wurden beide in der Regel durch fossile Energieträger oder Naturabbau bewältigt und Abfallprodukte am Ende als „Müll“ deponiert.

Das Konzept des „Cradle to Cradle“ (übersetzt: „Von der Wiege zur Wiege“), definiert von Michael Braungart, bietet einen alternativen Umgang mit Ressourcen, indem der Mensch sich als „Nützling und Teil der Natur“ sieht. Das Ziel des Cradle to Cradle Konzepts ist es, jegliche Form von „Abfall“ als „Nahrungsquelle“ zu betrachten. Bezogen auf die Architektur bedeutet dies, dass sämtliche anfallenden Baustoffe oder Bauteile rezykliert werden und dauerhaft im System des Bauwesens verbleiben sollen.

## Lebenszyklus mitplanen

Der energetische Aufwand, der durch den Bau und Abriss verursacht wird, wird als „graue Energie“ bezeichnet. Dieser ökologische Aspekt wurde bisher in Energiebilanzen und Bewertungsregelungen zum energieeffizienten Bauen nicht berücksichtigt. Mit der Einführung des QNG-Siegels (siehe Kapitel B) wurden Nachhaltigkeitskriterien in der Förderlandschaft von Neubauten eingeführt, die spezifische Anforderungen an eine Ökobilanz stellen.

! Für die Neubauprojekte im WarnowQuartier ist im Rahmen der Entwurfsplanung, unabhängig von einer potenziellen Förderung, eine Ökobilanz vorzulegen.

## Ökologische Baustoffe und nachhaltige Verwendung von Holz und Beton

! Für das neue WarnowQuartier wird empfohlen, Gebäude aus nachhaltig bewirtschafteten Baustoffen zu errichten.

Holz kann hierbei einen wichtigen Beitrag leisten. Allerdings ist bei der Verwendung von Holzprodukten darauf zu achten, dass diese aus nachhaltiger Waldbewirtschaftung stammen. Hierbei müssen die Lieferketten vom Einschlag bis zum Einbau den Anforderungen der EU-Holzhandelsverordnung (EUTR) entsprechen, um eine ausgewogene Balance zwischen Abholzung und Wiederaufforstung sicherzustellen. Dadurch werden Wälder und Artenvielfalt geschützt und der klimaschützende Einfluss der Wälder bleibt erhalten.

Neben Holz kann auch Recyclingbeton zum Einsatz kommen, bei dem neuen Beton rezyklierte Gesteinskörnungen zugesetzt werden.

! Auf die Verwendung von synthetischen Dämmstoffen wie Polyurethan-Hartschaum und Polystyrol ist zu verzichten.

## Elementiertes und regionales Bauen (Konstruktion, Demontierbarkeit)

Die Digitalisierung und neue computergestützte Fertigungstechnologien bieten neue Möglichkeiten für ein stark modularisiertes und vorgefertigtes Bauen. Komplette Fassadenelemente, Geschossdecken oder Sanitärzellen können dabei industriell präzise hergestellt und zur Montage vor Ort geliefert werden.

Das Ziel besteht darin, auch lokale Wirtschaftskreisläufe zu stärken und die in der Region Rostock ansässigen Bauunternehmen in den Prozess einzubeziehen.

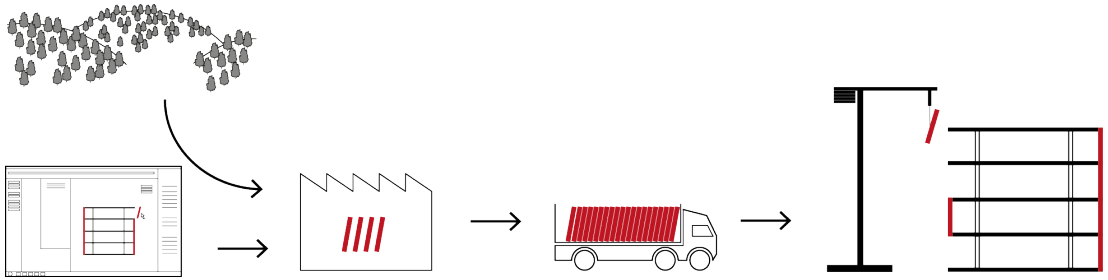


Abb. 113 | Umsetzung neuer Planungs- und Produktionsabläufe unter Berücksichtigung von Elementen, hohem Grad der Vorfertigung und schneller Einbau vor Ort

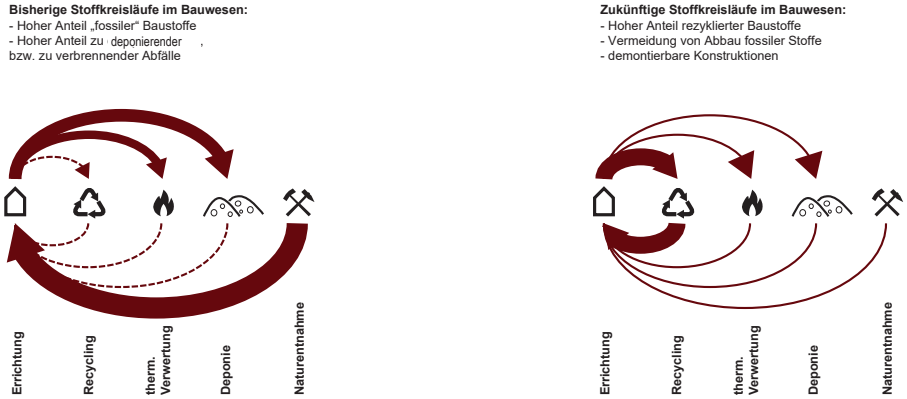



Abb. 115 | Beispiele herkömmlicher und zukünftiger Stoffkreisläufe



Abb. 114 | Hybrid-Konstruktion bestehend aus Stahlbetontragwerk und Holzmassivbauelementen



Abb. 116 | Hochhaus in Holzbauweise am Beispiel SKAIO, Heilbronn

# Erneuerbare Energien

## Systematische Nutzung von Solarenergie

Die gesetzlichen Regelungen des seit 2020 geltenden Gebäudeenergiegesetzes (GEG) schreiben einen Pflichtanteil erneuerbarer Energien vor. Hierbei kann erstmalig am eigenen Gebäude gewonnener Solarstrom aus Photovoltaik in die Gesamtenergiebilanz eingerechnet werden. *Darüber hinaus ist eine Pflichtnutzung von Dachflächen von 75 % der nutzbaren Flächen für Photovoltaik im WarnowQuartier im Bebauungsplan festgesetzt.* Generell sollen die begrenzten solarexponierten Flächen maximal für die Gewinnung von Solarenergie genutzt werden. Hierbei ist jedoch auf Belange einer nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung Rücksicht zu nehmen.

## Integrierte Solarsysteme

Für die Neubauten im WarnowQuartier werden innovative Lösungen im Umgang mit solarer Energienutzung angestrebt. Neben einer architektonischen Einbindung von Solarenergie über energetische Pufferräume sind auch Solarthermie oder Photovoltaik als Teil der Gebäudehülle einzubetten. Speziell im Bereich von „exponierten“ Gebäuden wie den Quartiersgaragen sind innovative, prototypische Lösungen für fassadenintegrierte Photovoltaik anzustreben.

Hier könnte auch Raum für Versuchsaufbauten für industrielle Forschung im Bereich „Fassaden-PV“ geschaffen werden. Darüber hinaus können Solarsysteme im Bereich von Verschattungselementen oder Balkonbrüstungen eingesetzt werden. Hierfür gilt es, im Rahmen der Entwurfs- und Ausführungsplanung konstruktive und gestalterische Konzepte zu entwickeln.

## Gebäude EE-ready machen

Ältere Gebäude benötigen hohe Heiztemperaturen (z.B. 75 / 85 / 95° Celsius). Erneuerbare Energien (EE) und Abwärme aus Prozessen (z.B. Kläranlagen, Rechenzentren, Kühlprozessen, etc.) fallen in der Regel auf niedrigem Temperaturniveau an (Server: 35-45°, Erdwärme: 10°). Wenn die Heiztemperatur zu hoch ist, können Abwärmequellen nicht direkt zur Beheizung genutzt werden.

Im WarnowQuartier sind bei Neubauten alle Maßnahmen zu ergreifen, um die Heiztemperaturen auf ein Minimum zu senken. Dadurch wird die Grundlage geschaffen, um zukünftig verschiedene Abwärmequellen direkt zu nutzen (z.B. aus Rechenzentren, Industrie, etc.). Dies kann über Flächenheizsysteme in Kombination mit hochwertiger Dämmung erfolgen.



Abb. 117 | integrierte Solarthermie in Balkonzone am Beispiel eines Dreifamilienhauses, Zürich-Höngg

§ siehe auch TF 2.2, 2.3, 7.1, 7.2, 7.3

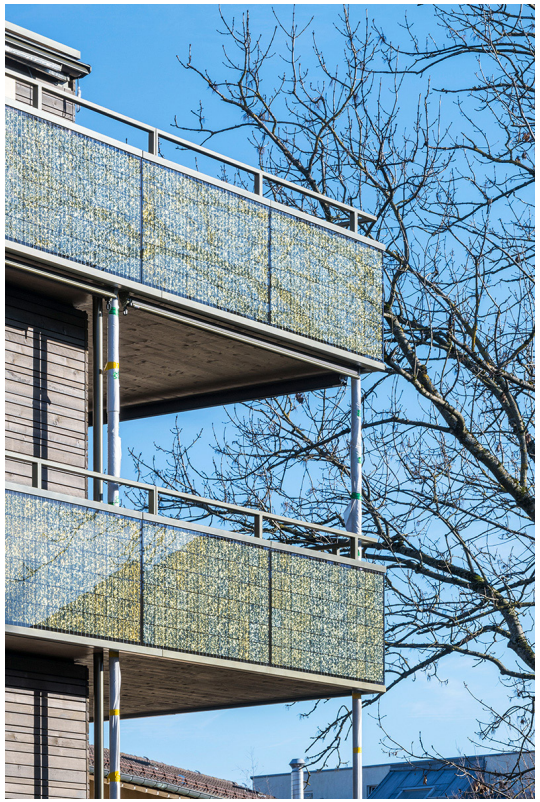


Abb. 118 | integrierte Photovoltaik in Balkongeländern am Beispiel eines Mehrfamilienhauses, Zürich-Altstetten



Abb. 119 | gestalterische Integration von Solarsystemen in einer Glasüberdachung am Beispiel des Gemeindezentrums Ludesch

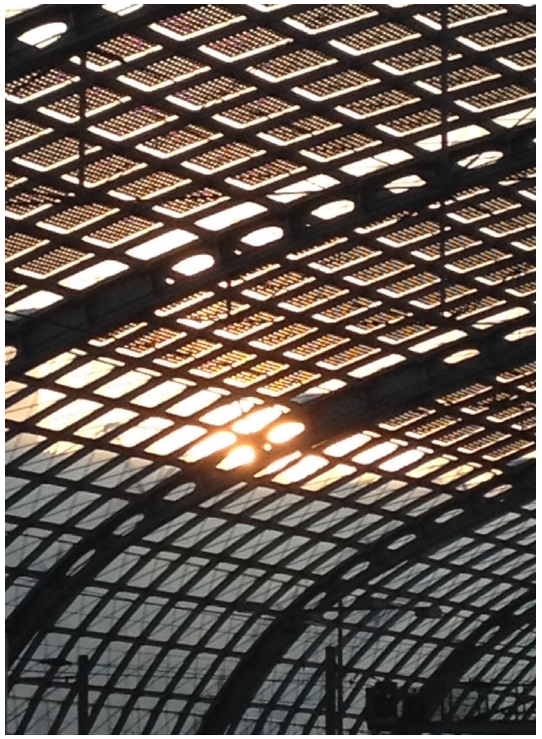


Abb. 120 | integrierte Solarsysteme am Beispiel des Berliner Hauptbahnhofs

# Nutzer*innensensibilisierung

## Sichtbarmachung von Energieverbräuchen

Der laufende Energieverbrauch der Gebäude wird stark durch das jeweilige Nutzverhalten der Bewohner*innen beeinflusst. Durch unterschiedliche Mittel kann der Energiebezug von Nutzer*innen sichtbar gemacht werden. Smart Interfaces verfolgen dabei den Ansatz, bei dem den Nutzer*innen die aktuelle Verbrauchsübersicht sowie potentielle Energieeinsparungsmöglichkeiten aufgezeigt werden. Das Interface kann den aktuellen Wärme-, Stromverbrauch sowie optional Angaben zum Wasserverbrauch und zur Raumluftqualität (Temperatur, Luftfeuchtigkeit, CO2-Gehalt, etc.) der Wohneinheit darstellen. Gleichzeitig können auch Geräte mit ihrem spezifischen Stromverbrauch abgebildet und Vorschläge zur Einsparung gemacht werden. Ineffiziente Geräte, überlange energieintensive Nutzungen (z.B. vergessenes Licht, etc.) oder Dauerenergiebezüge (z.B. Stand-by-Funktionen) können durch neue Smart Interfaces identifiziert werden. Den Nutzer*innen wird anhand dieser Informationen die Möglichkeit gegeben, aktiv Maßnahmen zur Einsparung von Energie und folglich auch Kosten zu ergreifen. Im Bereich der Smart Interfaces liegen Systeme in unterschiedlichen Dimensionen und Kostengruppen vor.

## Intelligente Steuerungen

Ein smartes Interface kann nicht nur den Verbrauch und das Potenzial regenerativer Energien darstellen, sondern auch eine aktive Steuerung von Geräten und Energieversorgungsanlagen übernehmen. Beispielsweise kann die Waschmaschine eingeschaltet werden, wenn genügend Sonnenstrom zur Verfügung steht, oder Speicher können aktiv aufgeladen werden, wenn das System Überschüsse erkennt. Wenn Engpässe registriert werden, können auch Vorgänge automatisch zeitlich verschoben werden.

## Serious Games

In den letzten Jahren haben sich verschiedene Initiativen entwickelt, die auf spielerische Art und Weise zu energieeffizientem Handeln anregen (z.B. energiesparmeister.de).

Beispielsweise könnten durch Wettbewerbe zum „Energiesparer“, Rankings von Wohneinheiten innerhalb des Quartiers oder im Vergleich mit anderen Quartieren Bewohner*innen motiviert werden, Energie zu sparen.

Es gibt bereits verschiedene Plattformen, die entsprechende Dienstleistungen für Energiesparwettbewerbe anbieten. Die Messung des Energieverbrauchs kann dabei von einfachen Vergleichen der jährlichen Strom- oder Heizkostenabrechnungen bis hin zu vernetzten Smart-Meter-Systemen reichen.



Abb. 122 | Temperaturdarstellung im Innenraum am Beispiel eines Institutsgebäudes in Freiburg




Abb. 124 | Verbrauchs- sowie Produktionsdarstellung von Solarenergie am Beispiel des Solar Decathlon 2010 der TU Darmstadt

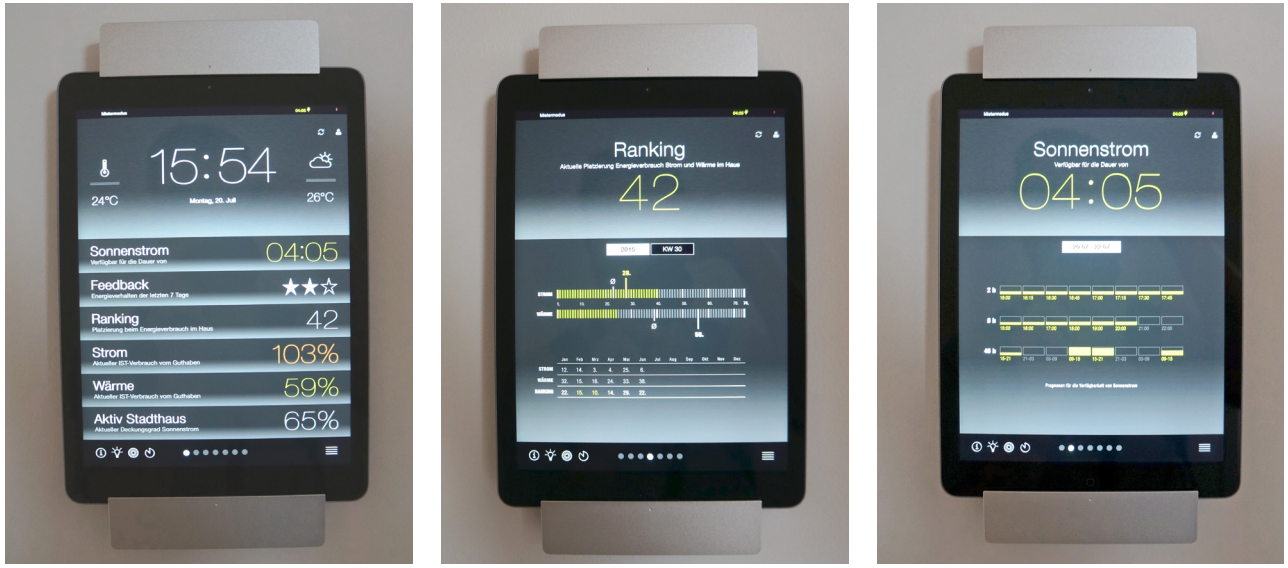



Abb. 123 | Sensibilisierung von Bewohner*innen zu energiesparsamen Verhalten durch „Nutzer*inneninterface“ mit Übersicht zu energetischen Performance (links), hausinternes Ranking (Mitte) und Verfügbarkeit von Sonnenstrom (rechts) am Beispiel des von der Förderinitiative Zukunft Bau geförderten Forschungsprojektes „Nutzerinterfaces“ mit dem Projektpartnern: ABG Frankfurt Holding, Bundesinstitut für Bau-, Stadt, und Raumforschung, Berliner Institut für Sozialforschung GmbH, Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit, Hegger, Hegger Schleiff Architekten, mondayvision, Polynox, Steinbeis Transferzentrum Energie-, Gebäude-, und Solartechnik, Technische Universität Darmstadt

# Bezahlbares Bauen und kostengünstiger Betrieb

## Revisionierbarkeit,Instandhaltungund Reinigung

Je nach architektonischem Entwurf können unvorhergesehene hohe Folgekosten im Betrieb entstehen. Die Ursache können schwer bzw. nicht zugängliche Bauteile, technische Systeme sowie Räume sein. Als Folge kann der Aufwand für Wartung und Reinigung durch spezielle Dienste wie Fassadenkletterer oder Hubwägen zur Reinigung von Außenscheiben zu unnötigen Kosten führen.

! Eine ausgewogene Planung sollte daher Aspekte wie Zugänglichkeit und einfache Revisionsmöglichkeiten berücksichtigen.

## Gebäudebezogene Kosten und Lebenszyklus

Neben dem ökologischen „Impact“ ist auch der monetäre „Impact“ eines Entwurfs maßgeblich für einen kosteneffizienten Betrieb. Diese Kosten können zu späteren Belastungen für Bewohner*innen und Bauherr*innen führen.

Ein wirtschaftlicher Umgang mit finanziellen Ressourcen über den gesamten Lebenszyklus des Gebäudes ist daher anzustreben. Ein Nachweis hierzu sollte für alle Projekte im Entwurfsstadium anhand einer Lebenszykluskostenanalyse (LCC) erbracht werden.

! Die LCC kann parallel zur Erstellung einer Ökobilanz gemäß QNG-Anforderungen erstellt werden.

## Einfaches Bauen

! Das einfache Bauen trägt wesentlich zur Reduktion des Materialeinsatzes und damit zu einem ressourcenschonenden und nachhaltigen Bauprozess bei. Es beschreibt eine klare, funktionale Architektur, die mit geringem Ressourceneinsatz eine hohe Nutzungsqualität, Effizienz und Langlebigkeit erreicht. Dabei steht die Reduktion auf das Wesentliche im Fokus: Eine bewusst begrenzte Materialvielfalt, eine kompakte, energetisch optimierte Kubatur sowie der gezielte Einsatz von Verglasung reduzieren den Energieverbrauch und senken Bau- sowie Betriebskosten.

Eine einfache Bauweise mit klaren Strukturen, langlebigen Materialien und effizienten Flächennutzungen ermöglicht kostengünstiges Bauen und fördert gleichzeitig eine nachhaltige Stadtentwicklung. Dies schafft langfristig hochwertige, bezahlbare Wohn- und Arbeitsräume für eine breite Bewohner*innenschaft.

Das Prinzip des einfachen Bauens sollte daher selbstverständlicher Bestandteil des Planungsprozesses sein, um sowohl ökologische als auch wirtschaftliche Vorteile zu vereinen und die Weichen für eine ressourcenschonende Zukunft zu stellen.

# Nachhaltige Wassernutzung

## Nachhaltiges Regenwassermanagement

! Ein wichtiger Bestandteil der Klimaresilienz ist die Umsetzung eines nachhaltigen Wasserhaushalts. Im Bereich der nachhaltigen Regenwasserbewirtschaftung müssen die Vorgaben des separaten Regenwasserkonzepts eingehalten werden.

Dachbegrünung und private Retentionsvorrichtungen sind wesentliche Bestandteile eines kaskadenartigen Wasserkonzepts. Das Ziel ist es, Niederschläge möglichst vollständig im natürlichen lokalen Wasserhaushalt zu halten und den Abfluss zu minimieren.

In der Natur erfolgt dies durch die Retention, Verdunstung und Versickerung von Regenwasser. Ein nachhaltiges städtisches Wassermanagement ahmt diese natürlichen Wasserwege nach und macht verschiedene Wetterbedingungen erlebbar. In verdichteten Stadtstrukturen ist die Verdunstung von Regenwasser wichtig, um das lokale Mikroklima zu verbessern.

Die Versickerung unterstützt die Grundwasserneubildung. Belebte Bodenzonen von bewachsenen Freiflächen können potenziell auf dem Weg zum Boden aufgenommene Schmutzpartikel reinigen und filtern. Neben „exklusiven“ wassertechnischen Systemen sollten auch multifunktionale Flächen realisiert werden, die im Alltag für verschiedene Zwecke wie Spielplätze, Grünflächen, Sitzbereiche, etc. genutzt werden können. Im Falle von Starkregenereignissen können diese Flächen jedoch als zusätzliches Speichervolumen genutzt werden.

## Trinkwassereinsparung und Wasserrecycling

Trinkwasser ist eine wertvolle Ressource und sollte entsprechend sparsam genutzt werden. Um einen nachhaltigen Umgang mit Wasser im WarnowQuartier zu fördern, sollten unterschiedliche Maßnahmen wie Aufklärung, Installation wassersparender Armaturen und Wasserrecycling umgesetzt werden.

Durch ein systematisches Grauwasserrecycling über biologische oder mechanische Reinigungsprozesse können umfangreiche Einsparungen von wertvollem Trinkwasser erzielt werden. Je nach Umfang der Aufbereitung kann Betriebswasser in unterschiedlichen Qualitätsstufen gewonnen werden.

Einfache Aufbereitungen erlauben die Nutzung des aufbereiteten Betriebswassers zur Toilettenspülung, während etwas umfangreichere Reinigungsprozesse Betriebswasser liefern, das neben der Toilettenspülung auch für den Betrieb der Waschmaschine genutzt werden kann. Hierbei sind Trinkwassereinsparungen von bis zu 50% zu erwarten.

Grauwassersysteme können in Einzelgebäuden oder im Verbund von Gebäuden errichtet werden. Die hierfür notwendigen technischen Systeme sind ausgereift und markterprobt. Regelungen finden sich im Merkblatt DWA-M 277 der Deutschen Vereinigung für Wasserwirtschaft, Abwasser und Abfall e.V. Optional kann in stark versiegelten Bereichen auch das anfallende Regenwasser als Betriebswasser genutzt werden, um Trinkwasser zu sparen.

§ *siehe auch TF 11.5, 11.6, 11.7, 11.8, 14.1, 15.1, 15.2*

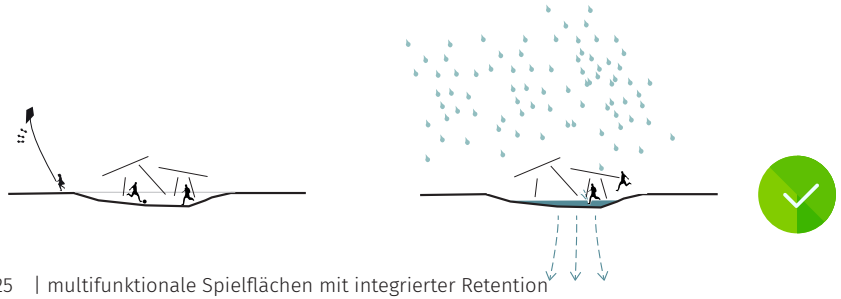


Abb. 125 | multifunktionale Spielflächen mit integrierter Retention

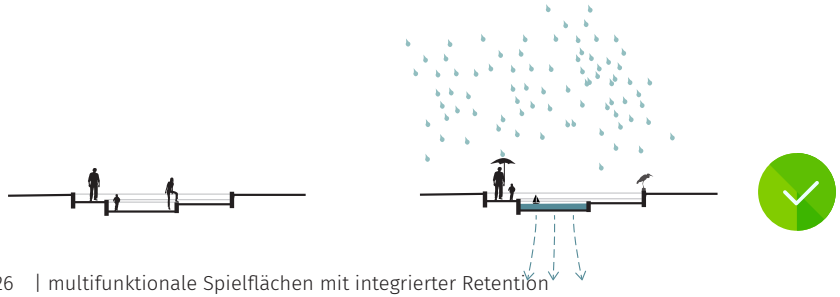


Abb. 126 | multifunktionale Spielflächen mit integrierter Retention

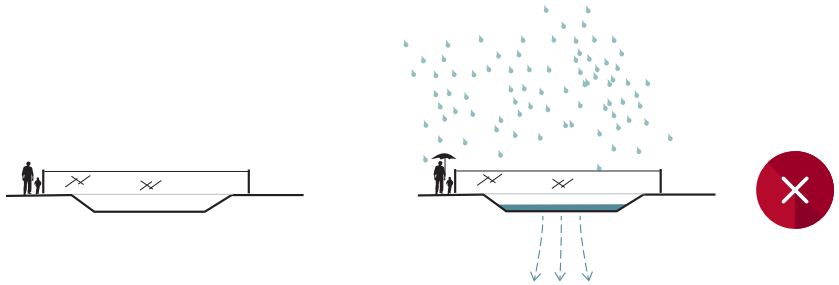


Abb. 127 | Retentionsfläche ohne weitere freiräumliche Nutzungen



Abb. 128 | Entwässerungsmulde mit Retentionsbecken am Beispiel des Höhenparks Killesberg, Stuttgart

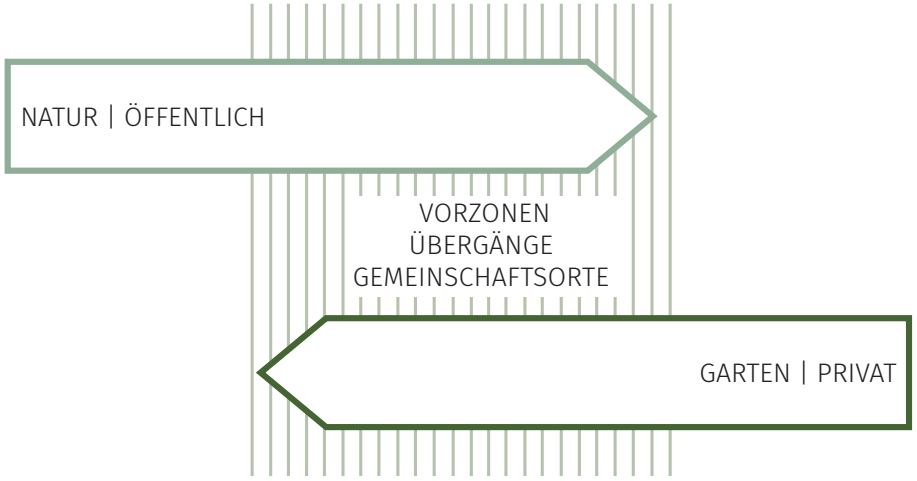


Abb. 129 | Multifunktionsfläche mit Versickerungsanlage und Rückhalteraum bei Starkregen, Rummelsburger Bucht, Berlin



Abb. 130 | Beispiel eines intensiv begrünten Flachdachs

# Freiraumzonierung




## Differenzierte Freiräume

Freiräume haben vielfältige Funktionen und Anforderungen. Ein lebendiges Stadtquartier entsteht durch differenzierte Freiraumzonierung, die sich von öffentlichen zu privaten Nutzungen abschichten. Freiräume ermöglichen Mobilität, nachbarschaftliches Miteinander, soziale Interaktion, individuelle Aneignung aber auch privaten Rückzug und Erholung.

Das Freiraumgefüge setzt sich aus einer ausgewogenen Mischung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen zusammen. Zu den öffentlichen Räumen zählen Grünflächen, Straßen und Plätze, die gleichermaßen den Ansprüchen nach Aufenthaltsqualitäten wie auch der Erfüllung ihrer Funktion als Mobilitätsräume gerecht werden müssen. Die privaten Flächen gliedern sich in halböffentliche bzw. gemeinschaftlich genutzte Flächen, wie Innenhöfe und Grünsäume, bei denen vor allem nachbarschaftliche Aspekte, wie Interaktion und Austausch im Vordergrund stehen.

Die privaten Vorzonen und Privatgärten schaffen individuelle Rückzugsorte. An den Schnittstellen zwischen diesen Zonen entsteht sozialer Austausch. Und an den Schnittstellen werden die jeweiligen Interessen verhandelt und miteinander in Einklang gebracht – insbesondere dort, wo öffentliche und private Nutzungen aufeinandertreffen. Die Förderung von urbaner Mischung, Vielfalt, Interaktion und Aneignung, aber auch Ruhe und Sicherheit sind zentrale Bestandteile lebenswerter Städte.

! Die zukunftsfähige und resiliente Freiräume sollten robust, zugänglich, aneignungsoffen und multicodierbar sein, um auch disruptive Entwicklungen zu ermöglichen. Das Freiraumgefüge muss für die Menschen lesbar sein. Aus der Gestaltung sollen Nutzungsmöglichkeiten, Übergänge zwischen unterschiedlichen Zonen aber auch Restriktionen subtil ablesbar bzw. spürbar sein.

Insbesondere die Übergänge zwischen öffentlichen und privaten Zonen sowie die Gemeinschaftsorte sind so auszubilden, dass sie zwischen den spezifischen Anforderungen gerecht werden und das Freiraumgefüge daran ablesbar ist.

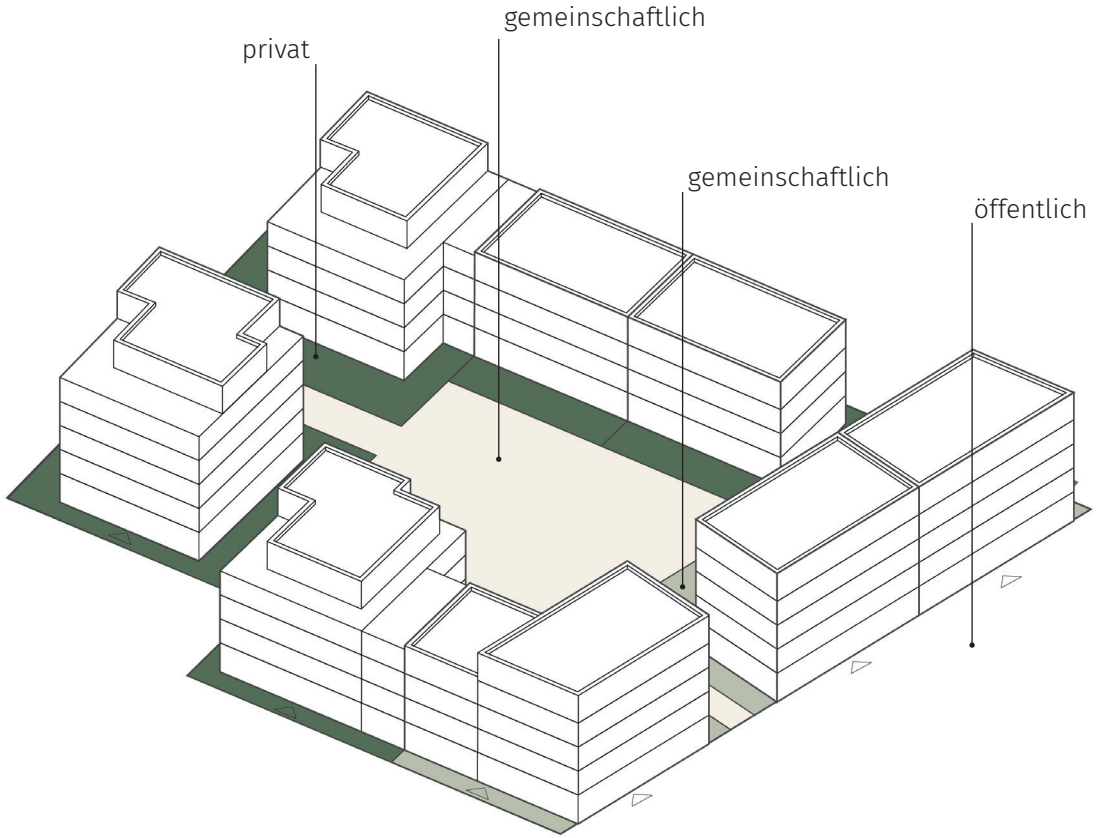



Abb. 131 | Freiraumtypologien




Abb. 132 | Freiraumnutzungen

- Verkehrsflächen im öffentlichen Raum
- Grünflächen im öffentlichen Raum
- Vorzonen und Vorgärten auf privaten Baufeldern
- Platzflächen im öffentlichen Raum
- Gewerbehöfe auf privaten Teilgebieten
- Gemeinschaftsflächen auf privaten Teilgebieten
- Freiraum Kita und Mehrgenerationenhaus

# Vegetation und Biodiversität

## Strukturgeber Vegetation

Der Grünanteil und die sorgfältige Auswahl der Vegetation sind elementare Strukturgeber im Quartier.

! Vegetation wird sowohl als Raumbildner, als auch als ökologische Komponente verstanden. Sie stellt eine Verbindung zwischen Landschaft und dem Quartier mit seinen Vorzonen und Wohnhöfen dar. Und sie strukturiert die Quartiershöfe mit ihren vielfältigen Nutzungsüberlagerungen. Es ist eine stadtklimaverträgliche, widerstandsfähige, standortgerechte und identitätsstiftende Vegetation mit einer hohen ökologischen Wirkung auszuweisen.



Abb. 133 | Strukturgeber Vegetation

## Ökosystemdienstleistungen

Vegetationsflächen können im Quartier viele unterschiedliche Ökosystemdienstleistungen übernehmen.

Die Pflanzflächen und die Vegetation dienen der Erholung und der Naturerfahrung. Sie führen den jahreszeitlichen Wechsel vor Augen und spenden Schatten. Kinder nutzen sie als Entdeckungs- und Spielräume. Dementsprechend vielfältig und abwechslungsreich sind die Pflanzflächen zu gestalten.

Pflanzen und Böden sind Teil des Nährstoffkreislaufes. Für Tiere und Organismen sind sie Lebensraum und Nahrungsmittelproduzent. Ökologische Vielfalt und Biodiversität soll im WarnowQuartier gezielt gefördert werden.

! Pflanzflächen übernehmen auch eine wichtige Aufgabe bei der städtischen Klimaregulierung. Wassersensible Freiraumgestaltung mit vielfältigen Versickerungs-, Retentions- und Verdunstungsflächen unterstützen die Resilienz der Vegetation und regulieren das städtische Mikroklima. Gezielte Verschattung schützt Mensch und Vegetation vor Sonne und Trockenheit.



Abb. 134 | Nährgehölz



Abb. 135 | Wasserfläche

## Biodiversität

Zur Förderung der Biodiversität sind möglichst viele unversiegelte, teilversiegelte und halboffene Flächen sowie Vegetations- und Wasserflächen in den Wohnhöfen zu schaffen.

Die Pflanzauswahl soll artenreich, bienen- und insektenfreundlich sein und Tieren sowohl als Habitat dienen als auch Nahrung zur Verfügung stellen. Zum Einsatz sollen möglichst gebietseigene Arten kommen. Invasive Arten sind auszuschließen. Die offen zugänglichen Vorzonen und Quartiershöfe fördern die Biotopvernetzung (auch als Trittsteinbiotope) und Biodiversität. Auch in den Freiräumen sollen Maßnahmen zur Ansiedlung von Tieren und deren Bedürfnissen in allen Lebenslagen getroffen werden (Animal Aided Design).

Fertigstellungs-, Unterhaltungs- und Wartungspflege sichert den funktionsfähigen Zustand und die ökologische Qualität der Vegetation. Schnittgut soll dabei gezielt vor Ort kompostiert werden, um den Stoffkreislauf unterstützen.



Abb. 136 | Insektenhotel



Abb. 137 | Kompostierung vor Ort



Abb. 138 | Wildblumen

# Übergangszonen



Abb. 139 | Vorzonen

- Landschaftlicher Übergang
- Gärtnerischer Übergang
- Urbaner Übergang

## Architektur trifft auf Freiraum

Die Übergangszonen zwischen Freiraum und Architektur können vielseitig ausgeprägt sein. Mit ihrer Gestaltung und Ausprägung verhandeln sie zwischen Öffentlichkeit, Halböffentlichkeit und Privatheit. Sie reagieren jeweils auf ihre Umgebung und den Bestand und verweben Landschaftsbilder, Naturräume und Topografie mit dem Quartier. Dadurch markieren sie urbane Übergänge zwischen öffentlichem Raum und Erdgeschossnutzung. Der Gestaltung der Vorzone kommt die Aufgabe zu, zwischen den Bedürfnissen nach Sicherheit und Privatheit und Öffentlichkeit und Zugänglichkeit zu vermitteln. Die Übergänge können deshalb weich oder hart oder aber visuell oder als Barriere ausgebildet werden, je nach ihrer spezifischen Umgebung und Aufgabe.

Für das WarnowQuartier werden Vorzonentypen unterschiedlicher Ordnung mit unterschiedlichen Leitbildern definiert. Zentral ist dabei neben der gesamthaften Quartierswirkung die bestandsrespektierende und atmosphärische Differenzierung sowie die Ausrichtung an unterschiedliche Nutzer*innenschaften. Gleichzeitig sind die Vorzonen als Vegetationsflächen wichtiger Bestandteil des grünen Quartiers.

### Landschaftlicher Übergang

Vorzonen am Landschaftsraum stellen einen vegetativen Pufferraum bzw. Saum vor dem Gebäude her und verweben das Quartier behutsam mit der Landschaft. Auch wenn sie auf privaten Baufeldern liegen, zeichnet sie ein hoher Grad an Offenheit aus.

### Gärtnerischer Übergang

Eine Vorzone am Straßenraum ist ein vorgelagerter privater Raum, der an seinem Abschluss auf einen öffentlichen Raum trifft. Er kann sowohl als grüner Saum als auch als Vorgarten ausgeprägt sein.

### Urbaner Übergang

Die Abstinenz einer Vorzone markiert den unmittelbaren Übergang vom privaten zum öffentlichen Raum und damit einen direkten, urbanen Antritt bzw. den direkten Übergang zur Erdgeschossnutzung. Interaktion entsteht in der urbanen Vorzone im öffentlichen Raum, der innerhalb dieses Gestaltungshandbuches nicht betrachtet wird, da es für den öffentlichen Raum im Warnowquartier ein eigenes Gestaltungshandbuch gibt.



Abb. 140 | landschaftliche Übergangszone



Abb. 141 | landschaftliche Übergangszone



Abb. 142 | gärtnerische Übergangszone



Abb. 143 | gärtnerische Übergangszone



Abb. 144 | urbane Übergangszone



Abb. 145 | urbane Übergangszone

# Übergangszonen: Landschaftlicher Übergang



Abb. 146 | Vorzonen am Landschaftsraum und an den Grünzügen

## Respekt vor dem Landschaftsbild

Das WarnowQuartier ist eingebettet in eine charakteristische Landschaft, auf die in besonderem Maße reagiert wird. Wasser- und Landschaftsräume an den Rändern sowie die Gräben und Grünzüge prägen das WarnowQuartier. Diese Räume haben eine hohe ökologische Bedeutung als auch eine Bedeutung als frequentierte, öffentliche Erholungs- und Transiträume.

## Vorzonen am Landschaftsraum und an den Grünzügen

Das Landschaftsbild, die öffentliche Nutzbarkeit und die naturschutzfachlichen Belange sind von besonderer Bedeutung, weshalb sich auch die Gestaltung dieser Vorzonen sensibel am Landschaftsbild und dessen Atmosphären orientiert bzw. unterordnet. Wenn private Vorzonen auf diese öffentlichen Landschaftsbereiche treffen, unterliegen sie entsprechend differenzierten Gestaltungsansprüchen.

Die Gestaltung reagiert an diesen Stellen auf die spezifischen Anforderungen – Vorzonen zeichnen sich am Landschaftsraum und entlang der Grünzüge durch einen hohen Grad an Offenheit aus. Sie stellen einen naturnahen, vegetativen Pufferraum bzw. Saum vor dem Gebäude her und verweben das Quartier behutsam mit der Landschaft. Naturnahe Gestaltung impliziert gebietseigene Büsche und Sträucher, Ausschluss von Zierrasen, Anlage von Verdunstungsgräben für Regenwasser mit Schilf o.ä., damit der Biotopverbund gefördert wird und Tiere so wenig Raum wie möglich verlieren. Die individuelle Raumnutzung und das individuelle Sicherheitsbedürfnis tritt hier hinter den Schutz und Erhalt der vorhandenen Landschafts- und Biotopstrukturen sowie prägender Blickbeziehungen zurück. Der Übergang zwischen privatem Baufeld und öffentlichem Grünraum wird entweder topografisch oder durch Strauch- und Buschpflanzungen markiert. Letztere dürfen jedoch nicht als durchgängige, lineare Barriere ausgeprägt werden. Terrassen bzw. Freisitze aus naturnahen Materialien sind möglich. Je nach Schutzbereich kann auf eine private Nutzung ganz verzichtet werden und die Vorzone lediglich als naturnahe Grünfläche angelegt werden.

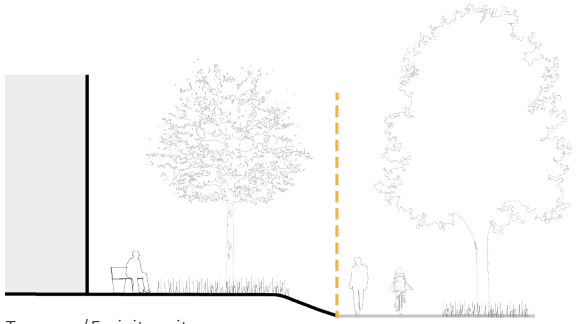
Nicht zulässig sind:
- Nebenanlagen
- Terrassenüberdachungen/Pergolen
- Abstellflächen
- Stein-, Kiesel-, Splitt- oder Schotterflächen
- Zierrasen



Abb. 147 | Vorzonen am Landschaftsraum



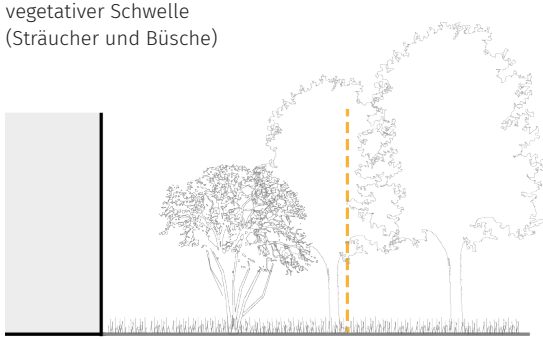
Abb. 148 | Vorzonen am Landschaftsraum



Terrasse/Freisitz mit
topografischer Schwelle

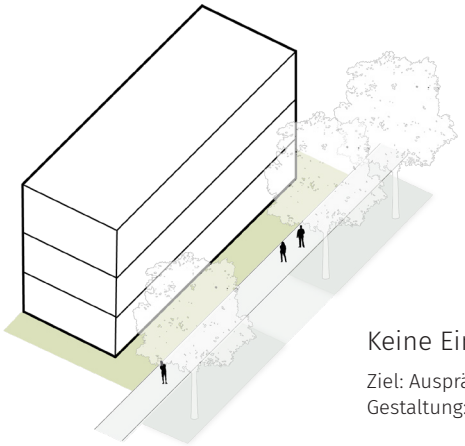


Terrasse/Freisitz mit
vegetativer Schwelle
(Sträucher und Büsche)



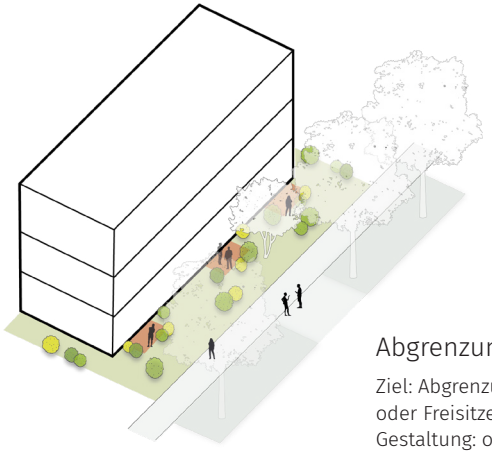
Grünfläche/Landschaftszone

# Übergangszonen: Landschaftlicher Übergang



Keine Einfriedung

Ziel: Ausprägung eines vegetativen Saums
Gestaltung: offene Gestaltung mit Wiesenflächen



Abgrenzung von Freisitzen

Ziel: Abgrenzung von Rückzugsorten, einzelner Terrassen oder Freisitzen
Gestaltung: offene Gestaltung mit Wiesenflächen und lockeren Strauch- und Baumpflanzungen

## Einfriedungen

Landschaftliche Übergänge sind vegetativ, landschaftlich-topografisch auszubilden und auf Einfriedungen und Stützmauern zu verzichten.

Nicht zulässig sind:

- Einfriedungen jeglicher Art (bspw. Zäune, Mauern, Hecken, Wände, Schilfrohrmatten, Flecht- und Sichtschutzzäune)
- lineare, sichtschützende Reihenpflanzung von Stauden, Sträuchern und Büschen
- Stützmauern

Innerhalb eines Baufeldes ist die Gestaltung der Einfriedungen aufeinander abzustimmen und Wechsel innerhalb eines Übergangszonentypus zu vermeiden.

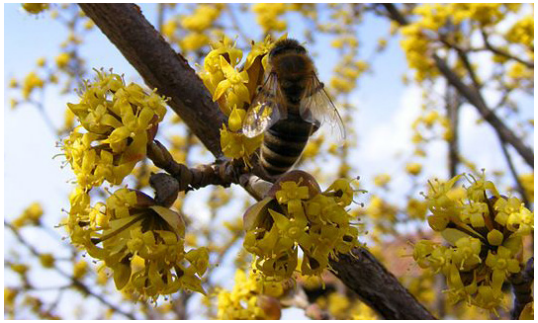


Abb. 149 | Cornus mas

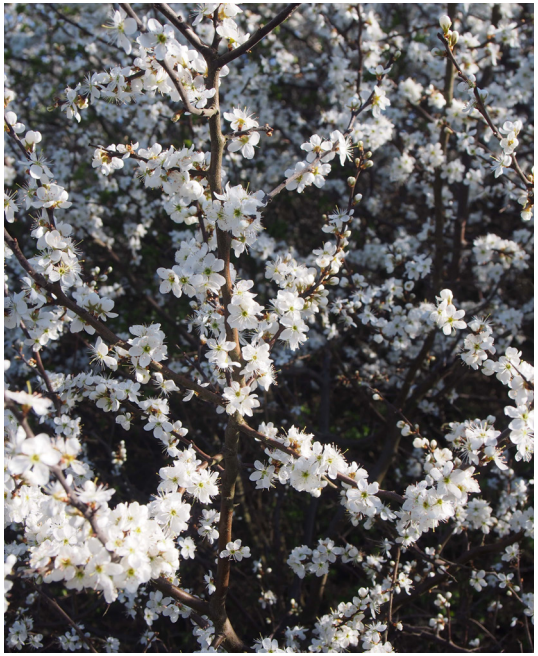


Abb. 150 | Prunus spinosa



Abb. 151 | Betula pendula

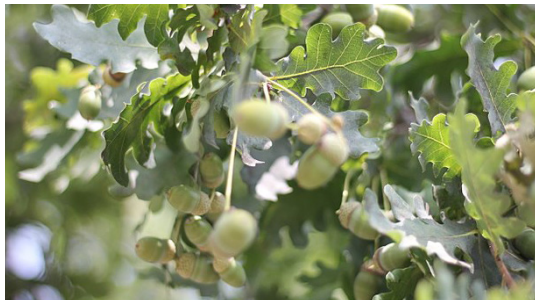


Abb. 152 | Quercus robur

## Vegetation

Gestalterisches Motiv:

- Orientierung am angrenzenden Vegetationsbild

Charakter:

- Hohe Vielfalt von Arten
- Insekten-/Vogelnährgehölze
- Lockere Gehölzverteilung
- Natürliche Gehölzgruppen

Zielbild Vegetation:

- Heimisch; nach Möglichkeit autochthon
- Verwendung von Bäumen 1.+2. Ordnung (15-30 m)
- Wiederholung von Arten aus den angrenzenden Landschaftsräumen

§ *Bei der Auswahl der geeigneten Gehölzarten sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Arten zur Förderung der Biodiversität ggf. um weitere geeignete klimaangepasste Baumarten zu erweitern.*

KB = Klimabaum
IN = Insektennährgehölz
VN = Vogelnährgehölz

Gehölzarten:

- Acer campestre
  Feldahorn (KB, IN, VN)
- Betula pendula
  Hänge-Birke (IN, VN)
- Carpinus betulus
  Hainbuche (IN)
- Cornus mas
  Kornelkirsche (IN, VN)
- Tilia cordata
  Winterlinde (IN, VN)
- Crataegus monogyna
  Eingriffeliger Weißdorn (IN, VN)
- Euonymus europaea
  Gewöhnlicher Spindelstrauch (VN)
- Prunus spinosa
  Schlehdorn (IN, VN)
- Viburnum opulus
  Gewöhnlicher Schneeball (IN, VN)

ergänzend zum GOP:

- Quercus robur
  Stieleiche (IN, VN)

# Übergangszonen: Gärtnerischer Übergang



Abb. 153 | Vorzonen am Straßenraum

## Nachbarschaftlicher Kontakt und Austausch

Nachbarschaftlicher Austausch und Kontakt sind an den Schnittstellen zwischen öffentlichem Straßenraum und den privaten Gebäuden gewünscht. Aufgrund der straßenseitigen Lage ist jedoch ein gewisses Maß an Abgrenzung geboten. Gleichzeitig müssen die straßenseitigen Vorzonen an den Hauseingängen spezifische Funktionen übernehmen.

## Vorzonen am Straßenraum

Eine angemessene gärtnerische Gestaltung und geradlinige Zuwegungen der Hauseingänge bilden die Basis für den einladenden Charakter der Freianlagen. Die Vorgärten mit ihren definierten, klaren Säumen nehmen Erschließungen, Fahrradaufstellflächen etc. auf und können gleichzeitig Rasenflächen oder Vegetationsbereiche integrieren. Die Vorzonen der Bebauung sind ohne Einfriedung anzulegen und so zu gestalten, dass der Grünanteil deutlich überwiegt.

Die Vorzonen sollen als grüne Säume mit Pflanzungen von Gräsern, Sträuchern und Büschen angelegt werden. Bei der Anlage von privaten Vorgärten ist eine vegetative Übergangszone mit dichter Pflanzung von Sträuchern, Stauden und Gräsern auszubilden. Bauliche Nebenanlagen sind, abgesehen von einfachen Fahrradanlehnbügeln an den Hauseingängen, in diesen Vorzonen ausgeschlossen. Die Vegetationsflächen können zur Regenwasserversickerung ausgebildet werden.

Nicht zulässig sind:

- Nebenanlagen
- Stein-, Kiesel-, Splitt- oder Schotterflächen
- Terrassenüberdachungen/Pergolen



Abb. 154 | Vorzonen am Straßenraum



Abb. 156 | Vorzonen am Straßenraum



Abb. 155 | Vorzonen am Straßenraum



Abb. 157 | Vorzonen am Straßenraum



Grüner Saum

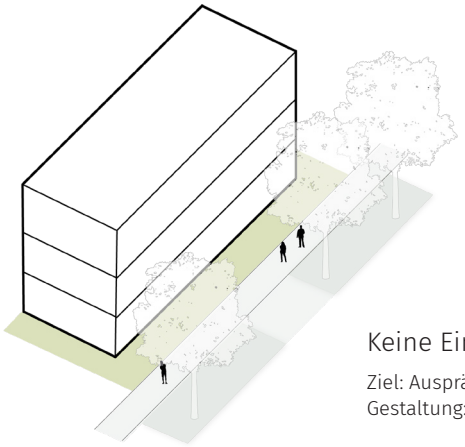


Freisitz mit vegetativer Einfassung



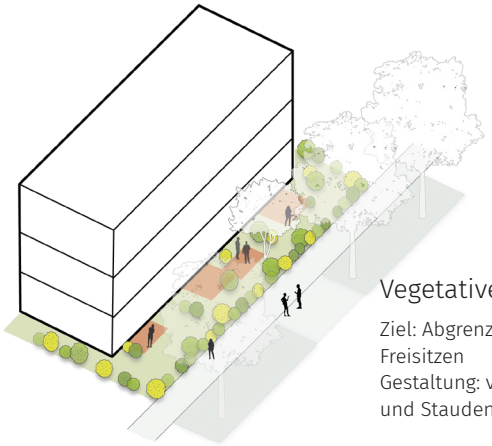
Vegetativer Saum

# Übergangszonen: Gärtnerischer Übergang



Keine Einfriedung

Ziel: Ausprägung eines vegetativen Saums
Gestaltung: offene Gestaltung mit Rasen/Gräsern



Vegetative Übergangszone

Ziel: Abgrenzung von Privatgärten oder Terrassen und Freisitzen
Gestaltung: vegetative Übergangszone mit dichter Strauch- und Staudenpflanzung

## Einfriedungen

Um die Vorgärten zur Straße zu öffnen, ist zum öffentlichen Raum hin auf Einfriedungen zu verzichten. Damit soll ein fließender Übergang vom öffentlichen zum privaten Grün angestrebt werden. Übergänge sind vegetativ oder mittels Belags- bzw. Oberflächenwechsel auszubilden. Geländesprünge sind nach Möglichkeit topografisch auszuformulieren oder als niedrige Sitzmauer abzufangen. Konstruktion und Gestaltung dieser soll sich an den Bodenbelägen der Freianlagen oder der angrenzenden Architektur orientieren.

Nicht zulässig sind:

- Einfriedungen jeglicher Art (bspw. Zäune, Mauern, Hecken, Wände, Schilfrohrmatten, Flecht- und Sichtschutzzäune)

Innerhalb eines Baufeldes ist die Gestaltung der Einfriedungen aufeinander abzustimmen und Wechsel innerhalb eines Übergangszonentypus zu vermeiden.



Abb. 158 | Aronia melanocarpa

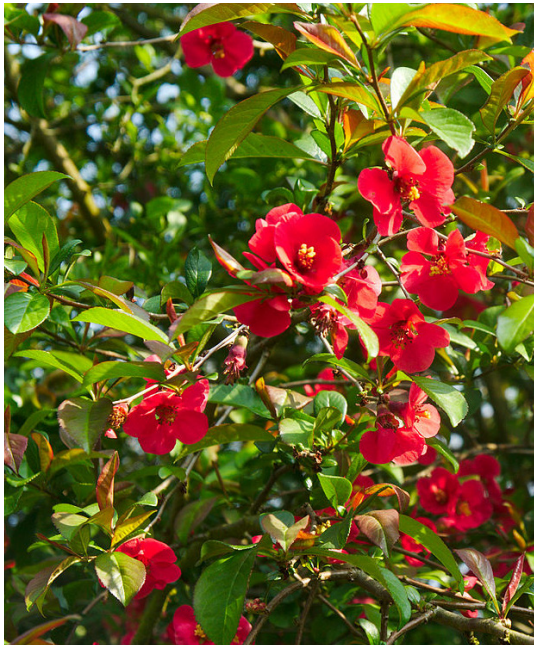


Abb. 159 | Chaenomeles



Abb. 160 | Sambucus nigra



Abb. 161 | Rosa glauca

## Vegetation

Gestalterisches Motiv :

- Gärtnerisches Vegetationsbild

Charakter:

- Einzelverteilung oder kleine Gruppen

Zielbild Vegetation:

- Heimisch
- Mischung von Bäumen 3. Ordnung (7-15 m)
- Schirmgehölze

§ *Bei der Auswahl der geeigneten Gehölzarten sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Arten zur Förderung der Biodiversität ggf. um weitere geeignete klimaangepasste Baumarten zu erweitern.*

KB = Klimabaum
IN = Insektennährgehölz
VN = Vogelnährgehölz

Gehölzarten :

- Cornus mas
  Kornelkirsche (IN, VN)
- Sorbus aria ‚Magnifica'
  Großlaubige Mehlbeere (VN)
- Sambucus nigra
  Schwarzer Holunder (IN, VN)

ergänzend zum GOP:

- Aronia melanocarpa
  Schwarze Apfelbeere (IN, VN)
- Chaenomeles-Arten
  Zierquitten (IN)
- Wildrosen, z.B. Rosa glauca
  (IN, VN)

# Quartiershöfe



Abb. 162 | Quartiershöfe

Gemeinschaftsflächen

Gemeinschaftsgärten

Privatgärten

§ *siehe auch PZ, TF 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.3, 11.5, 11.6, 13, 14.1 und ÖB 2*

## Treffpunkt im Hof

Die Quartiershöfe setzen sich aus Gemeinschaftsflächen (inkl. Spielorten und Nebenanlagen) und gebäudenahen Gemeinschafts- und Privatgärten zusammen. Die Innenhöfe dienen der Bewohner*innenschaft und fördern Aufenthalt und nachbarschaftlichen Austausch. Dementsprechend unterliegen sie spezifischen Gestaltungskriterien.

! Die Höfe müssen barrierefrei, offen und zugänglich sein. Bauliche Nebenanlagen sind ausschließlich auf den blockinneren Gemeinschaftsflächen zulässig. Neben den Spielorten im Hof bieten die Gemeinschaftsgärten und Erholungs- und Aneignungsflächen Raum für unterschiedliche Aktivitäten (Feste, Grillen, Workshops, Gärtnern usw.) und fördern die soziale Interaktion.

! Dazu sind die Höfe mit vielfältigen Sitzgelegenheiten, Tischen, Steckdosen und Wasseranschlüssen auszustatten sowie Sonnen- und Schattenbereiche zu gestalten. Mehrfachnutzungen sollen ermöglicht werden.

## Gartenzonen in den Innenhöfen

Vegetation wird in den Gartenzonen sowohl als Raumbildner, als auch ökologische Komponente und Teil der Naturerfahrung verstanden. Üppige Vegetation schafft einen beruhigenden Blickpunkt, filtert Lärm und Staub und hat durch die Integration von Regenwasserretention einen positiven Einfluss auf das Mikroklima und die $CO_2$-Bilanz. Um diese Wirkung weiter zu verstärken, sollte nach Möglichkeit auf nicht notwendige Versiegelung, umfangreiche bauliche Einfassungen und Stützmauern verzichtet werden. Die Pflanzflächen sollen artenreich und bienen- und insektenfreundlich sein und Tieren sowohl Habitate als auch Nahrung zur Verfügung stellen. Desweiteren sind standortgerechte Sträucher aus gebietseigenen Herkünften zu pflanzen.

! Nicht zulässig sind:

- Bäume mit bunten, panaschierten Blättern
- Nadelbäume
- Bäume und Pflanzarten mit starkem Ausbreitungsdrang (invasive Arten)
- Schotter oder Kies (lediglich als Mulch in Pflanzflächen)
- Begrünungsanteil unter 70-80 %

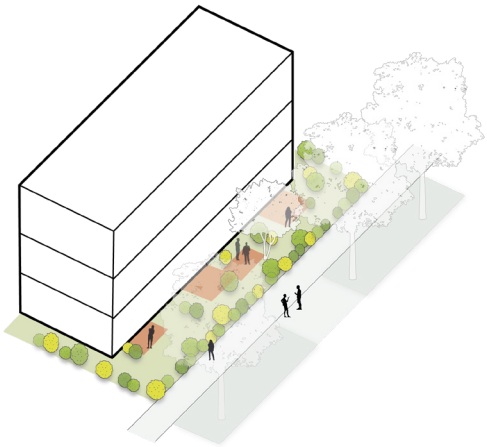
## Einfriedungen

! § In den Quartiershöfen sind niedrige Einfassungen nur zur Abgrenzung der Privatgärten in Form von Laub- oder Gräserhecken möglich. Sollten Zäune notwendig sein, sind diese in Heckenstrukturen zu integrieren. Auf Mauern und Sichtschutzwände ist zu verzichten. Geländesprünge sind topografisch auszuformulieren oder als niedrige Sitzmauer abzufangen.

Nicht zulässig sind:

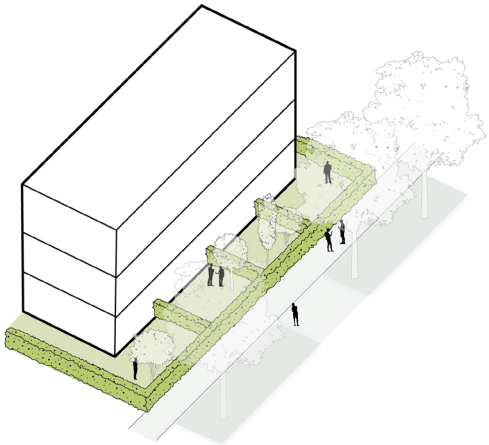
- Hecken über 1,2 m
- Zäune über 1,2 m
- Zäune, sofern sie nicht sichtgeschützt hinter Hecken positioniert bzw. integriert sind
- geschlossene Einfriedungen, wie Mauern, Schilfrohrmatten und Flecht- und Sichtschutzzäune
- Terrassentrennwände mit einer Höhe größer als 2 m und einer Tiefe größer als 2,5 m

Innerhalb eines Baufeldes ist die Gestaltung der Einfriedungen aufeinander abzustimmen und sind Wechsel innerhalb eines Übergangszonentypus zu vermeiden.



Vegetative Übergangszone

Ziel: Abgrenzung von Privatgärten, Terrassen, Freisitzen
Gestaltung: vegetative Übergangszone mit dichter Strauch- und Staudenpflanzung



Einfriedung mit Hecke

Ziel: Abgrenzung von Privatgärten
Gestaltung: Heckenhöhen von 0,8 m bis 1,2 m (ggf. blickoffener Zaun in die geschnittene Hecke integriert)

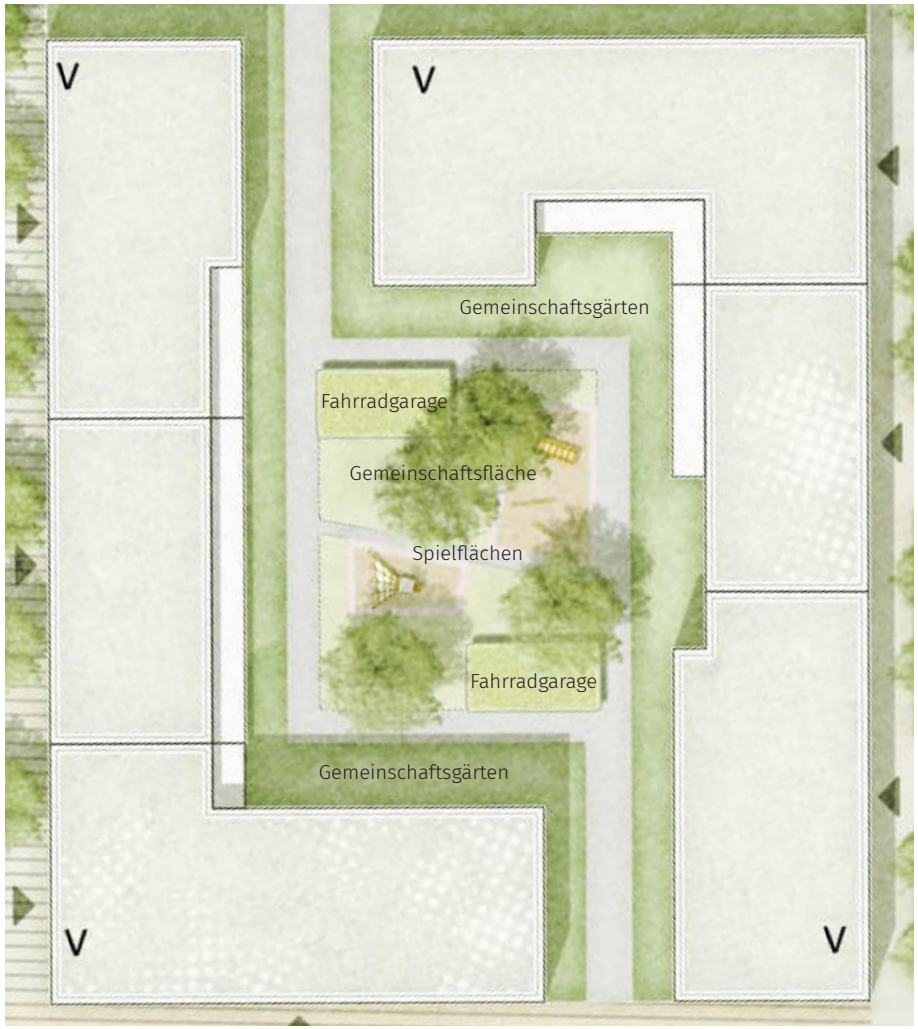



Abb. 163 | Gliederung Quartiershof

# Gemeinschaftsflächen



Abb. 164 | Gemeinschaftsflächen



Abb. 165 | Gemeinschaftsfläche



Abb. 166 | Gemeinschaftsfläche



Abb. 167 | Gemeinschaftsfläche

§ *siehe auch PZ, TF 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.3, 11.5, 11.6, 13, 14.1 und ÖB 2*

## Gemeinschaftsflächen

Der funktionsfähige Zustand und die ökologische Qualität der Pflanzflächen soll über eine Fertigstellungs-, Entwicklungs- und Unterhaltungspflege sichergestellt werden. Ergänzend können die Grünflächen durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Hofs gepflegt und bewirtschaftet werden. Die Bewässerung erfolgt aus aufbereitetem Grauwasser oder dem in den Zisternen gespeicherten Regenwasser.

## Vegetation

Gestalterisches Motiv:

- Aufenthalt, Blickpunkt, lichte Schattenbildung

Charakter:

- Prägende Platzbaumarten, aufrecht, große lockere Krone
- Lichtdurchlässig/lichte Schattenbildung
- Gehölze mit kräftiger Herbstfärbung

Zielbild Vegetation:

- Hochstämme; einzeln oder in kleinen Gruppen
- Verwendung von Bäumen 1.+2. Ordnung (15-30m)

*Bei der Auswahl der geeigneten Gehölzarten sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Arten zur Förderung der Biodiversität ggf. um weitere geeignete klimaangepasste Baumarten zu erweitern.*

KB = Klimabaum
IN = Insektennährgehölz
VN = Vogelnährgehölz

Gehölzarten:

- Liquidambar styraciflua
  Amerikanischer Amberbaum (KB)

ergänzend zum GOP:

- Corylus colurna
  Baum-Hasel (KB, IN)
- Sophora japonica
  Japanischer Schnurbaum (KB, IN)
- Gleditsia triacanthos f. inermis
  Dornenlose Gleditschie (KB, IN)
- Platanus x acerifolia
  Ahornblättrige Platane (KB)
- Zelkova serrata
  Japanische Zelkove (KB)



Abb. 168 | Liquidambar styraciflua



Abb. 169 | Sophora japonica

# Private Gärten



Abb. 170 | private Gärten

## Private Gärten

Entlang der Wohnnutzungen im Erdgeschoss können private Gärten entstehen. Bei der Anlage von privaten Gärten ist auf eine interaktions- und kommunikationsfördernde Einfriedung zu achten - niedrige, geschnittene Hecken (80 cm bis 120 cm), die auf gleicher Höhe verlaufen und Verzicht auf Zäune.

Sollten Zäune unbedingt notwendig sein, sind sie in die Hecken zu integrieren. Um die Verzahnung mit den gemeinschaftlich genutzten Innenhöfen zu verbessern, bieten sich Tore und Öffnungen in der Hecke an. Bei der Gestaltung der Gärten sollte eine artenreiche Pflanzwahl und ein hoher Anteil an Vegetationsflächen angestrebt werden.

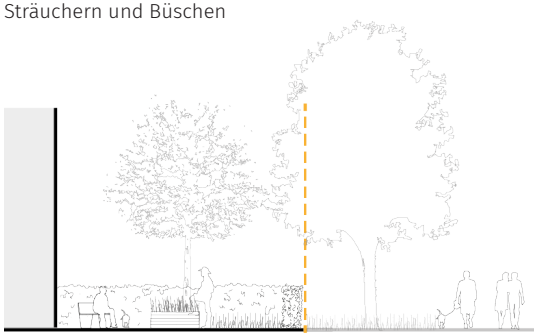
Nicht zulässig sind:

- Nebenanlagen
- Stein-, Kiesel-, Splitt- oder Schotterflächen
- Terrassenüberdachungen/Pergolen

Private Räume unterliegen der individuellen Gestaltungshoheit.



Gärten/Terrasse mit Einfriedung aus Sträuchern und Büschen



Gärten/Terrasse mit Heckeneinfriedung

§ *siehe auch PZ, TF 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.3, 11.5, 11.6, 13, 14.1 und ÖB 2*



Abb. 171 | privater Garten



Abb. 172 | privater Garten

## Vegetation

Gestalterisches Motiv:

- Blühende Gärten

Charakter:

- Gärtnerisches Vegetationsbild, hohe Diversität
- Lockere Gehölzverteilung, Einzelstellung

Zielbild Vegetation:

- Blütengehölze, Insektennährgehölze
- Mehrstämmig, schirmförmig
- Unterpflanzt mit Gräsern und Stauden
- Verwendung von Bäumen 3. Ordnung (7-15m)

§ *Bei der Auswahl der geeigneten Gehölzarten sind die im Grünordnungsplan vorgegebenen Arten zur Förderung der Biodiversität ggf. um weitere geeignete klimaangepasste Baumarten zu erweitern.*

KB = Klimabaum
IN = Insektennährgehölz
VN = Vogelnährgehölz

Gehölzarten:

- Sorbus intermedia ‚Brouwers'
  Schwedische Mehlbeere (IN, VN)
- Prunus avium ‚Plena'
  Gefülltblühende Vogelkirsche (IN)
- Berberis vulgaris
  Gewöhnliche Berberitze (IN)
- Lonicera xylosteum
  Rote Heckenkirsche (IN, VN)

ergänzend zum GOP:

- Amelanchier lamarckii
  Kupfer-Felsenbirne (KB, IN/VN)
- Malus-Hybriden
  Zierapfel
- Koelreuteria paniculata
  Blasenesche (KB, IN)
- Euodia hupehensis
  Samthaarige Stinkesche (IN)
- Cladrastis lutea
  Amerikanisches Gelbholz (IN)
- Syringa vulgaris
  Gemeiner Flieder (IN)

Hecken

- Aronia melanocarpa
  Schwarze Apfelbeere
- Carpinus betulus
  Hainbuche
- Acer campestre
  Feldahorn
- Ligustrum vulgare
  ‚Atrovirens'
  Schwarzgrüner Liguster
- Spiraea cinerea
  ‚Grefsheim'
  Weiße Rispenspiere

# Gemeinschaftsgärten



Abb. 173 | Gemeinschaftsgärten

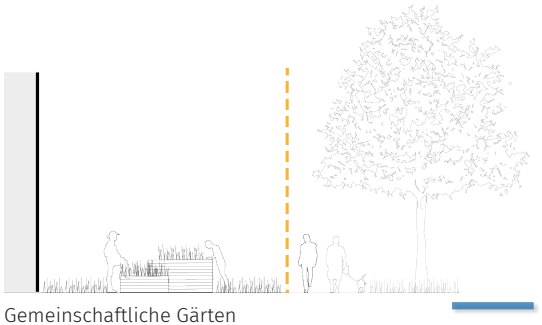
## Gemeinschaftliche Gärten

Rückseitig der gewerblichen Erdgeschosszonen entstehen gemeinschaftlich genutzte Nachbarschaftsgärten. Diese bieten unterschiedliche Möglichkeiten, wie beispielsweise Sitzterrassen, Holzdecks, Hochbeete oder Gemeinschaftsbeete. Sie sind offen und zugänglich zu gestalten und sollen Austausch und Aneignung anregen.

Ausreichend Sitz- und Liegegelegenheiten sind bereitzustellen. Dabei stehen bienen- und insektenfreundliche sowie essbare Pflanzen im Vordergrund. Für Kinder und Kleinkinder stellen die Gemeinschaftsgärten zusätzliche Entdeckungs- und Naturerfahrungsräume dar. Innerhalb der gemeinschaftlich genutzen Zonen sind Elemente der Regenwasserretention zu integrieren. Die Bewässerung der Pflanzflächen erfolgt aus aufbereitetem Grauwasser oder gespeichertem Regenwasser. Die Gartenflächen können durch die Bewohnerinnen und Bewohner des Hofs gepflegt und bewirtschaftet werden.

Nicht zulässig sind:

- Nebenanlagen
- Stein-, Kiesel-, Splitt- oder Schotterflächen
- Einfriedungen jeglicher Art (bspw. Zäune, Mauern, Hecken, Wände, Schilfrohrmatten, Flecht- und Sichtschutzzäune)



Gemeinschaftliche Gärten
(bei gewerblicher Nutzung im EG)

§ *siehe auch PZ, TF 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.3, 11.5, 11.6, 13, 14.1 und ÖB 2*



Abb. 174 | gemeinschaftliche Gärten



Abb. 175 | gemeinschaftliche Gärten

## Vegetation

Gestalterisches Motiv:

- Essbare Gärten

Charakter:

- Gärtnerisches Vegetationsbild
- lockere Gehölzverteilung, Einzelstellung

Zielbild Vegetation:

- Gehölze mit Fruchtbehang
- Hoch- und mehrstämmig
- Größenkategorie mit Bäumen 3. Ordnung (7-15 m)

§ *Bei der Auswahl der geeigneten Gehölzarten sind die im GOP vorgegebenen Arten zur Förderung der Biodiversität ggf. um weitere geeignete klimaangepasste Baumarten zu erweitern.*

KB = Klimabaum
IN = Insektennährgehölz
VN = Vogelnährgehölz

Gehölzarten:

- Sorbus aria ‚Magnifica'
  Großlaubige Mehlbeere
- Sorbus intermedia ‚Brouwers'
  Schwedische Mehlbeere
- Berberis vulgaris
  Gewöhnliche Berberitze (IN)
- Corylus avellana
  Gemeine Hasel (IN, VN)
- Sambucus nigra
  Schwarzer Holunder (IN, VN)

ergänzend zum GOP:

- Arten des Streuobstbaus
  (z.B. Apfelsorten, Birnen, Kirschen, Wildobst)
- Aronia melanocharpa
  Schwarze Apfelbeere (IN, VN)
- Chaenomeles-Arten
  Zierquitten (IN)

# Spielorte



Abb. 176 | Spielorte auf den Teilgebieten für die Kinder bis 6 Jahre

Spielorte (0-6 Jahre) im Innenhof (min. 65 m²)

§ *siehe auch PZ, TF 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.3, 11.5, 11.6, 13, 14.1 und ÖB 2*

## Kleinkindspielorte im Innenhof

In den Innenhöfen gibt es Spielmöglichkeiten für 0-6-jährige Kleinkinder, die sich zentral in der Hoffläche positionieren, sodass sie von allen Bewohner*innen gut erreichbar sind. Neben dem Vorteil von kurzen Wegen fungieren die zentralen Spielorte auch als nachbarschaftliche Treffpunkte.

## Beschaffenheit und Größe

Die Beschaffenheit und Größe der Kleinkindspielorte richten sich nach den Vorgaben der Landesbauordnung Mecklenburg-Vorpommern und der Satzung der Hansestadt Rostock über die Beschaffenheit und Größe von Spielflächen für Kleinkinder bis 6 Jahre. § 2 der Satzung ist aufgrund der hohen Dichte und der vielfältigen (bauordnungsrechtlichen) Nutzungsansprüche in diesem urbanen Quartier außer Kraft gesetzt. Grundsätzlich wird eine sehr hohe Qualität angestrebt, die über die gesetzlichen Anforderungen hinaus geht. *Im Bebauungsplan ist eine Nettospielfläche von mindestens 65 m² in den Quartiershöfen festgesetzt.* Der Rahmenplan sieht eine Größe der Kleinkindspielorte in den Quartiershöfen von ca. 120 m² vor. Die hochwertige Gestaltung ermöglicht eine spannungsvolle und vielseitige Nutzbarkeit der Spielorte, deren Qualität und Attraktivität sich nicht aus der reinen Flächengröße ergibt. Hinzu kommen multifunktionale Flächen, wie Gemeinschaftsflächen und -gärten sowie Aufstellflächen für die Feuerwehr, die im Sinne der Mehrfachcodierung ebenfalls zur Naturerfahrung und für Bewegungs-, Versteck-, Ball- und Laufspiele genutzt werden können.

Weitere Angebote für Kleinkinder befinden sich in den Spielstationen im öffentlichen Raum und auf den öffentlichen Spielplätzen, zu deren Schaffung sich die Stadt Rostock verpflichtet hat. Aufgrund der hohen Dichte liegt ein besonderes Augenmerk auf der qualitätvollen Gestaltung der Kleinkindspielflächen und der Schaffung von vielfältigen Angeboten.

! Die Kleinkindspielflächen in den Quartiershöfen sind zentral in der Hofmitte zu positionieren und so anzulegen und abzusichern, dass Kinder ungefährdet spielen können. Vorgesehen ist, dass nicht jeder einzelne Bauherr/ jede einzelne Bauherrin oder Baugruppe die notwendigen wohnungsnahen Spielplätze eigenverantwortlich erstellt, sondern diese zusammengefasst errichtet werden können.

## Gestaltung

Die Gestaltung der Kinderspielorte soll einladend, attraktiv und anregend sein und Spiel und Naturwahrnehmung kombinieren. Anspruchsvolle und qualitativ hochwertige Spielorte, die klassische mit sinnlichen, phantasievollen und individuellen Elementen kombinieren, gewährleisten vielfältiges und abwechslungsreiches Spielen und (Neu-) Entdecken. Die Spielorte unterscheiden sich von Hof zu Hof. Es werden spannungsvolle Elemente in hochwertiger Ausführung geschaffen und mit dem Element Sandspiel verknüpft. Das Spielangebot ist breit zu fächern und soll sowohl motorische als auch sinnliche Erfahrungsräume bieten, die sich in ihrer Gesamtheit nicht sofort offenbaren. Die Ausführung setzt auf natürliche Materialien (z.B. Holz, Sand, Hackschnitzel, Stein) in Kombination mit Stahl.

Es wird empfohlen von handelsübliche Spielkombinationen mit klassischen Elementen wie Schaukel, Rutsche und Wippe und stark vorgegebenen Spielmöglichkeiten abzusehen. Diese Spielgeräte allein haben nur bedingten pädagogischen Wert, daher wird eine Kombination mit multifunktionalen Geräten empfohlen. Kunststoffe als Hauptmaterial wird abgelehnt. Die Herstellung einer qualitativ hochwertigen Spielfläche mit hohem Spielwert wird eines der zentralen Bewertungskriterien für die Freiflächengestaltung des Innenhofes werden.

Die Spielorte werden mit vegetativen Elementen verzahnt und durch Baum- und Strauchpflanzungen beschattet und windgeschützt. Sie sind durch Sitzmöglichkeiten zu ergänzen. Im Sinne der multifunktionalen Gestaltung kann in die Spielorte auch die Möglichkeit der Regenwasserretention integriert werden. Auch können die Aufstellflächen für die Feuerwehr so gestaltet werden, dass die temporär als Spielflächen genutzt werden können und schützt. Sie sind durch Sitzmöglichkeiten zu ergänzen.



Abb. 177 | Spielort



Abb. 178 | Spielort



Abb. 179 | Spielort

# Nebenanlagen



Abb. 180 | Fahrradabstellanlagen im Innenhof

## Integration von Nebenanlagen

! Nebenanlagen sollten als integrierte Lösungen im Blockinnenbereich bzw. Erdgeschoss oder Keller angeordnet werden. Bauliche Nebenanlagen im Blockinneren sind zu kombinieren und harmonisch in die Gesamtgestaltung einzufügen. Sie sind mit der Materialität und Farbigkeit der Hauptanlage/Gebäude abzustimmen, mit einem Gründach oder PV-Anlagen zu versehen und nach Möglichkeit zu begrünen.

§ Nicht zulässig sind:

- Nebenanlagen in den Gebäudevorzonen (ausgenommen Fahrradabstellbügel)

## Fahrradabstellanlagen

! In den Gebäuden sind mindestens 50 % der Fahrradstellplätze auszuweisen. Um den steigenden Bedarf, auch an besonderen Fahrrädern, wie Transporträder, Fahrradanhänger, Zweitrad etc., gerecht zu werden, sind darüber hinaus Abstellanlagen im Außenraum zur Verfügung zu stellen.

Witterungsgeschützte und diebstahlsichere Fahrradabstellplätze sind in den zentralen Innenhofflächen zu positionieren, sodass sie von allen Bewohner*innen ebenerdig und komfortabel erreichbar sind. Sie sind ausreichend und entsprechend der lokalen Bauvorschriften zu dimensionieren und können zur Flächenreduktion auch als Doppelstockparksystem angelegt werden. Außerdem sind die Fahrradabstellanlagen zu begrünen und leisten somit einen Beitrag für das Regenwassermanagement. Dem prognostizierten, steigenden Bedarf an Abstellplätzen für Lastenfahrräder ist Rechnung zu tragen.

! Die Fahrradabstellanlagen im Innenhof und im Gebäude sind mit Ladestationen und Reparaturstationen zu ergänzen.

! Vorgesehen ist, dass nicht jeder einzelne Bauherr/ jede einzelne Bauherrin oder Baugruppe die notwendigen Fahrradabstellanlagen eigenverantwortlich erstellt, sondern, dass diese teilweise zusammengefasst errichtet werden können.

## Abfallentsorgungsanlagen

! Die Innenhöfe sind frei von Abfallentsorgungsanlagen zu halten. Im öffentlichen Raum ist ein zentrales Unterflursystem vorgesehen.

§ *siehe auch PZ, TF 3.1, 3.2, 3.3, 3.4, 5.1, 5.2, 5.3, 6.1, 6.3, 11.5, 11.6, 13, 14.1 und ÖB 2*



Abb. 181 | Fahrradabstellanlage



Abb. 182 | Gründach



Abb. 183 | Fahrradabstellanlage mit Pergola

# Oberflächen

## Materialkanon

Die Materialität der Oberflächenbeläge prägt maßgeblich die optische und haptische Wahrnehmbarkeit der Freiräume und die Atmosphäre im Quartier. Unterschiedliche Funktionsbereiche haben unterschiedliche Materialanforderungen und lassen sich durch eine differenzierte Materialiät und Körnung unterscheiden. Die Auswahl der Materialien erfolgt funktionsbezogen in Abhängigkeit der Art der Nutzung und Verkehrsintensität.

## Nachhaltigkeit

Neben der optischen und funktionalen Wirkung der Oberflächenbeläge stehen Aspekte der Nachhaltigkeit und Ökologie im Vordergrund. Zum einen sollen die Materialien möglichst durchlässig für Regenwasser sein und einen positiven Beitrag für den lokalen Boden- und Grundwasserhaushalt leisten. Eine Befestigung von Wegen und Zufahrten ist deshalb nur in wasser- und luftdurchlässigen Aufbauten herzustellen. Betonunterbau, Fugenverguss, Asphaltierung und Betonierung sind unzulässig.

In Anbetracht des Ressourcenschutzes und der Reduzierung von $CO_2$-Emissionen sind möglichst langlebige Materialien und Materialien mit einem hohen Recyclinganteil zu verwenden. Nach Möglichkeit sollen Materialien aus möglichst regionalem Ursprung verwendet werden, um weite Transportwege zu vermeiden. Im Sinne der Kreislaufwirtschaft sind Materialien sortenrein einzusetzen, damit sie später wiederverwendet werden können.

Alle zum Einsatz kommenden Materialen sind in heller und zurückhaltender Tonalität auszubilden. Der hohe Reflexionsgrad des Sonnenlichts sorgt für eine geringe Wärmeaufnahme der Flächenbefestigung.

## Leitmaterialien

Zugänge, Zufahrten und Wege mit höherer Intensität setzen sich aus mittelformatigen Werksteinpflatten und/oder kleinformatigen Natursteinpflastern zusammen und vermitteln einen robusten und wertigen Charakter. Dabei ist auf eine versickerungsfähige Verlegung mit versickerungsaktiven Fugen bzw. Drain- oder Rasenfugen zu achten. Der Fugenanteil kann situativ auf die Anforderungen wie Rollbarkeit, Nutzungsintensität, Regenwasserversickerung und Aufenhalt reagieren. Die Oberflächen des öffentlichen Raums sollen nach Möglichkeit bis zum Gebäude geführt und somit auch auf den privaten Baufeldern eingesetzt werden. Eine subtile Erkennbarkeit zwischen öffentlichem Raum und privatem Grundstück wird durch eine Entwässerungsrinne mit Gussabdeckung, der Änderung der Fugenrichtung oder den Einsatz einer einzelnen Plattenreihe erkennbar.

Weniger frequentierte Flächen und Aufstellflächen für die Feuerwehr können als Rasenfuge (Rasenliner, Rasengitter), Schotterrasen oder wassergebundene Wegedecke, gem. Richtlinien für die Aufstellflächen der Feuerwehr, ausgebildet werden. Platzintarsien in den Höfen können als wassergebundene Wegedecke gestaltet werden. Bei den wassergebundenen Wegedecken ist das regionale Farbspezifikum der Umgebung zu berücksichtigen.

Für Aufenthaltsdecks kommen europäische Hölzer aus nachhaltig bewirtschaftetem Anbau (FSC®-Zertifizierung) in Frage. Einfassungen und Entwässerungsrinnen, sofern sie nicht offen angelegt werden können, sind aus Stahl anzulegen.



Abb. 184 | Natursteinpflaster (europäischer Herkunft)



Abb. 185 | Werksteinplatten (mit Recyclinganteil)

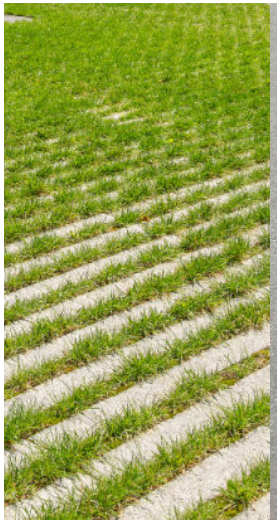


Abb. 186 | Rasenfuge



Abb. 187 | Wassergebundene Wegedecke



Abb. 188 | Schotterrasen



Abb. 189 | Sand

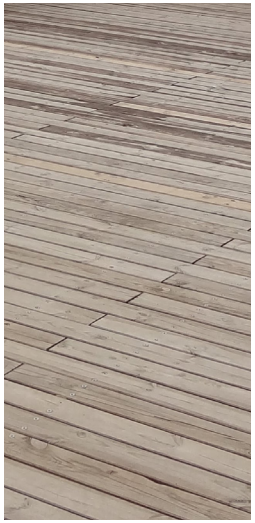


Abb. 190 | Holz (europäischer Herkunft, FSC-Zertifizierung)



Abb. 191 | Stahl

# Ausstattung und Mobiliar

## Gestaltungskanon

Die Ausstattungselemente und das Mobiliar prägen ebenfalls die optische und haptische Wahrnehmbarkeit der Innenhöfe und wirken identitätsstiftend. Aus diesem Grund ist eine hochwertige und langlebige Materialität sicherzustellen.

! Innerhalb der Baublöcke ist auf ein einheitliches Gestaltbild der zum Einsatz kommenden Elemente zu achten. Dazu sind Leuchten, Bänke und weiteres Freiraummobiliar in ihrer Materialität, Farbigkeit und Haptik der Oberflächenstrukturen aufeinander abzustimmen. Zwischen den unterschiedlichen Baublöcken können sich die Gestaltungsbilder im Sinne der Vielfältigkeit und der modellhaften Experimentalität unterscheiden.

## Nachhaltigkeit

Auch die zum Einsatz kommende Freiraumausstattung muss Nachhaltigkeitskriterien unterliegen. Im Sinne der Barrierefreiheit sind unterschiedliche, generationsübergreifende Sitzmöglichkeiten anzubieten, die gut und ebenerdig zu erreichen sind. Die zum Einsatz kommenden Elemente sollen außerdem langlebig und reparierbar sein. Holz muss aus europäischen Hölzern aus nachhaltig bewirtschaftetem Anbau (FSC®-Zertifizierung) gewonnen sein. Zur Förderung der Kreislaufwirtschaft sind vorrangig recycelte oder recycelbare Materialien zu verwenden.

## Ökologie

Aus der engen Verzahnung des WarnowQuartiers mit den angrenzenden Naturräumen und dem damit verbundenen Zusammenleben von Mensch und Tier resultieren auch ökologische Ansprüche an die Gestaltung der Ausstattungselemente.

! Die störende Wirkung der abendlichen Außenraumbeleuchtung auf die Tierwelt ist bei der Gestaltung zu berücksichtigen und Lichtintensität, Leuchtdauer, Streuung und Wellenlänge daraufhin anzupassen. Die fachlichen Vorgaben des Artenschutzfachbeitrags gilt es zu berücksichtigen.

Weitere Elemente zur Förderung der ökologischen Vielfalt wie Insektenhotels oder Nistkästen sind im Außenraum mit anzubieten.

Experimentelle Kombinationen zwischen funktionalen Ausstattungselementen und ökologischen Angeboten können modellhaft erprobt werden.



Abb. 192 | integriertes Sitzelement



Abb. 193 | Bank aus recyceltem Kunsttoff



Abb. 194 | Störungsarme Außenraumbeleuchtung

# Regenwasser

## Multifunktionalität

Zur Erhaltung und Förderung des lokalen Wasserkreislaufs, der Böden und der Natur, soll möglichst viel Niederschlagswasser aus den Freiflächen temporär zurückgehalten werden, um zeitversetzt vor Ort versickern und verdunsten zu können. Flächen können schneller abkühlen, wodurch insbesondere in den Sommermonaten das Klima verbessert wird.

! Dazu sind Flächen in den Höfen multifunktional zu ertüchtigen und wassersensibel zu gestalten. Im Sinne des Schwammstadtprinzips gilt es Retentionsflächen nicht als monofunktionale und technische Lösungen zu verstehen, sondern als Teil der Freiraumgestaltung. Durch gezielte Oberflächenmodelierung entstehen Sickerflächen in den Höfen, die durch ihre Gestaltung und Mehrfachnutzung nicht als solche erkennbar sind. In den Vegetationsflächen werden Mulden ausgebildet und attraktiv bepflanzt. Auch in den Spielbereichen können Versickerungsflächen in die Gestaltung integriert werden, da diese nach Normalregenereignissen relativ schnell trocknen und somit wieder nutzbar sind.

Reichen Flächengrößen und Versickerungsfähigkeit des Untergrundes nicht aus, können ergänzend zu den Mulden auch Rigolen bzw. Mulden-Rigolen eingesetzt werden, die unterirdisch als Zwischenspeicher fungieren.

! Für die „Erlebbarkeit“ des Regenwassers sind Entwässerungsrinnen nach Möglichkeit offen zu führen. Dabei ist eine barrierearme Gestaltung zu gewährleisten.

## Unterirdische Zisternen

! Regenwasser der Dachflächen wird in unterirdischen Zisternen gesammelt und zurückgehalten. Das in den Zisternen gespeicherte Niederschlagswasser soll für die Bewässerung der Gemeinschaftsflächen und -gärten genutzt werden.

Das Regenwasser aus den Zisternen kann auch durch weitere Verbraucher*innen genutzt oder beispielsweise für die Bewässerung des öffentlichen Raums eingesetzt werden. Zur Nutzung, Dimensionierung und Steuerung ist eine enge Abstimmung mit den Fachverwaltungen sicherzustellen.



Abb. 195 | Regengärten



Abb. 196 | Regengärten



Abb. 197 | Mulde

# Gewerbehöfe



Abb. 198 | Gewerbehöfe

## Attraktive Aktionsflächen

Innerhalb der gewerblichen Teilgebiete entstehen offene und vielfältig nutzbare Innenhöfe.

Großzügige befestigte Flächen, die bis an die Gebäude reichen, ermöglichen die Andienung mit größeren Fahrzeugen und eine komfortable Bewegung von rollbaren Gütern innerhalb der Höfe.

! Im Sinne der Mehrfachkodierung sind die Höfe neben Logistikbereichen auch Kontakt- und Aufenthaltszonen und ermöglichen vielfältige Tätigkeiten und Arbeiten im Freien.

! Innerhalb der Höfe sind unter Berücksichtigung von Freihaltegassen und Wenderadien vegetative Intarsien mit Sitzgelegenheiten und Pflanzungen anzusiedeln. Diese müssen nicht statisch sein, sondern können beweglich, versetzbar, variabel und flexibel ausgeprägt sein.

## Ausstattung und Regenwasser

! Für die Gewerbehöfe gelten, sofern notwendig, die Vorgaben analog zu den Gemeinschaftshöfen. Zusätzlich zu den unter „Oberflächen“ genannten Materialien für das WarnowQuartier können in den Gewerbehöfen auch geschnittene Großsteinpflaster aus Naturstein oder großformatige Werksteinplatten zum Einsatz kommen, sofern sie die weitergenannten Kriterien der Durchlässigkeit erfüllen.

Sofern Regenwasser nicht vor Ort versickern kann, ist es auf dem Grundstück, beispielsweise in Zisternen, zu sammeln und für Bewässerungszwecke oder die Aufbereitung als Brauch- bzw. Betriebswasser zurückzuhalten.



Abb. 199 | Gewerbehöfe



Abb. 200 | Gewerbehöfe mit Pflanzungen



Abb. 201 | Bodenbelag

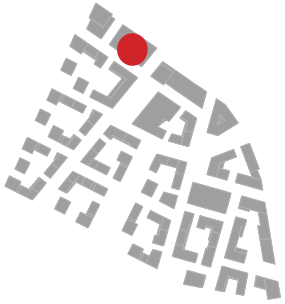


Abb. 202 | Bodenbelag

# Teil D

## Vertiefung der Prüfkriterien

# Quartiersgarage



Verortung Quartiersgarage

## Vorbauten

- am gesamten Baukörper keine Vorbauten oder Balkone möglich

## Höhenentwicklung

- gemäßigte Höhenentwicklung

## Erdgeschosszone

- öffentliche Funktionen: Einzelhandel, Mobility Hub, Fahrradabstellraum
- Höhe des Erdgeschosses höher als Regelgeschosse (um Sonder- bzw. öffentliche Funktionen zu ermöglichen)

## Dachlandschaft

- das Dach soll mit öffentlichen Nutzungen bespielt werden und dient zur Energiegewinnung durch PV-Anlagen

## Materialität und Farbgebung

- Verwendung natürlicher Materialen
- Farbgebung und äußere Erscheinung über Fassadenmaterialität nach außen abbilden
- keine stark reflektierenden, glänzenden oder lackierten Materialitäten als Hauptmaterial

## Fassadengliederung und Öffnungsgrad

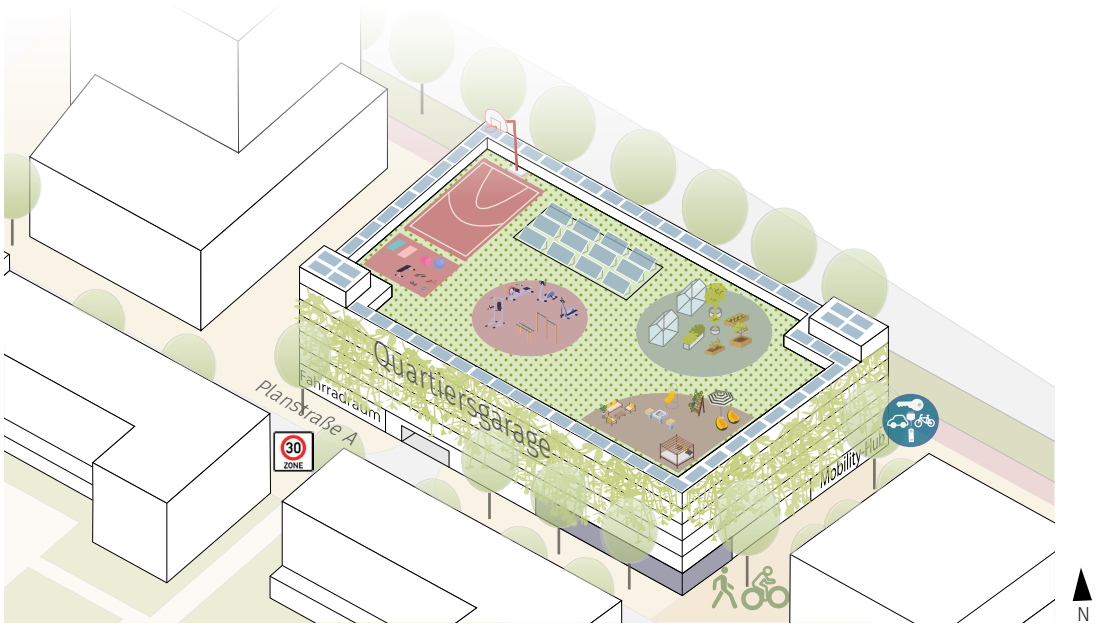
- Fassaden möglichst als Lochfassaden ausführen
- großflächige Verglasung ist auf das Erdgeschoss und das 1. Obergeschoss zu beschränken

## Ökologische Gebäudequalität und Nachhaltigkeit

- Empfehlung, Gebäude entsprechend des Energiestandards DGNB auszuführen

## Freiräume

- Fassadenbegrünung gewünscht und als Sonnenschutz zu integrieren
- Dach weitestgehend begrünen





Regelquerschnitt Quartiersstraße (Planstraße A)

Dachnutzung erwünscht

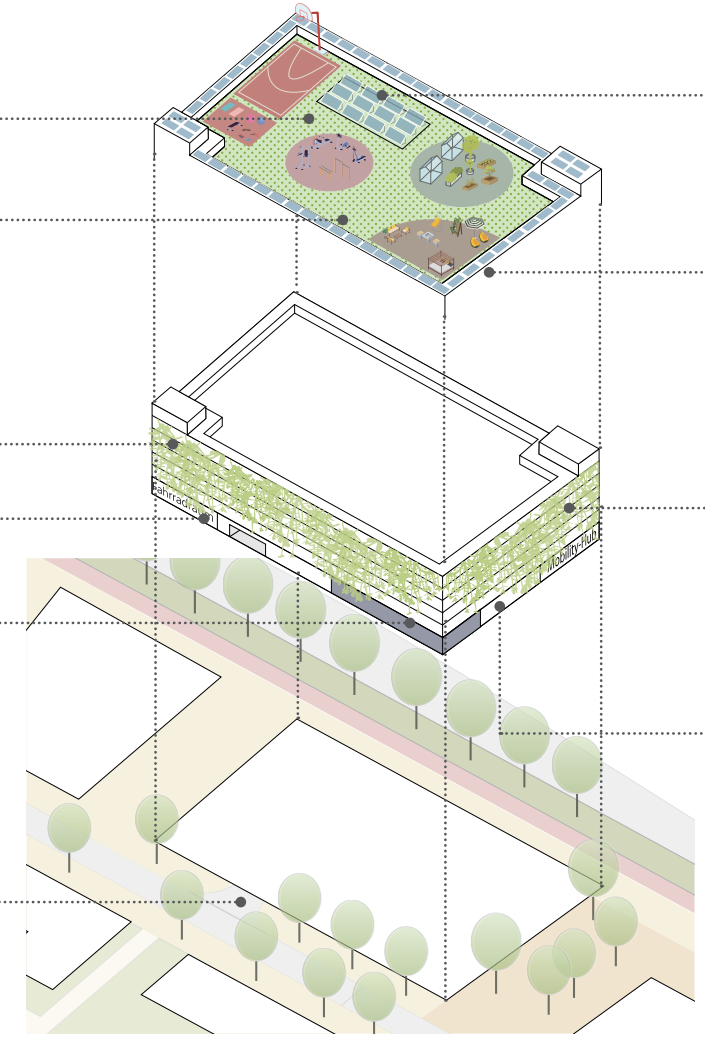
Flachdach mit Begrünung

Fassadenbegrünung erwünscht

Fahrradabstellplätze

aktives Erdgeschoss zum öffentlichen Raum

Ein- und Ausfahrt über Planstraße A



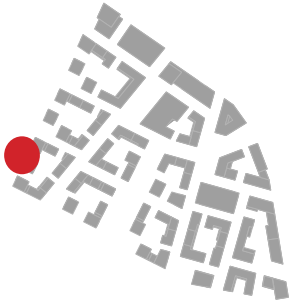

PV-Anlagen auf dem Dach mitdenken

Staffelgeschosse und Staffelungen zum öffentlichen Raum ausgeschlossen

Balkone, Erker und Loggien ausgeschlossen

ebenerdiges Erdgeschossniveau
Erdgeschosshöhe: 4,30 m, lichte Raumhöhe ohne Deckeninstallationen: 3,90 m

# Am Speckgraben



Verortung Speckgraben

## Vorbauten

- zum Landschaftsraum ausladende Balkone erwünscht, Erker nach LBauO M-V und Loggien zulässig
- zum Innenhof maßvolle Balkone und Erker entsprechend LBauO M-V und Loggien zulässig

## Höhenentwicklung

- gemäßigte Höhenentwicklung
- maximaler Versprung von je einem Geschoss je Versprung

## Erdgeschosszone

- flexibles Erdgeschoss
- Höhe des Erdgeschosses höher als Regelgeschoss (bspw. Sonderfunktion ermöglicht)

## Dachlandschaft

- Photovoltaik-Anteil der zu belegenden Dachfläche: min. 75 %
- maßvolle Staffelung erwünscht

## Materialität und Farbgebung

- Verwendung natürlicher Materialien
- Farbgebung und äußere Erscheinung über Fassadenmaterialität nach außen abbilden
- keine stark reflektierende, glänzende oder lackierte Materialitäten als Hauptmaterial

## Fassadengliederung und Öffnungsgrad

- Fassaden möglichst als Lochfassaden ausgestalten
- Südfassade mit besonderer Sorgfalt gestalten (Ein- bzw. Ausblicke zur Warnow sind hier ausdrücklich gewünscht)

## Ökologische Gebäudequalität und Nachhaltigkeit

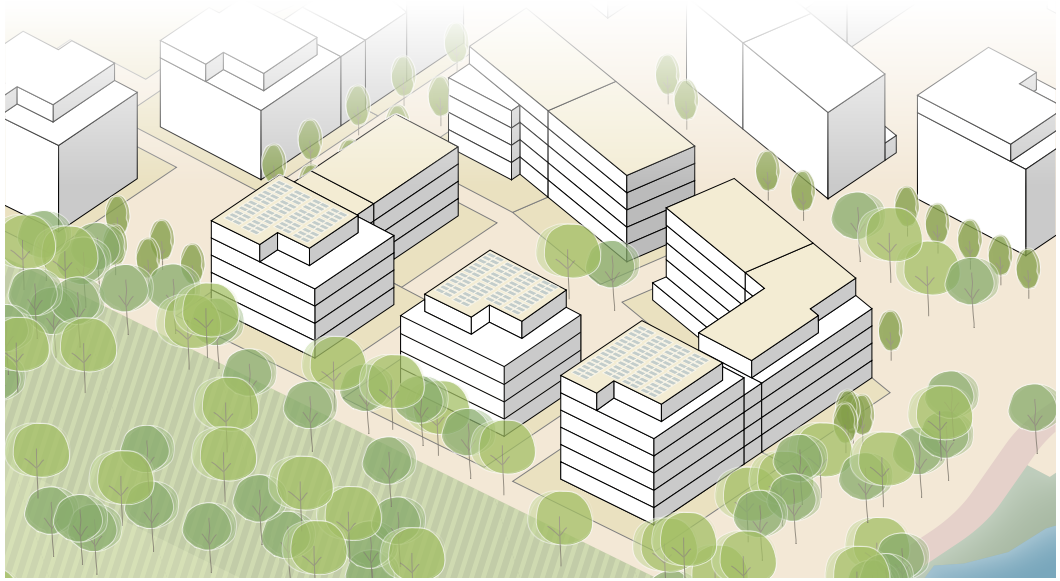
- Empfehlung, Gebäude entsprechend des Energiestandards DGNB auszuführen

## Freiräume

- Private und gemeinschaftliche Hofbereiche mit hohem Durchgrünungsgrad
- Mehrfachnutzung im Hof (insbesondere der Spielflächen)
- Fassadenbegrünung gewünscht und als Sonnenschutz zu integrieren
- Übergänge sind vegetativ, landschaftlich-topografisch auszubilden

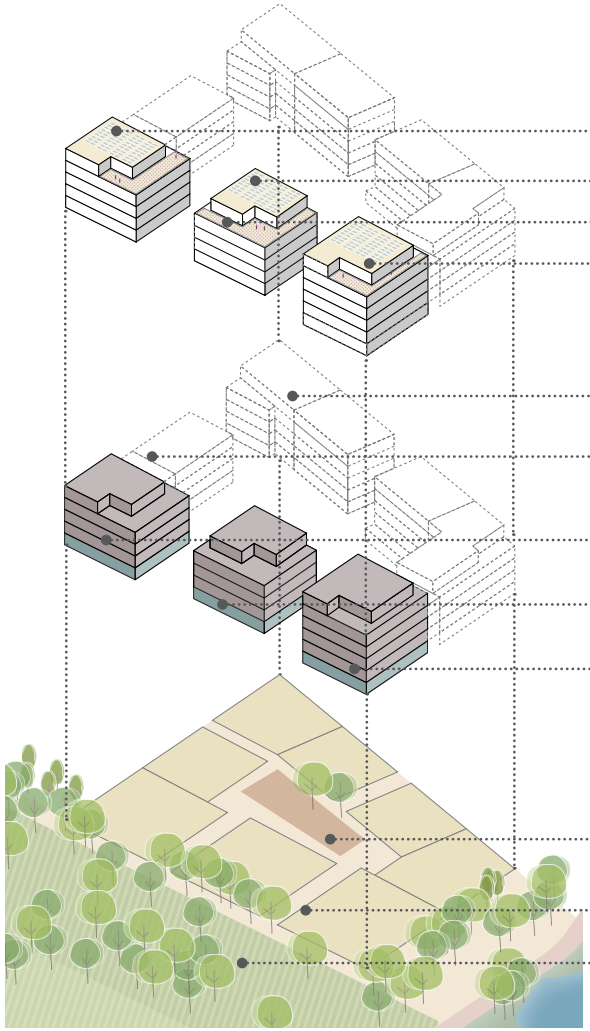
## Einfriedungen und Nebenanlagen

- Abgrenzungen und Einfriedungen offen und flexibel gestalten (so wenig hermetisch wie möglich)






Regelquerschnitt am Landschaftsraum



technische Aufbauten nicht sichtbar vom Straßenraum ausführen

Flachdach mit extensiver Begrünung

Aufenthaltsflächen

min. 75 % der nutzbaren Dachfläche zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik)

max. Gebäudehöhe: OK bei VI 26,0 m

Fassadenbegrünung erwünscht

Fassadenöffnung 30 - 50 %

ausladende Balkone erwünscht, Erker nach LBauO M-V und Loggien zulässig

Wohnen und flexibles Erdgeschoss

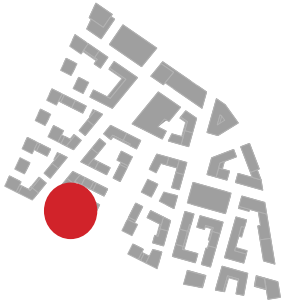
ebenerdiges Erdgeschossniveau
Erdgeschosshöhe: 4,30 m,
lichte Raumhöhe ohne Deckeninstallationen: 3,90 m (Empfehlung)

Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsgärten im Innenhof

landschaftlicher Übergang; Nebenanlagen unzulässig

Speckgraben fungiert als grünes Band zwischen dem Quartier und der Speckgrabenniederung

# Am Warnowufer



Verortung Warnowufer

## Vorbauten

- zum Wasser ausladende Balkone erwünscht, Erker nach LBauO M-V und Loggien zulässig
- zur Planstraße G keine Vorbauten oder Balkone (Loggien aber möglich)

## Höhenentwicklung

- gemäßigte Höhenentwicklung
- maximaler Versprung von je einem Geschoss je Versprung

## Erdgeschosszone

- zur Planstraße G möglichst öffentliche Funktionen (Gastronomie, Verkauf)
- Höhe des Erdgeschosses höher als Regelgeschoss (bspw. Sonderfunktion ermöglicht)

## Dachlandschaft

- Photovoltaik-Anteil der zu belegenden Dachfläche: min. 75 %
- maßvolle Staffelung zum Wasser erwünscht

## Materialität und Farbgebung

- Verwendung natürlicher Materialien
- Farbgebung und äußere Erscheinung über Fassadenmaterialität nach außen abbilden
- keine stark reflektierende, glänzende oder lackierte Materialitäten als Hauptmaterial

## Fassadengliederung und Öffnungsgrad

- Fassaden möglichst als Lochfassaden ausgestalten
- Südfassade mit besonderer Sorgfalt gestalten (Ein- bzw. Ausblicke zur Warnow sind hier ausdrücklich gewünscht)

## Ökologische Gebäudequalität und Nachhaltigkeit

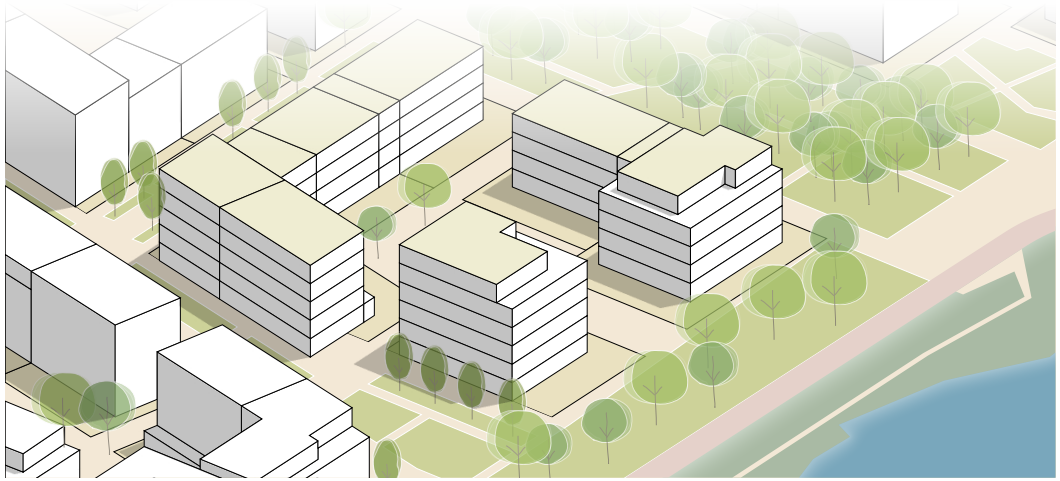
- Empfehlung, Gebäude entsprechend des Energiestandards DGNB auszuführen

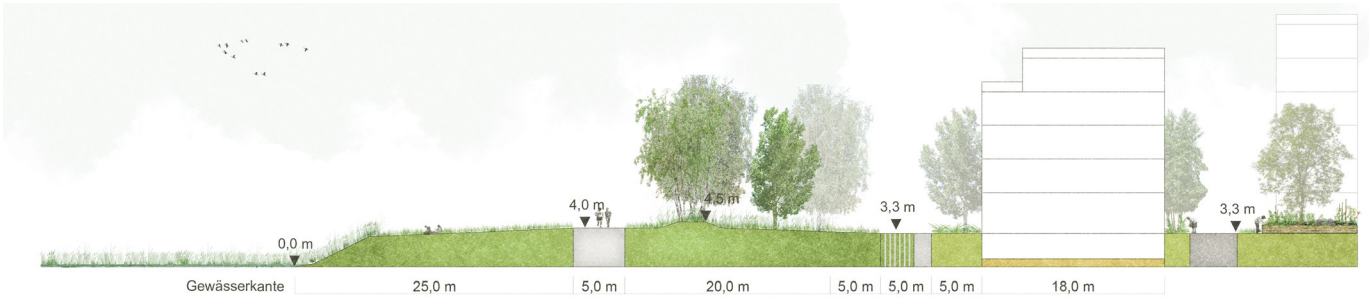
## Freiräume

- private und gemeinschaftliche Hofbereiche mit hohem Durchgrünungsgrad
- Mehrfachnutzung im Hof (insbesondere der Spielflächen)
- Fassadenbegrünung gewünscht und als Sonnenschutz zu integrieren
- Übergänge sind vegetativ, landschaftlich-topografisch auszubilden

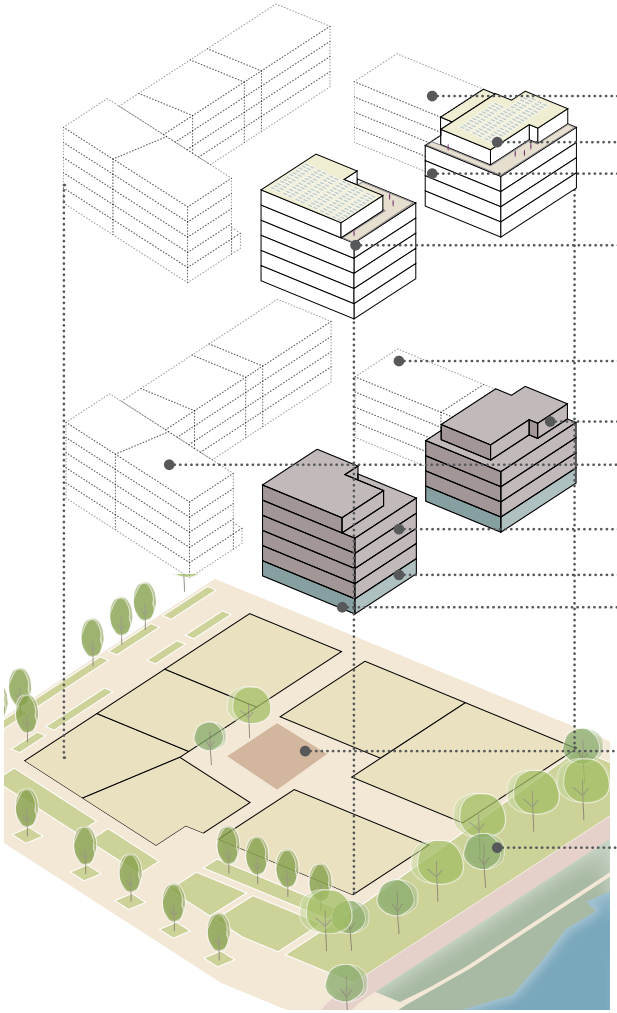
## Einfriedungen und Nebenanlagen

- Abgrenzungen und Einfriedungen offen und flexibel gestalten (so wenig hermetisch wie möglich)






Regelquerschnitt am Landschaftsraum



technische Aufbauten nicht sichtbar vom Straßenraum ausführen

Flachdach mit extensiver Begrünung
min. 75 % der nutzbaren Dachfläche zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik)

Aufenthaltsflächen

max. Gebäudehöhe: OK bei VI 26,0 m

Fassadenbegrünung erwünscht

Fassadenöffnung 30 - 50 %

ausladende Balkone erwünscht, Erker nach LBauO M-V und Loggien zulässig

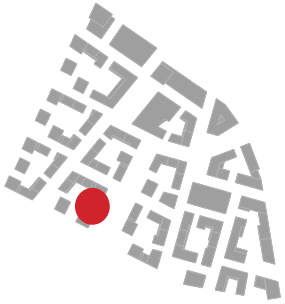
Wohnen und flexibles Erdgeschoss

ebenerdiges Erdgeschossniveau
Erdgeschosshöhe: 4,30 m,
lichte Raumhöhe ohne Deckeninstallationen: 3,90 m (Empfehlung)

Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsgärten im Innenhof

landschaftlicher Übergang; Nebenanlagen unzulässig

# Am Dierkower Graben



Verortung Dierkower Graben

## Vorbauten

- ausladende Balkone erwünscht, Erker nach LBauO M-V und Loggien zulässig
- zum Innenhof maßvolle Balkone und Erker entsprechend LBauO M-V und Loggien zulässig

## Höhenentwicklung

- gemäßigte Höhenentwicklung
- maximaler Versprung von je einem Geschoss je Versprung

## Erdgeschosszone

- flexibles Erdgeschoss
- Höhe des Erdgeschosses höher als Regelgeschoss (bspw. Sonderfunktion ermöglicht)

## Dachlandschaft

- Photovoltaik-Anteil der zu belegenden Dachfläche: min. 75 %
- maßvolle Staffelung erwünscht

## Materialität und Farbgebung

- Verwendung natürlicher Materialien
- Farbgebung und äußere Erscheinung über Fassadenmaterialität nach außen abbilden
- keine stark reflektierende, glänzende oder lackierte Materialitäten als Hauptmaterial

## Fassadengliederung und Öffnungsgrad

- Fassaden möglichst als Lochfassaden ausgestalten
- Fassade an der Fuge mit besonderer Sorgfalt gestalten

## Ökologische Gebäudequalität und Nachhaltigkeit

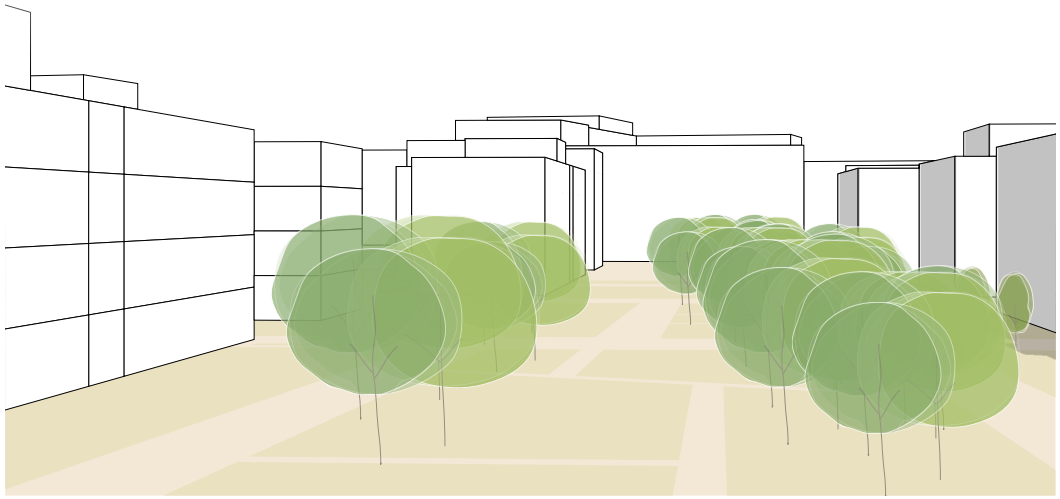
- Empfehlung, Gebäude entsprechend des Energiestandards DGNB auszuführen

## Freiräume

- private und gemeinschaftliche Hofbereiche mit hohem Durchgrünungsgrad
- Mehrfachnutzung im Hof (insbesondere der Spielflächen)
- Fassadenbegrünung gewünscht und als Sonnenschutz zu integrieren
- Übergänge sind vegetativ, landschaftlich-topografisch auszubilden

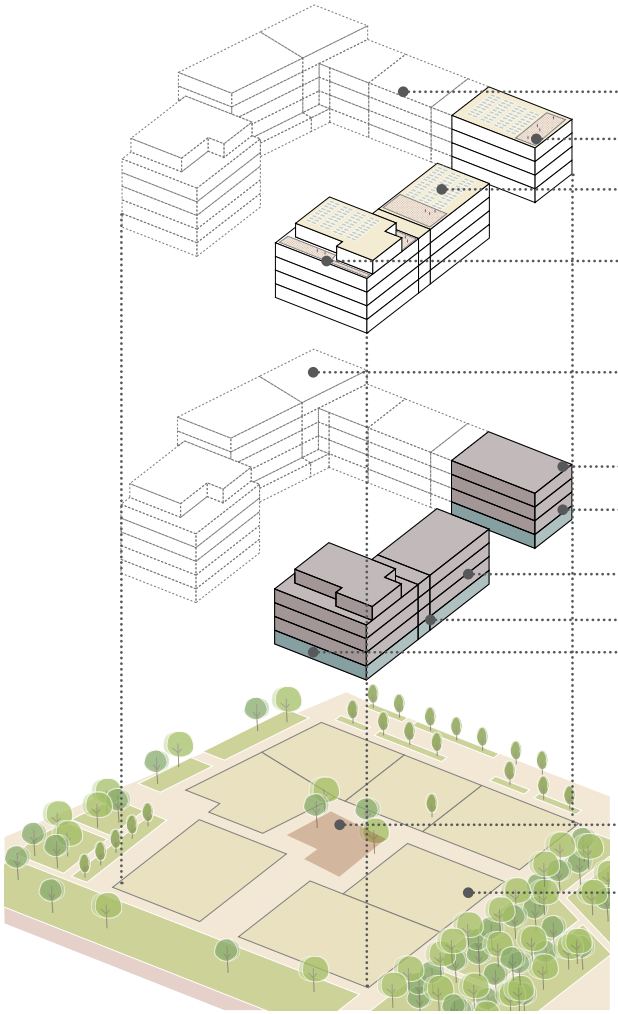
## Einfriedungen und Nebenanlagen

- Abgrenzungen und Einfriedungen offen und flexibel gestalten (so wenig hermetisch wie möglich)



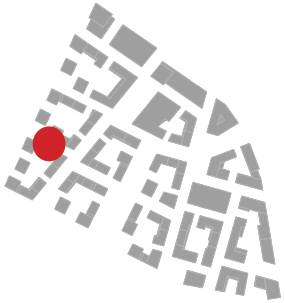


Regelquerschnitt grüne Fuge



- technische Aufbauten nicht sichtbar vom Straßenraum ausführen
- Flachdach mit extensiver Begrünung
- min. 75 % der nutzbaren Dachfläche zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik)
- Aufenthaltsflächen
- max. Gebäudehöhe: OK bei VI 26,0 m
- Fassadenbegrünung erwünscht
- Fassadenöffnung 30 - 50 %
- ausladende Balkone erwünscht, Erker nach LBauO M-V und Loggien zulässig
- Wohnen und flexibles Erdgeschoss
- ebenerdiges Erdgeschossniveau
  Erdgeschosshöhe: 4,30 m,
  lichte Raumhöhe ohne Deckeninstallationen: 3,90 m (Empfehlung)
- Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsgärten im Innenhof
- landschaftlicher Übergang; Nebenanlagen unzulässig

# Am Wohnweg



Verortung Wohnweg

## Vorbauten

- maßvolle Balkone und Erker entsprechend LBauO M-V und Loggien zulässig

## Höhenentwicklung

- gemäßigte Höhenentwicklung
- maximaler Versprung von je einem Geschoss je Versprung

## Erdgeschosszone

- flexibles Erdgeschoss
- Höhe des Erdgeschosses höher als Regelgeschoss (bspw. Sonderfunktion ermöglicht)

## Dachlandschaft

- Photovoltaik-Anteil der zu belegenden Dachfläche: min. 75 %
- maßvolle Staffelung erwünscht

## Materialität und Farbgebung

- Verwendung natürlicher Materialien
- Farbgebung und äußere Erscheinung über Fassadenmaterialität nach außen abbilden
- keine stark reflektierende, glänzende oder lackierte Materialitäten als Hauptmaterial

## Fassadengliederung und Öffnungsgrad

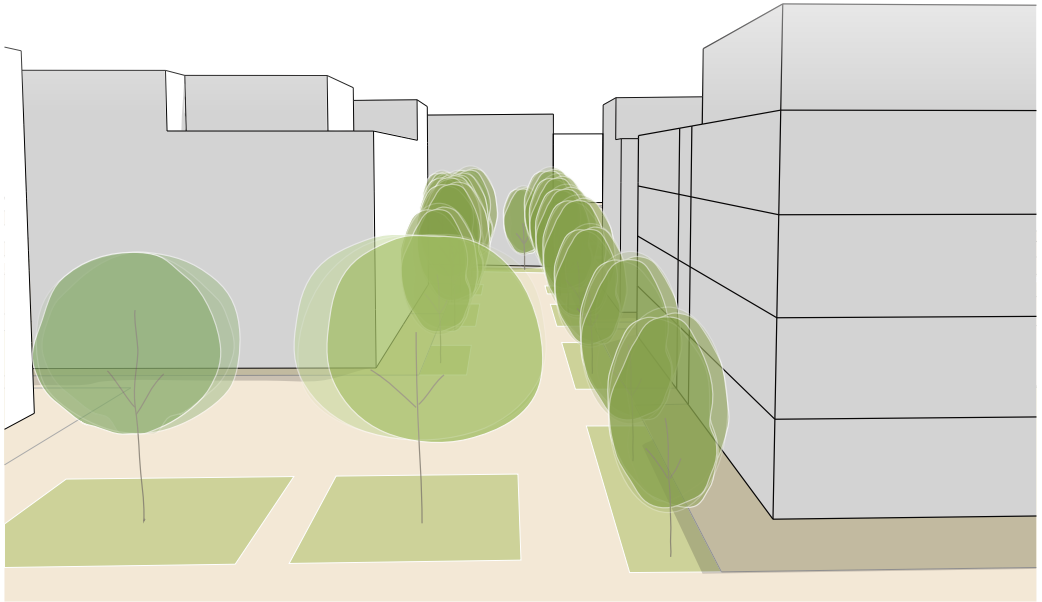
- Fassaden möglichst als Lochfassaden ausgestalten

## Ökologische Gebäudequalität und Nachhaltigkeit

- Empfehlung, Gebäude entsprechend des Energiestandards DGNB auszuführen

## Freiräume

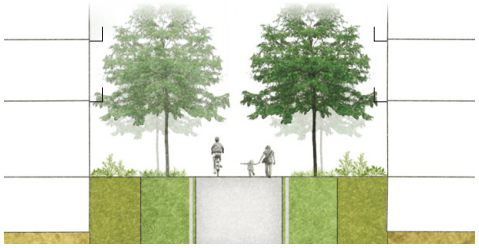
- private und gemeinschaftliche Hofbereiche mit hohem Durchgrünungsgrad
- Mehrfachnutzung im Hof (insbesondere der Spielflächen)
- Fassadenbegrünung ausgeschlossen



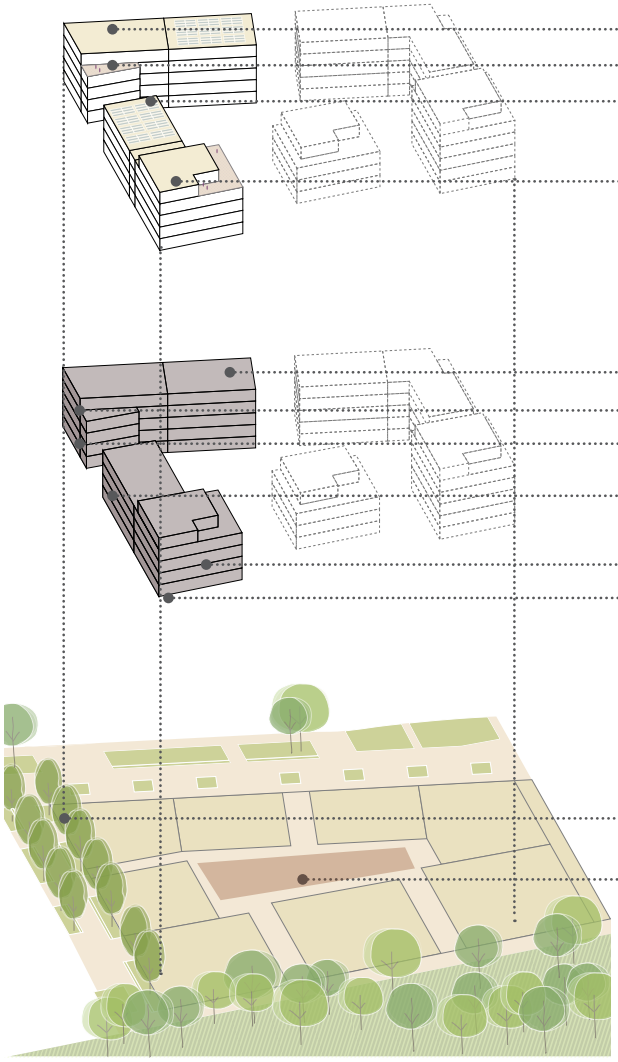
- Vorzonen sollen als grüne Säume mit Pflanzungen von Gräsern, Sträuchern und Büschen ausgebildet werden

## Einfriedungen und Nebenanlagen

- Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zulässig



Regelquerschnitt Wohnweg (Planstraße B)



technische Aufbauten nicht sichtbar vom Straßenraum ausführen

Aufenthaltsflächen

min. 75 % der nutzbaren Dachfläche zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik)

Flachdach mit extensiver Begrünung

max. Gebäudehöhe: OK bei V 22,5 m

Fassadenbegrünung erwünscht

Fassadenöffnung 30 - 50 %

maßvolle städtische Balkone und Erker entsprechend LBauO M-V und Loggien zulässig

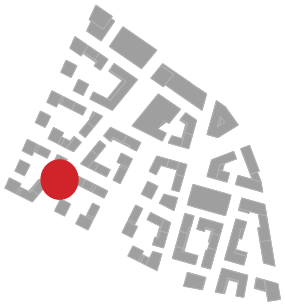
Wohnen und flexibles Erdgeschoss

ebenerdiges Erdgeschossniveau
Erdgeschosshöhe: 4,30 m,
lichte Raumhöhe ohne Deckeninstallationen: 3,90 m (Empfehlung)

gärtnerischer Übergang; Nebenanlagen unzulässig

Gemeinschaftsflächen und Gemeinschaftsgärten im Innenhof

# In urbaner Lage



Verortung urbane Lage

## Vorbauten

- zum Platz und zum Straßenraum im Norden keine Vorbauten oder Balkone (Loggien aber möglich)
- nach Süden und zum Innenhof gemäßigte Balkone möglich (Dimension entspr. LBauO M-V)

## Höhenentwicklung

- gemäßigte Höhenentwicklung
- maximaler Versprung von einem Geschoss innerhalb der Kubatur

## Erdgeschosszone

- zum Platz möglichst öffentliche Funktionen (Foyer, Café, Quartierstreff, ...)
- Höhe des Erdgeschosses höher als Regelgeschosse (um Sonder- bzw. öffentliche Funktionen zu ermöglichen)

## Dachlandschaft

- Photovoltaik-Anteil der zu belegenden Dachfläche: min. 75 %

## Materialität und Farbgebung

- Verwendung natürlicher Materialen
- Farbgebung und äußere Erscheinung über Fassadenmaterialität nach außen abbilden
- keine stark reflektierende, glänzende oder lackierte Materialitäten als Hauptmaterial

## Fassadengliederung und Öffnungsgrad

- Fassaden möglichst als Lochfassaden ausführen

## Ökologische Gebäudequalität und Nachhaltigkeit

- Empfehlung, Gebäude entsprechend des Energiestandards DGNB auszuführen

## Freiräume

- Vorzone als aktivierender Raum mit hoher Aufenthaltsqualität gestalten
- private und gemeinschaftliche Hofbereiche mit hohem Durchgrünungsgrad
- Mehrfachnutzung im Hof (insbesondere der Spielflächen)
- Fassadenbegrünung ausgeschlossen

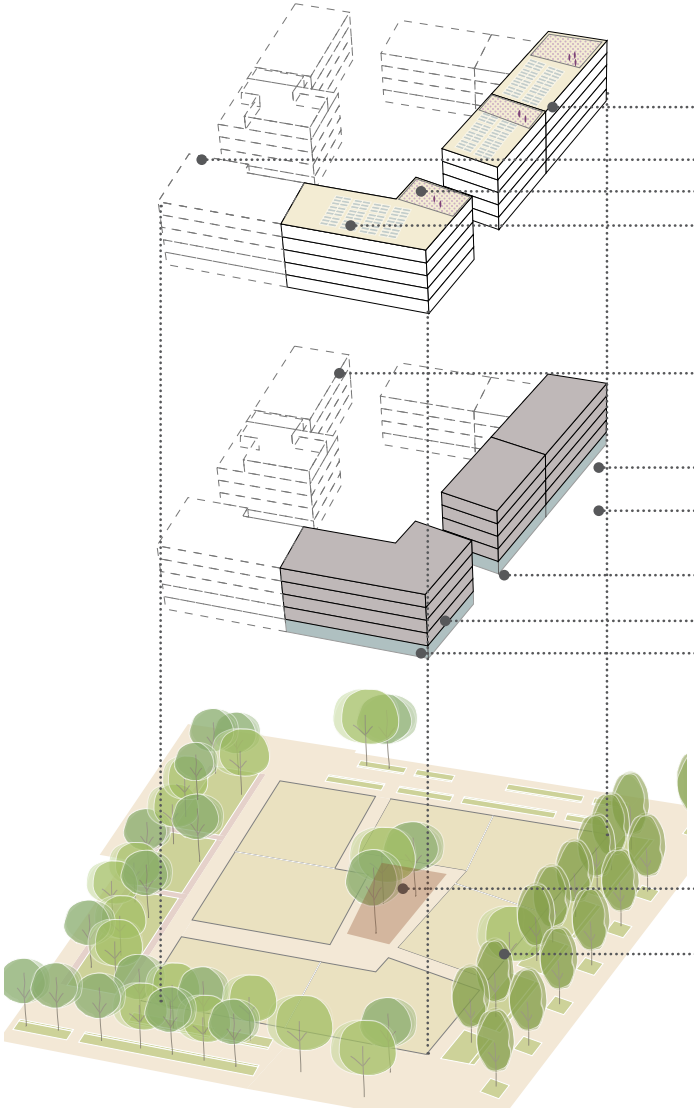
## Einfriedungen und Nebenanlagen

- Einfriedungen jeglicher Art sind nicht zulässig





Regelquerschnitt Wohnweg (Planstraße G)



technische Aufbauten nicht sichtbar vom Straßenraum ausführen

Flachdach mit extensiver Begrünung
Aufenthaltsflächen

min. 75 % der nutzbaren Dachfläche zur Nutzung regenerativer Energien (Photovoltaik)

max. Gebäudehöhe: OK bei VI 26,0 m

Fassadenbegrünung ausgeschlossen

Fassadenöffnung 30 - 50 %

Balkone und Erker ausgeschlossen

Wohnen und flexibles Erdgeschoss

ebenerdiges Erdgeschossniveau
Erdgeschosshöhe: 4,30 m,
lichte Raumhöhe ohne Deckeninstallationen: 3,90 m (Empfehlung)

Gemeinschaftsflächen im Innenhof

urbaner Übergang; direkter Übergang zum Erdgeschoss

# Anhang

# Abbildungsverzeichnis

Bei allen nicht aufgeführten Abbildungen, Grafiken und Plänen liegen die Rechte bei der Stadt Rostock oder den Büros: Machleidt GmbH - Städtebau | Stadtplanung, SINAI Gesellschaft von Landschaftsarchitekten mbH, winkelmüller.architekten GmbH oder performative architektur (Steffen Wurzbacher).

Sollte es trotz intensiver Nachforschung nicht gelungen sein, sämtliche Rechteinhaber ausfindig zu machen, bitten wir zur Klärung eventueller Ansprüche, sich mit der Redaktion in Verbindung zu setzen.

| Seite | Abbildungstitel | Urheber | ggf. Link |
|---|---|---|---|
| 9 | Entwicklungsbereich WarnowQuartier | Ben Pötke - Agentur Janmaat | - |
| 43 | belebtes Erdgeschoss | Joris Visser | https://unsplash.com/photos/CecCDfKJtzk |
| 45 | Dachlandschaft als Sport- und Spielfläche | Rasmus Hjortshøj, @coast_studio | www.coastarc.com |
| 45 | Gärtnerische Nutzung | Optigrün international AG | www.optigruen.de |
| 45 | Gemeinschaftsort | Optigrün international AG | www.optigruen.de |
| 45 | Sportplatz | Tom Bauer | www.ad-photographer.com |
| 46 | extensive Dachbegrünung | Optigrün international AG | www.optigruen.de |
| 46 | extensive Dachbegrünung | Optigrün international AG | www.optigruen.de |
| 46 | horizontal installierte PV - Module | Viessmann Climate Solutions SE | www.viessmann.de |
| 47 | Kombination PV + Dachbegrünung | Optigrün international AG | www.optigruen.de |
| 48 | Neuer Markt | © Colourbox Foto: RicoK | https://www.colourbox.de/bild/rostock-deutschland-bau-bild-13417315 |
| 48 | Petrikirche | © TZRW | www.rostock.de |

| Seite | Abbilungstitel | Urheber | ggf. Link |
|---|---|---|---|
| 49 | Schrägluftbild | FIDES IMMOBILIA | www.fides-wohnen.de |
| 49 | Geschosswohnungsbau | WG WARNOW | www.wg-warnow.de |
| 49 | Nachkriegszeit-Bau | WG WARNOW | www.wg-warnow.de |
| 49 | Reihenhäuser | WG WARNOW | www.wg-warnow.de |
| 50 | individuelle Farbgebung | Payton Chang | https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/1/12/Sluse-holmen_waterfront.jpg |
| 51 | Leichtbeton | Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim<br>Architekt: MATTES RIGLEWSKI WAHL ARCHITEKTEN | - |
| 51 | begrünte Fassade | GRÜNSTADTGRAU | www.gruenstattgrau.at |
| 51 | Bambus | MOSO® Bamboo<br>Fotograf: Lior Teitler | www.moso-bamboo.com |
| 51 | Holz | Fotograf: Jochen Stueber | www.jochenstueber.de |
| 52 | horizontale PV - Module | Viessmann Climate Solutions SE | www.viessmann.de |
| 52 | energieautarkes Gebäude | SMA Solar Technology AG | www.SMA.de |
| 52 | PV Fassadengestaltung | thyssenkrupp Steel Europe AG | www.thyssenkrupp-steel.com |
| 53 | integrierte Photovoltaik | Megasol Energie AG | www.megasol.ch |
| 53 | Photovoltaik als Gestaltungsmittel | Megasol Energie AG | www.megasol.ch |
| 53 | gegliederte PV - Fassaden | © Daniel Schoenen | www.danielschoenen.de |
| 55 | begrünte Fassade | GRÜNSTATTGRAU | www.gruenstattgrau.at |

| Seite | Abbildungstitel | Urheber | ggf. Link |
|---|---|---|---|
| 55 | begrünte Fassade und Dach | immoHAL - Immobilienmakler Leipzig Halle | www.immohal.de |
| 55 | begrünte Fassade | GRÜNSTATTGRAU | www.gruenstattgrau.at |
| 57 | vertikale und horizontale Gliederung | Fotograf: Bernd Borchardt | www.berndborchardt.de |
| 57 | variierende Fensterformate | Fotografie: Dietmar Strauß, Besigheim<br>Architekt: MATTES RIGLEWSKI WAHL ARCHITEKTEN | www.mrw-architekten.de |
| 63 | Holz als naturnaher Baustoff am Beispiel Modellvorhaben energieeffizienter Wohnungsbau | Fotograf: Sebastian Schels | - |
| 63 | Holzbauweise, teilweise ausgeführt in Holzrahmen-, teilweise als Massivbauweise | Fotograf: Bernd Borchardt | - |
| 65 | Hybrid-Konstruktion | Foto: Kaden + Lager | - |
| 66 | integrierte Solarthermie in Balkonzone | Foto: kämpfen für architektur ag | - |
| 67 | integrierte Photovoltaik in Balkongeländern | Foto: kämpfen für architektur ag | - |
| 67 | gestalterische Integration von Solarsystemen in einer Glasüberdachung | Foto: Hermann Kaufmann + Partner ZT GmbH | - |
| 73 | Multifunktionsfläche mit Versickerungsanlage und Rückhalteraum bei Starkregen | Foto: Ingenieurgesellschaft Prod. Dr. Sieker mbH | - |
| 77 | Nährgeholz | Wikimedia \| Becky Matsubara | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Golden-crowned_Sparrow_eating_plum_blossoms_(52778659183).jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by/2.0/deed.en |

| Seite | Abbilungstitel | Urheber | ggf. Link |
|---|---|---|---|
| 82 | Cornus mas | Wikimedia \| Pavlen | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Bee_Cornel.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.en |
| 82 | Prunus spinosa | Wikimedia \| Agnieszka Kwiecień, Nova | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Prunus_spinosa_%C5%9Aliwa_tarnina_2020-04-19_05.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en |
| 83 | Betula pendula | Wikimedia \| Andrew Butko | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Betula_pendula_in_Sedovo_1.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.en |
| 83 | Quercus robur | Wikimedia \| Synezis | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Quercus_robur_-_Hrast_lu%C5%BEnjak_(7).jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en |
| 86 | Aronia melanocarpa | Wikimedia \| Krzysztof Ziarnek, Kenraiz | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Aronia_melanocarpa_kz01.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en |
| 86 | Chaenomeles | Wikimedia \| Inkey | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Chaenomeles_japonica_Fleurs.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.en |
| 87 | Sambucus nigra | Wikimedia \| T. Kebert | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sambucus_nigra_fruit_TK_2021-09-04_5.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en |
| 87 | Rosa glauca | Wikimedia \| Andrea Moro | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Sambucus_nigra_fruit_TK_2021-09-04_5.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en |
| 91 | Liquidambar styraciflua | Wikimedia \| Fernando Losada Rodríguez | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Liquidambar_styraciflua.101_-_IES_Perdouro_(ENTRADA).jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/4.0/deed.en |

| Seite | Abbildungstitel | Urheber | ggf. Link |
|---|---|---|---|
| 91 | Sophora japonica | Wikimedia-Luis Fernández García | https://commons.wikimedia.org/wiki/File:Styphnolobium-japonicum-20130915.jpg<br>https://creativecommons.org/licenses/by-sa/3.0/deed.en |
| 101 | Rasenfuge | Creabeton Matériaux AG | https://creabeton-materiaux.ch/gartenbau-und-landschaftsarchitektur/oekobelaege-wasserduchlaessige-pflastersysteme/raina-rasenliner-13000/ |
| 101 | Schotterrasen | Terre Suisse GmbH | https://www.terresuisse.at/produkt/schotterrasen-substrat-lose/ |
| 103 | integriertes Sitzelement | Vestre | https://vestre.com/de/aktuell/vestre-habitats |
| 103 | Störungsarme Außenraumbeleuchtung | External Works | https://www.externalworksindex.co.uk/entry/150786/Selux-UK/Elo-illuminated-bollard/ |