

Baukultur in der Rostocker Altstadt

Schöner wohnen zwischen Ellernhorst, Küterbruch und Brauergasse

Seit einigen Jahren ist in vielen Städten ein Trend zu innerstädtischem Wohneigentum zu beobachten. Auch in der Hansestadt Rostock lassen sich Anzeichen für eine Umkehr der Suburbanisierung deutlich spüren. Innerstädtisches Wohnen trägt maßgeblich dazu bei, dass die Stadt inzwischen wieder die 200.000-Einwohner-Marke übersprungen hat. Die lebendige Altstadt zwischen den Grünanlagen entlang der alten Stadtbefestigung und dem Segelboothafen an der Warnow bietet ganz besondere Qualitäten und ist daher auch einer der beliebtesten Wohnstandorte der Stadt.



Luftbild mit markierten Baulücken. Die Neubauten liegen im östlichen Bereich.

Innenentwicklung als baukulturelle Herausforderung

Trotz dieser eigentlich günstigen Bedingungen ist die Stadterneuerung in der Rostocker Altstadt kein Selbstläufer: Zwischen jahrhundertalter Backsteingotik, architektonisch wertvollem Städtebau der DDR und moderner Architektur ist eine besondere baukulturelle Sensibilität gefordert. Die Altstadt ist kein homogenes Bauensemble der Hansezeit, sondern von vielen Brüchen geprägt. Die Lücken und Brachen, die der Zweite Weltkrieg, fehlende Instandhaltung und anschließende Vorbereitung zum flächenhaften Abriss verursacht haben, sind noch immer deutlich zu erkennen. Neue Architektur muss hier zwar eine eigenständige, zeitgemäße Formensprache entwickeln, aber auch einen Beitrag zur Stadtreparatur leisten. Die seit den 1990er-Jahren entstandenen Bauten konnten oft noch nicht überzeugen: Es fehlt das Gespür für das gewachsene Umfeld und seine Bautraditionen, die Proportionen sind falsch gewählt oder eine einseitige Priorität auf kostengünstige Lösungen entwertet das Straßenbild. Häufig drängen sich Neubauten gegenüber den schlichten, kleinen Backstein- und Fachwerkbauten unangemessen in den Vordergrund. Fehlendes Bewusstsein seitens der Bauherren und auch aufseiten der häufig nicht optimal für das Bauen im Bestand qualifizierten Bauträger und Baufachleute spielt hier eine große Rolle – ein geradezu klassisches baukulturelles Defizit. Eine zweite Herausforderung ist es, die potenziell an selbstgenutztem Eigentum interessierten Bürger

zu einem Neubauprojekt auf einer Baulücke in der Innenstadt zu motivieren. Die besonders anspruchsvolle bauplanerische Aufgabe des Bauens im Bestand erlaubt keinen Entwurf und keine Finanzierung „von der Stange“. Untypische Grundstückszuschnitte, enge Straßen, Stellplatzproblematik und Verschattung: Diese schwer kalkulierbaren Unwägbarkeiten schrecken viele Bauherren ab.

Das „Rostocker Modell“

Auf den ca. 40 verbliebenen kleineren und größeren Baulücken in der Altstadt soll jetzt in einem neuen Verfahren eine besondere Architekturqualität erreicht werden. Grundlage sind die Initiative

„Neues Wohnen in der Innenstadt“ des Landes und der Architektenkammer Mecklenburg-Vorpommern und dessen Umsetzung im Pilotprojekt „Zurück in die City“ in Rostock. Zentrale Idee dieser Initiative ist es, dem besonderen baukulturellen Anspruch und Beratungsbedarf für innerstädtischen Neubau gewissermaßen präventiv zu begegnen, indem die Kommune und qualifizierte Architekten nach dem „Rostocker Modell“ dafür Vorleistungen anbieten.

Für innerstädtische Schlüsselgrundstücke formulieren die Bauwilligen ihre Anforderungen und Wünsche. Basierend auf diesen Eckdaten erarbeiten drei Architekturbüros vorab verschiedene Vorentwürfe. Der Bauherr wählt aus diesen einen von ihm favorisierten Rahmenplan aus, auf Wunsch unterstützen ihn Verwaltung und Sanierungsträger zusätzlich bei einer qualifizierten Bewertung. Mit dem ausgewählten Architekturbüro schließt der Bauherr anschließend den Vertrag für Detailplanung und Ausführung. In diesem Verfahren wurden seit 2007 bereits sieben Projekte gestartet und vier Neubauten errichtet.

Mehraufwand führt zu Win-win-Situation

Für die Bauherren, die städtische Grundstücke zum Bau erwerben, ist dieses Verfahren verpflichtend. Die Stadt hat beim Verkauf eigener Grundstücke im Rahmen des Sanierungsgebiets besondere Möglichkeiten, die Bauplanungs- und Entwurfsverfahren mitzugestalten, und nutzt sie hier auch gezielt. Sie allein



Architekturunikate in der Rostocker Altstadt:
Brauergasse (Vorder- und Rückansicht), Gerberbruch
(Vorder- und Rückansicht), Goldstraße.



wählt die drei Architekten für das jeweilige Verfahren aus: Das könnte auch als Einschränkung der freien Entscheidung und der eigenen Wünsche der Bauherren aufgefasst werden. Auch der zeitliche Ablauf enthält gegenüber einer direkten Beauftragung eines Büros ein paar Stufen mehr, selbst wenn das Verfahren inzwischen gut eingetaktet ist. Warum sollten sich die Bauherren auf diese zusätzlichen Verfahren einlassen? „Das ist unser Haus, das ist einfach unser Haus! Es ist so, wie wir uns das vorgestellt haben“, sagt ein Eigentümer aus der Brauergasse. „Sogar noch mehr. Es wäre ohne so einen Architektenwettbewerb nicht entstanden.“ Die konkurrierenden Entwürfe haben Anregungen gegeben, die im Ergebnis zum individuellen Wunschhaus geführt haben. Auch ein anderer Eigentümer ist von dem Verfahren überzeugt: „Das Haus wäre so ohne die Initiative gar nicht gebaut worden“. Der zusätzliche Aufwand in der Vorbereitungsphase wird ohnehin im Verlauf wieder mehr als ausgeglichen, denn durch die frühzeitige Einbeziehung der Verwaltung, der Sanierungsträger und der Denkmalpflege werden spätere Überarbeitungsrisiken im Baugenehmigungsverfahren minimiert. Und welche Vorteile hat ein solches Verfahren für die Architekten? Bei drei konkurrierenden Vorentwürfen gehen zwei ja auf jeden Fall leer aus. Die 1.500 Euro Erstattung für die Planungsleistungen dürften kaum kostendeckend sein. Dennoch sind die Chancen für die Büros, hier zum Zuge zu kommen, groß. Die gezielte Vermittlung von Bauherr und kompetentem Auftragnehmer wird schließlich als Vorleistung durch die Kommune und die Architektenkammer übernommen. Solche privaten Einzelbauvorhaben werden sonst eher direkt vergeben und gar nicht kommuniziert oder gar ausgeschrieben. Gerade die kleinen, qualifizierten Büros sind dem großen, professionellen Bauträger mit entsprechendem Marketing zumeist unterlegen. Zudem ist der Werbeeffect über die Öffentlichkeitsarbeit im Sanierungsgebiet

für kleine Architekturbüros ein Gewinn. Auch teilnehmende Architekten sind von dem Wettbewerbsverfahren überzeugt und begrüßen es, dass auch bei kleineren Bauvorhaben ein solch konkurrierendes Verfahren gewählt wird, um zu einer qualitätvollen Architektur in diesem Segment beizutragen.

Baukulturelle Qualitätssteigerung

Warum aber führt die Stadt Rostock so ein anspruchsvolles Verfahren durch, wenn doch die Nachfrage nach dem Wohnen in der Innenstadt auch eine bauliche Entwicklung aus eigener Kraft ermöglichen würde? Odett Freiberg, Projektbetreuerin bei der Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, betont die breite baukulturelle Qualitätssteigerung: „Mittelpträgliche Architektur bekommt man immer, und die Großprojekte stehen ohnehin im Rampenlicht, aber Qualität im kleineren Projekt ist schwerer zu sichern!“ Auch die Stadt hat diese Wettbewerbe als eine wichtige Investition in die städtebauliche Qualität der Zukunft entdeckt. Das Resultat lässt sich am besten vor Ort sehen: Am Gerberbruch, in der Goldstraße und in der Brauergasse sind keine „Kataloghäuser“, sondern architektonische Unikate entstanden, die eine Bereicherung der Altstadt darstellen. Diese Bauten leisten einen selbstbewussten zeitgenössischen Beitrag zur über 750-jährigen Baugeschichte der Rostocker Altstadt.

Die Initiative „Neues Wohnen in der Innenstadt“ soll jedoch nicht nur in Rostock umgesetzt werden, sondern auch in anderen historischen Stadtkernen des Landes. Ob dieses Instrument auch in den teilnehmenden Kommunen Neubrandenburg, Teterow, Anklam und Penzlin funktioniert, deren Wohnungsmärkte wesentlich problematischer sind, soll die Evaluation des Projektes im Rahmen der Nationalen Stadtentwicklungspolitik ergünden.