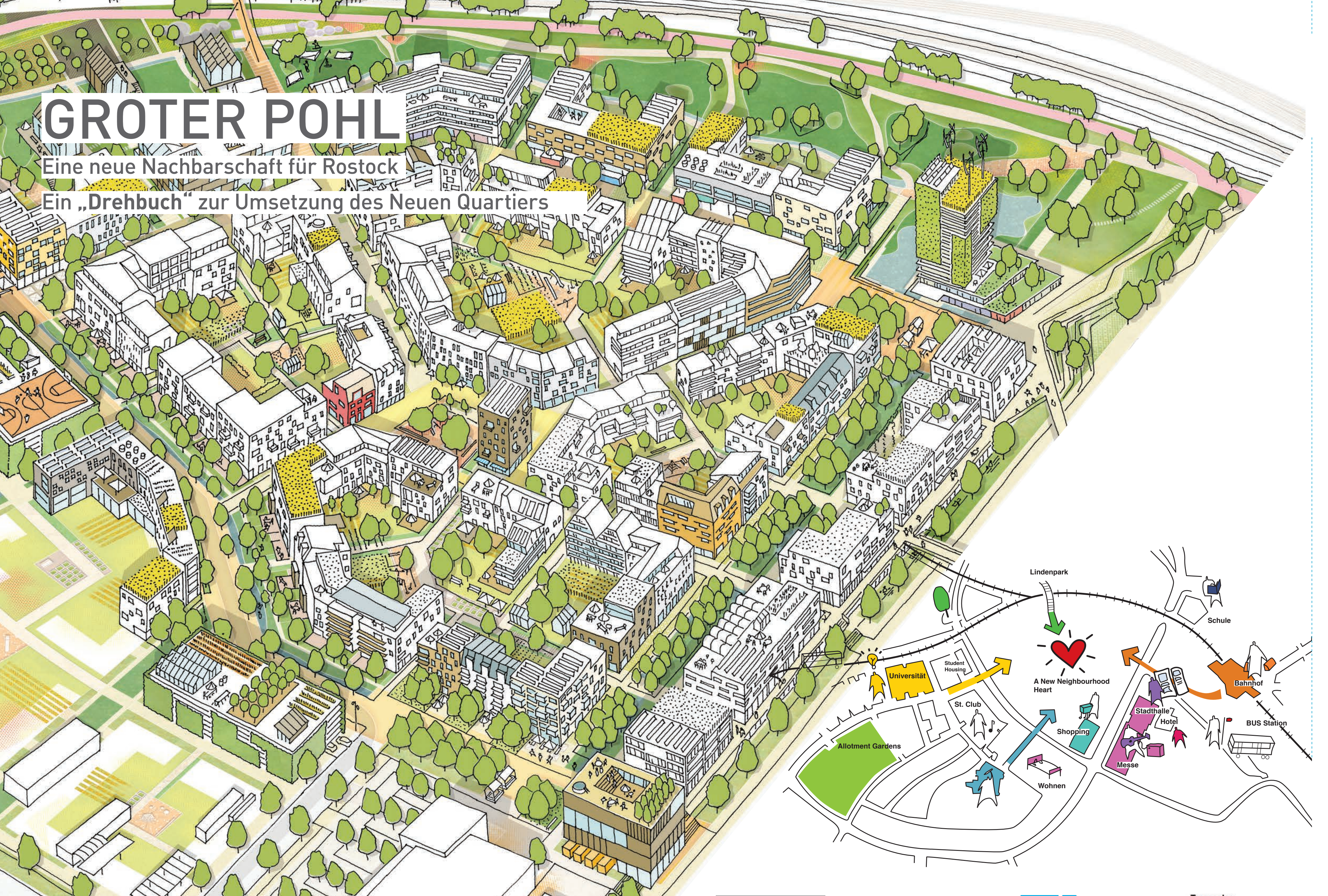
GROTER POHL

Eine neue Nachbarschaft für Rostock

Ein „Drehbuch“ zur Umsetzung des Neuen Quartiers


Lindenpark
Schule
A New Neighbourhood Heart
Universität
Student Housing
St. Club
Bahnhof
Stadthalle
Hotel
Shopping
BUS Station
Allotment Gardens
Messe
Wohnen

haas cook zemmrich STUDIO2050 Gehl — Making Cities for People RAMBOLL STUDIODREISEITL Transsolar KlimaEngineering

Groter Pohl - Qualitätssicherung und Verfahrensweisen für die schrittweise Umsetzung des städtebaulichen Entwurfs

Basierend auf dem Ergebnis der Mehrfachbeauftragung und dem jeweiligen Konzept eines städtebaulichen Entwicklungsplans werden im Anschluss die Anpassungen und Änderungen in den B-Plan eingearbeitet. Daraufhin erfolgt eine erneute Offenlage.

Parallel zur Anpassung und Offenlage des B-Plans wird das Planungsteam für weitere detailliertere Untersuchungen und eine fachplanerische Begleitung beauftragt. Diese Planung umfasst für die Sicherstellung der stadtplanerischen und freiräumlichen Qualitäten des Entwurfs, die Erarbeitung eines **Gestaltungs- und Qualitätshandbuches**.

Das **Gestaltungs- und Qualitätshandbuch für den Groter Pohl** sollte folgende Punkte beinhalten und hierzu Vorgaben festsetzen:

Gestaltungs- und Qualitätshandbuch
- Leitbilder einer nachhaltigen und resilienten Nachbarschaftsentwicklung
- Mobilitätskonzept, Vernetzung und Einbindung in die bestehende Infrastruktur
- Baublöcke, Bebauungstypologien, Nutzungen und Nutzungsmischung
- Kodierung der öffentlichen und privaten Freiräume
- Übergeordnete Freiraumplanung für das Mikroklima
- Setzung sozial relevanter Funktionen

Beispiele

Gestaltungshandbuch „Siedlung Hellwinkel“, Wolfsburg

Qualitäts- und Planungshandbuch „Seestadt Aspern“, Wien

Auf Basis des gültigen B-Plans und des Gestaltungshandbuchs werden im Anschluss ab Mitte 2021 die ersten Auswahlverfahren für den 1. BA durchgeführt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch und den Festsetzungen des Bebauungsplans sind in diesem Verfahren Investoren mit Architekten aufgefordert Entwürfe für ein jeweiliges Baufeld zu erarbeiten. Für die Durchführung solcher **Investorenauswahlverfahren (IAV)** haben sich 2-stufige Verfahren oder auch kooperative Verfahren mit einer Zwischenpräsentation („Schulterblick“) bewährt.

Begleitet wird jedes Verfahren, neben einer fachkundigen Jury aus externen Architekten, Vertretern der Stadtplanung der Stadt Rostock auch Vertreter des Gestaltungsbeirates der Stadt Rostock.

Für die Sicherstellung der architektonisch, städtebaulich und freiräumlichen Qualität wäre wichtig, dass der Grundstückspreis für das zu erwerbende Baufeld für alle Verfahrensteilnehmer festgelegt wird.

Es sollte das BESTE Konzept den Zuschlag erhalten und nicht der höchste Kaufpreis!

Der Gewinner eines Investorenauswahlverfahrens erhält zunächst von der Stadt Rostock eine verbindliche Kaufoption auf das jeweilige Baufeld, die nach Einreichung des Bauantrages und nach erfolgter Prüfung auf Übereinstimmung mit den Festsetzungen aus dem Bebauungsplan, den Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch und den örtlichen Vorschriften aktiviert wird. Erst jetzt erfolgt der endgültige Erwerb des Baugrundstücks. **(Heilbronner Modell)**

Dieses Vorgehen und die beiderseitigen Verpflichtungen für Investor und Stadt werden in einem **städtebaulichen Vertrag** festgehalten. Dieser wird neben dem üblichen Kaufvertrag für das Baugrundstück, fester Bestandteil jeder Grundstücksvergabe am Ende eines Investorenauswahlverfahrens.

Ausgenommen von dem „reinen“ Investorenauswahlverfahren sind öffentliche Bauvorhaben auf Groter Pohl, wie z.B. der Schul-Campus oder „der Recycle and Sharing Hub“, und Baufelder, die für Baugruppen oder Baugemeinschaften vorbehalten sein sollen.

Insbesondere in der Vergabe von Baugrundstücken an **Baugruppen und Baugemeinschaften** können **kooperative Verfahren** mit 5-6 Architekten angewendet werden. Auch hier soll das beste Konzept gewinnen und in der Kooperation der Stadt und dem Gestaltungsbeirat mit den Bewerbern können die Vorgaben aus dem Gestaltungshandbuch transparent kommuniziert werden.

Temporäre Interims- und Zwischennutzungen (Early Activation)

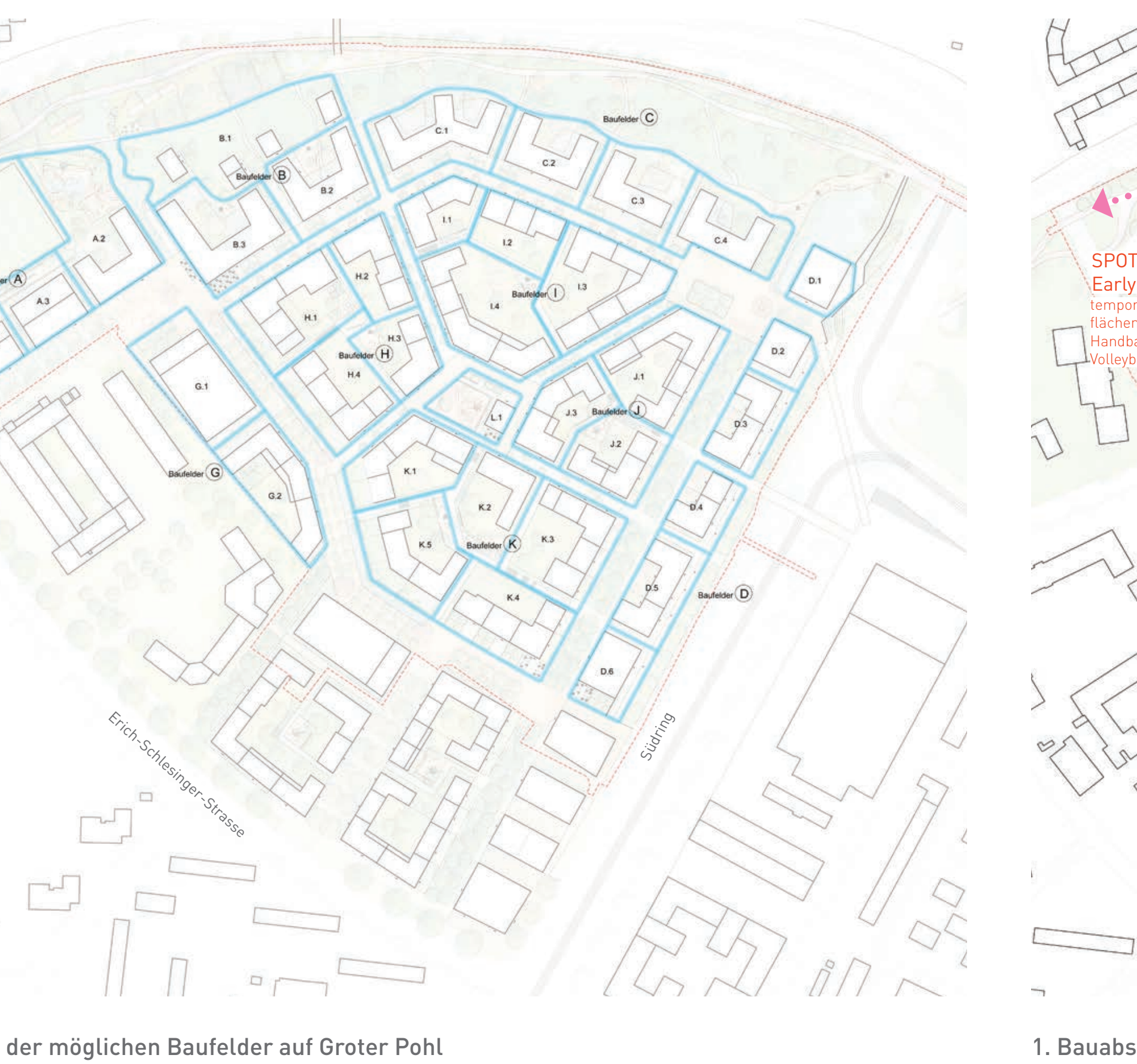
Bereits mit der Fertigstellung der ersten Gebäude im ersten Bauabschnitt soll der Grote Pohl ein lebendiger, nachhaltiger und vor allem attraktiver Standort werden. Deshalb sollten schon vor oder zumindest mit dem ersten Spatenstich **temporäre Nutzungskonzepte** von nichtbebauten Teilflächen verwirklicht werden.

Die **frühzeitige Aktivierung** des Groten Pohl durch z.B. kulturelle und soziale Projekte und Einrichtungen führt zu einer hohen Akzeptanz unter der Bevölkerung für die neue Nachbarschaft und stärkt die Identität des Ortes Groter Pohl.

Gute Bespiele für eine frühzeitige Aktivierung im Zuge einer Quartiersentwicklung sind:
- **Carlsberg City, Dänemark** - Sanierung der ehemaligen Carlsberg Brauerei im Herzen der Stadt zu einem neuen gemischten Stadtviertel
- **Mission Rock, San Francisco** - Revitalisierung einer Nachbarschaft in San Francisco
- **Aarhus Harbour, Dänemark** - Umgestaltung des ehemals isolierten Industriegebiets in Aarhus und die Wiederbelebung des öffentlichen Lebens in diesem Quartier

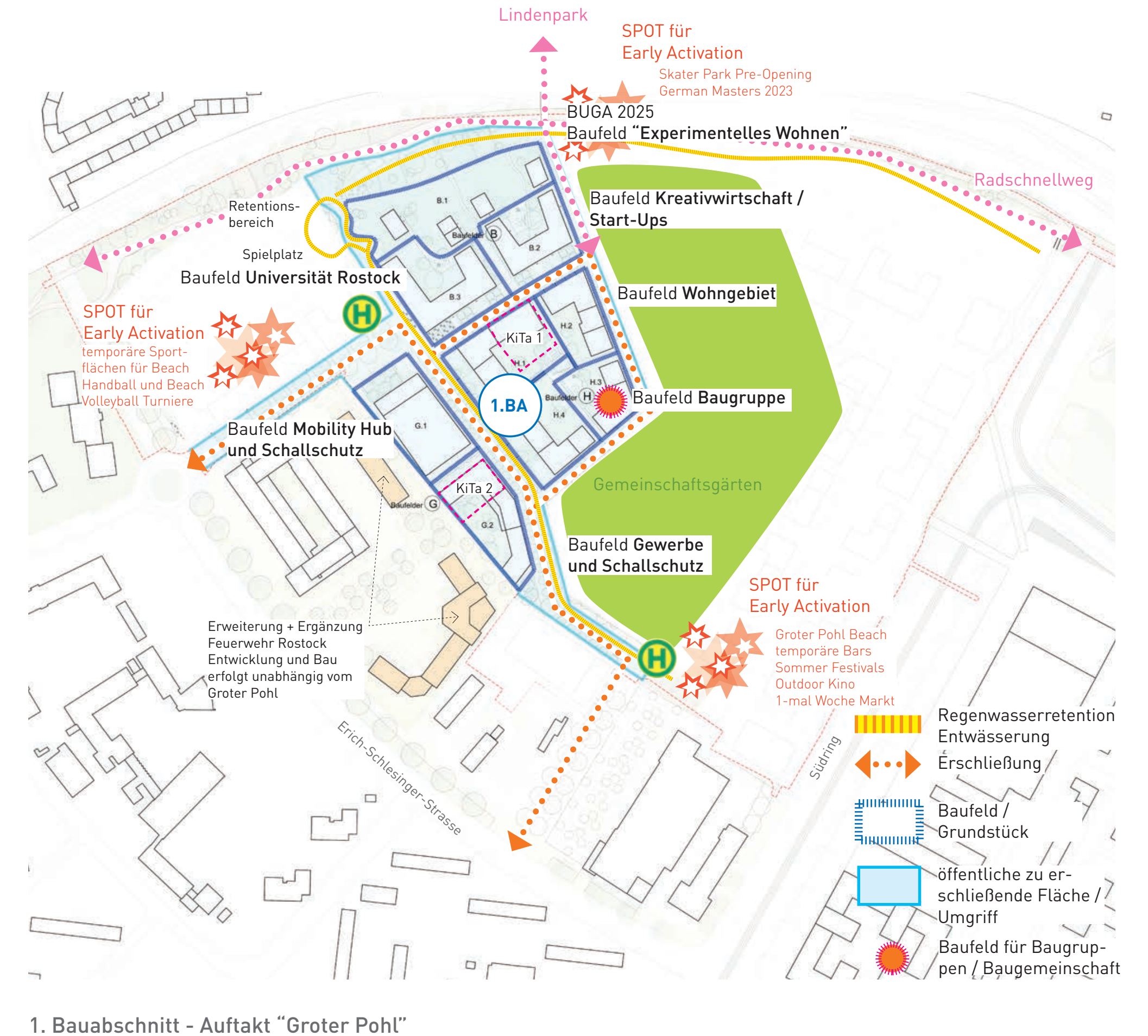
Nutzungskonzepte hierfür könnten parallel zum Gestaltungshandbuch erarbeitet werden und in einen **Leitfaden „Early Activation - Temporäre Nutzungen für den Groten Pohl“** münden.

Groter Pohl - Umsetzung und Abwicklung in Bauphasen


Erich-Schlesinger-Strasse
Südring

Lageplan - Einteilung der möglichen Baufelder auf Groter Pohl

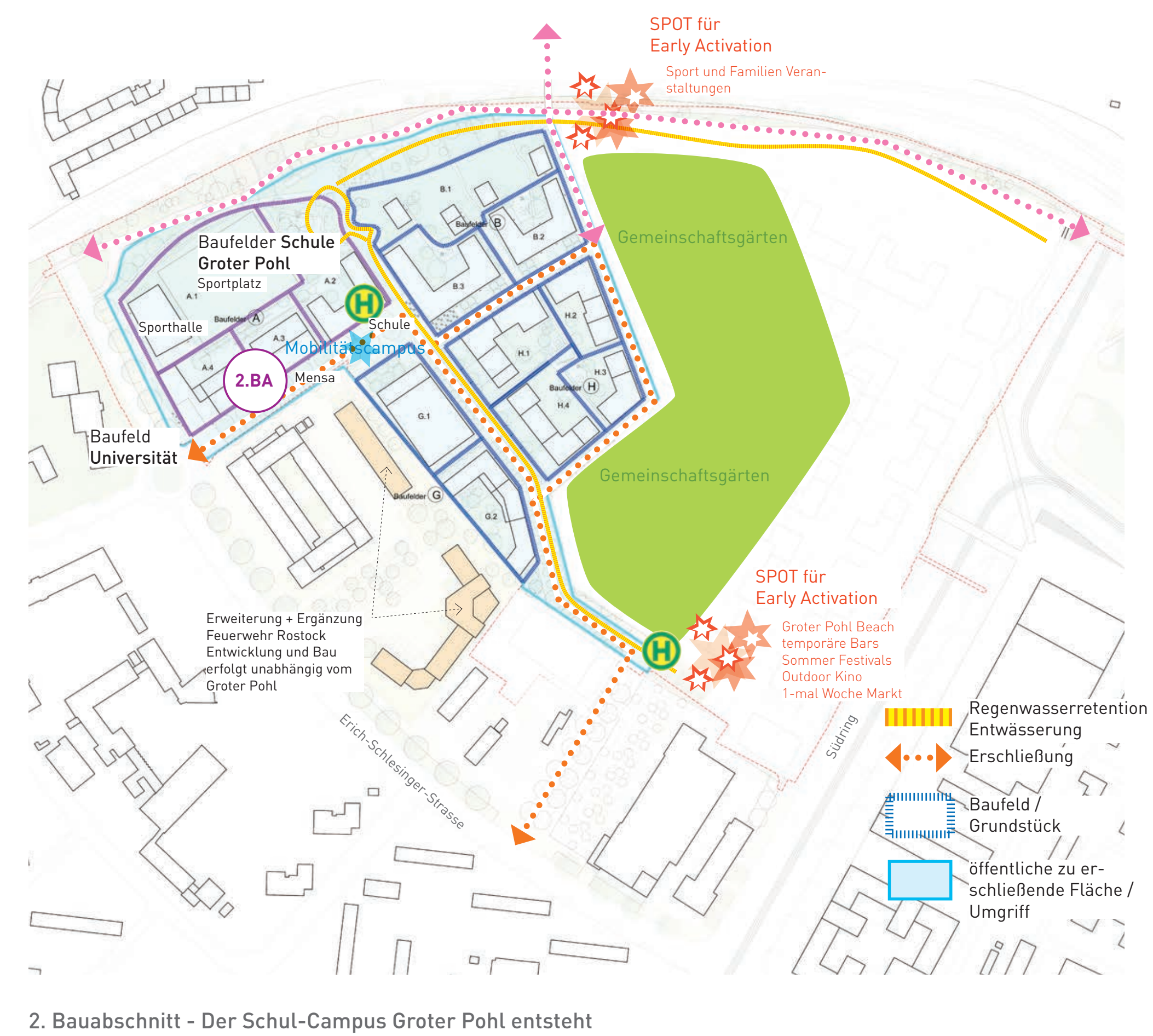
Ziel ist es möglichst kleinteilige Baufelder zu schaffen, um eine differenzierte Vergabe an Investoren oder Baugruppen und Baugemeinschaften zu ermöglichen. Die Bauabschnitte sind so gewählt, dass sie wie dargestellt nacheinander aber auch teilweise zusammengefasst als größere Bauabschnitte entwickelbar sind. Denkbar wäre z.B., dass der 1. und 3. Bauabschnitt und der 4. und 5. Bauabschnitt zusammengefasst werden könnten.


Brücke zum Lindenpark
SPOT für Early Activation
Skater Park Pre-Opening German Masters 2023
BUGA 2025
Baufeld "Experimentelles Wohnen"
Radschnellweg
Retentionsbereich
Spielplatz
Baufeld Universität Rostock
Baufeld Kreativwirtschaft / Start-Ups
Baufeld Wohngebiet
SPOT für Early Activation
temporäre Sportflächen für Beach Handball und Beach Volleyball Turniere
KiTa 1
1.BA
Baufeld Baugruppe
Baufeld Mobility Hub und Schallschutz
KiTa 2
Gemeinschaftsgärten
Baufeld Gewerbe und Schallschutz
SPOT für Early Activation
Groter Pohl Beach temporäre Bars Sommer Festivals Outdoor Kino 1-mal Woche Markt
Erweiterung + Ergänzung Feuerwehr Rostock Entwicklung und Bau erfolgt unabhängig vom Groter Pohl
Erich-Schlesinger-Strasse
Südring
Regenwasserretention Entwässerung
Erschließung
Baufeld / Grundstück
öffentliche zu erschließende Fläche / Umgriff
Baufeld für Baugruppen / Baugemeinschaft

1. Bauabschnitt - Auftakt "Groter Pohl"

Im 1. Bauabschnitt (1.BA) werden Wohnungen zusammen mit ersten Gebäuden für die Universität Rostock auf dem Groter Pohl geschaffen. Um das Wohngebiet zu realisieren, wird als Schallschutz-Barriere zur Feuerwehr ein Gewerberiegel entstehen. Das Mobility Hub wird ein Initialbaustein für zukünftige Entwicklungen werden und sollte in der ersten Phase entstehen. Darüber hinaus werden auf dem Baufeld für „Experimentelles Wohnen“ Konzept- und Prototyp-Häuser im Rahmen der BUGA 2025 als Beispiel nachhaltigen und innovativen innerstädtischen Wohnens geplant und realisiert. Neben der Erschließung für Verkehr und Medien wird der Retentionsgraben mit dem Retentionsteich im Nordwesten hergestellt. Die Retentionsmulde, parallel zum Fahrradschnellweg, kann entweder temporär oder final erstellt werden. Somit ist der 1.BA vor Hochwasser Ereignissen geschützt.

Groter Pohl - Umsetzung und Abwicklung in Bauphasen

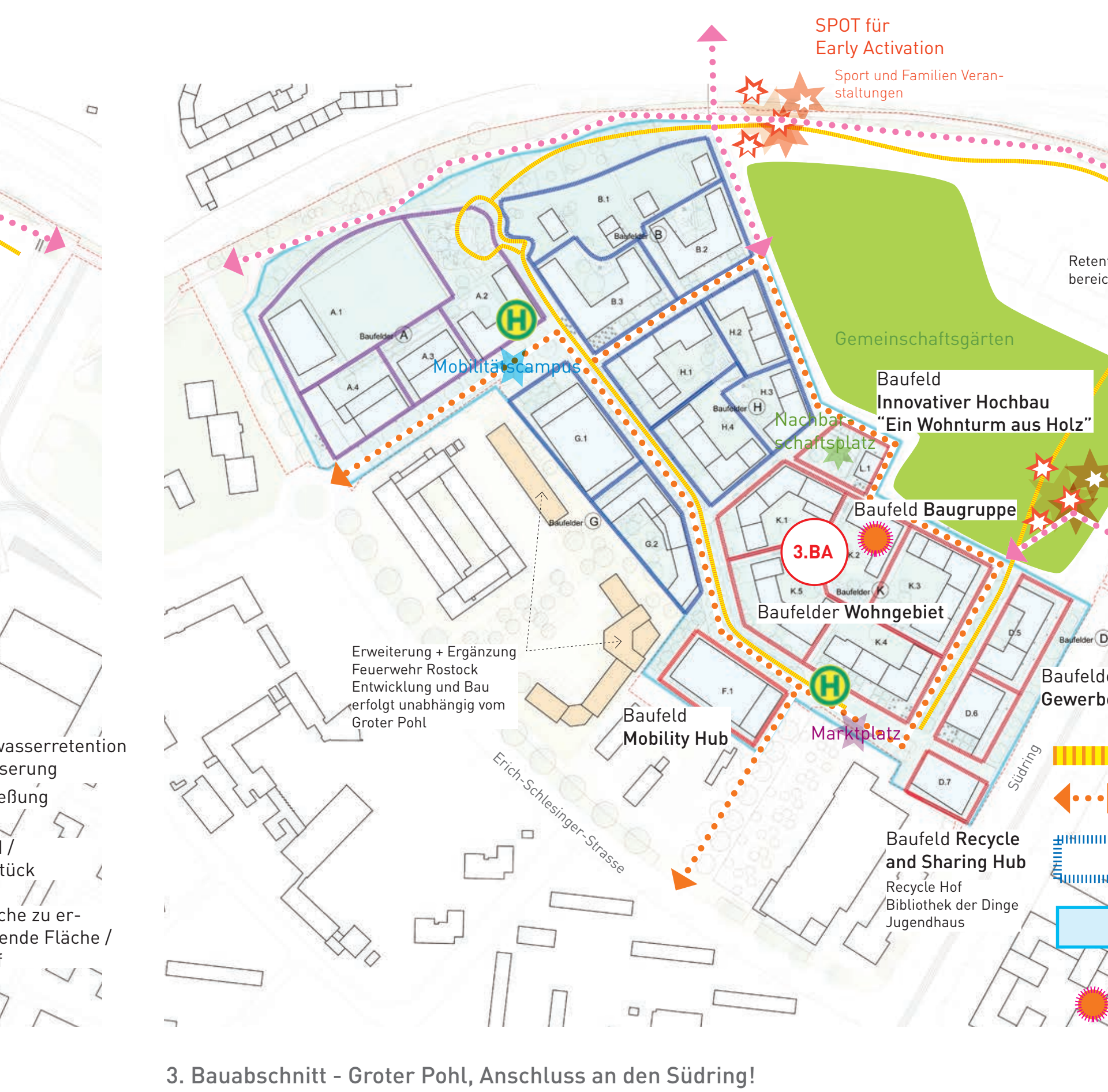

SPOT für Early Activation
Sport und Familien Veranstaltungen
Baufelder Schule Groter Pohl
Sportplatz
Sporthalle
Schule
Mobility Campus
2.BA
Mensa
Baufeld Universität
Gemeinschaftsgärten
SPOT für Early Activation
Groter Pohl Beach temporäre Bars Sommer Festivals Outdoor Kino 1-mal Woche Markt
Erweiterung + Ergänzung Feuerwehr Rostock Entwicklung und Bau erfolgt unabhängig vom Groter Pohl
Erich-Schlesinger-Strasse
Südring
Regenwasserretention Entwässerung
Erschließung
Baufeld / Grundstück
öffentliche zu erschließende Fläche / Umgriff

2. Bauabschnitt - Der Schul-Campus Groter Pohl entsteht

Im 2. Bauabschnitt (2.BA) wird die Schule Groter Pohl inkl. Sportflächen und Mensa geplant und gebaut. Je nach Größe der Schule und Bedarf können hier auch Gebäude für die Universität Rostock entstehen.

Mit den Baufeldern für die Schule Groter Pohl wird auch der Mobilitätscampus vollständig fertiggestellt. Der Regenwasser Retentionsbereich im Nordwesten wird vervollständigt.

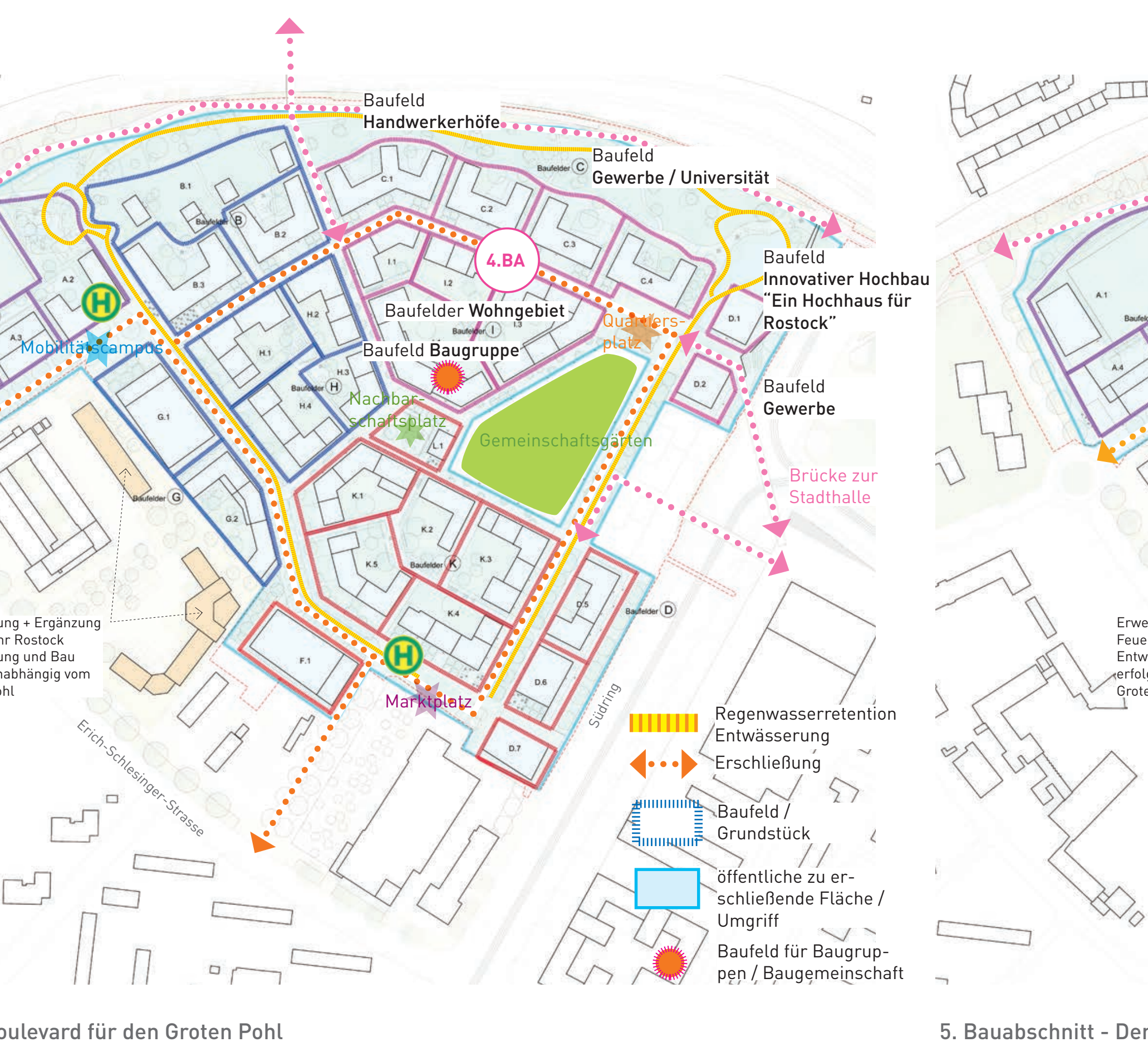
Die Gemeinschaftsgärten werden durch die Bewohner des Groter Pohl genutzt. Als Interimsnutzung sind hier auch Urban Gardening Flächen, die durch lokale Rostocker Gartenvereine bewirtschaftet werden, möglich. Das geerntete Obst und Gemüse wird auf der temporären Marktplatz Fläche 1-mal wöchentlich verkauft.


SPOT für Early Activation
Sport und Familien Veranstaltungen
Retentionsbereich
Gemeinschaftsgärten
Mobility Campus
Nachbarschaftsplatz
Baufeld Innovativer Hochbau "Ein Wohnturm aus Holz"
SPOT für Early Activation
Outdoor Veranstaltungen im Zusammenhang mit Veranstaltungen in der Stadthalle
Baufeld Baugruppe
3.BA
Baufelder Wohngebiet
Brücke zur Stadthalle
Baufeld Mobility Hub
Marktplatz
Baufelder Gewerbe und Schallschutz
Baufeld Recycle and Sharing Hub
Recycle Hof Bibliothek der Dinge Jugendhaus
Erweiterung + Ergänzung Feuerwehr Rostock Entwicklung und Bau erfolgt unabhängig vom Groter Pohl
Erich-Schlesinger-Strasse
Südring
Regenwasserretention Entwässerung
Erschließung
Baufeld / Grundstück
öffentliche zu erschließende Fläche / Umgriff
Baufeld für Baugruppen / Baugemeinschaft

3. Bauabschnitt - Groter Pohl, Anschluss an den Südring!

Im 3. Bauabschnitt (3.BA) werden zentrale Gemeinschaftseinrichtungen um den Neuen Marktplatz herum gebaut. Die Bibliothek der Dinge, das Mobility Hub mit Dachflächen für Urban Gardening, der Recycle Hof und das Jugendhaus Groter Pohl sind neue Treffpunkte im Quartier und weitere wichtige Bausteine zur Bildung einer vernetzten und lebendigen Nachbarschaft. Neben den Wohngebäuden sollten deshalb die öffentlichen Gebäude zusammen mit dem Marktplatz als Erstes im 3.BA entwickelt werden. Im Wohngebiet sind Baufelder für Baugruppen / Baugemeinschaften und Investoren vorhanden. Die Retentionsflächen im Bereich Groter Pohl Park werden schon zum Teil als temporäre Maßnahme hergestellt. Das Prinzip der „Schwammstadt“ funktioniert bereits. Die Brücke zur Stadthalle wird neu erstellt.

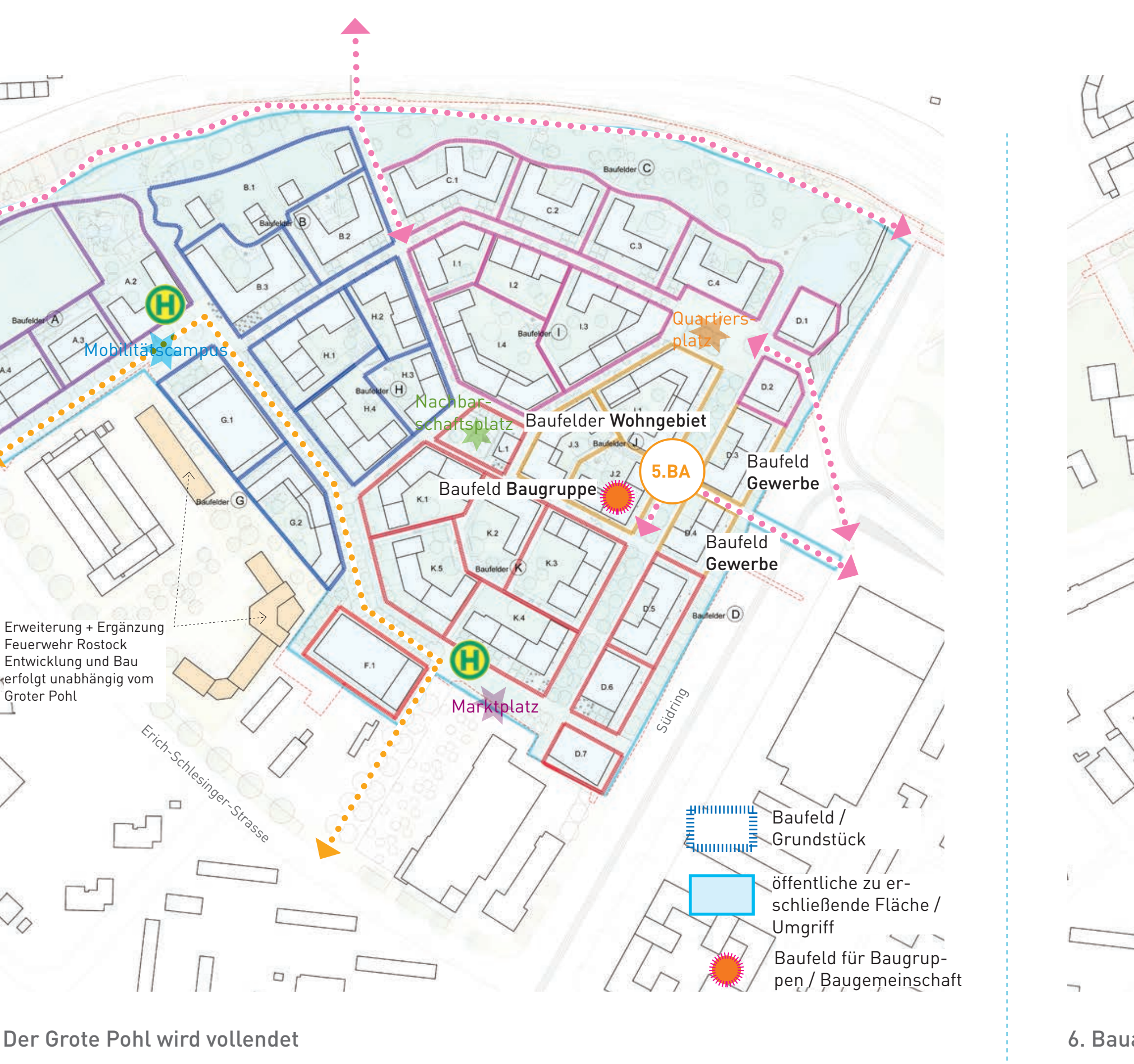
Groter Pohl - Umsetzung und Abwicklung in Bauphasen


Baufeld Handwerkerhöfe
Baufeld Gewerbe / Universität
4.BA
Baufeld Innovativer Hochbau "Ein Hochhaus für Rostock"
Baufelder Wohngebiet
Quartiersplatz
Mobility Campus
Baufeld Baugruppe
Nachbarschaftsplatz
Gemeinschaftsgärten
Baufeld Gewerbe
Brücke zur Stadthalle
Erweiterung + Ergänzung Feuerwehr Rostock Entwicklung und Bau erfolgt unabhängig vom Groter Pohl
Marktplatz
Erich-Schlesinger-Strasse
Südring
Regenwasserretention Entwässerung
Erschließung
Baufeld / Grundstück
öffentliche zu erschließende Fläche / Umgriff
Baufeld für Baugruppen / Baugemeinschaft

4. Bauabschnitt - Der Boulevard für den Groten Pohl

Im 4. Bauabschnitt (4.BA) wird der Boulevard ergänzt und zusammen mit dem Quartiersplatz komplettiert. Die wichtigsten Bausteine der neuen Nachbarschaft (Mobilitäts Campus, Marktplatz, Nachbarschaftsplatz, Quartiersplatz, Boulevard, öffentliche Gebäude) werden somit bereits im 4.BA vollständig hergestellt. Der Grote Pohl „lebt“ und ist bereits eine aktive und vollständig eingebundene Nachbarschaft.

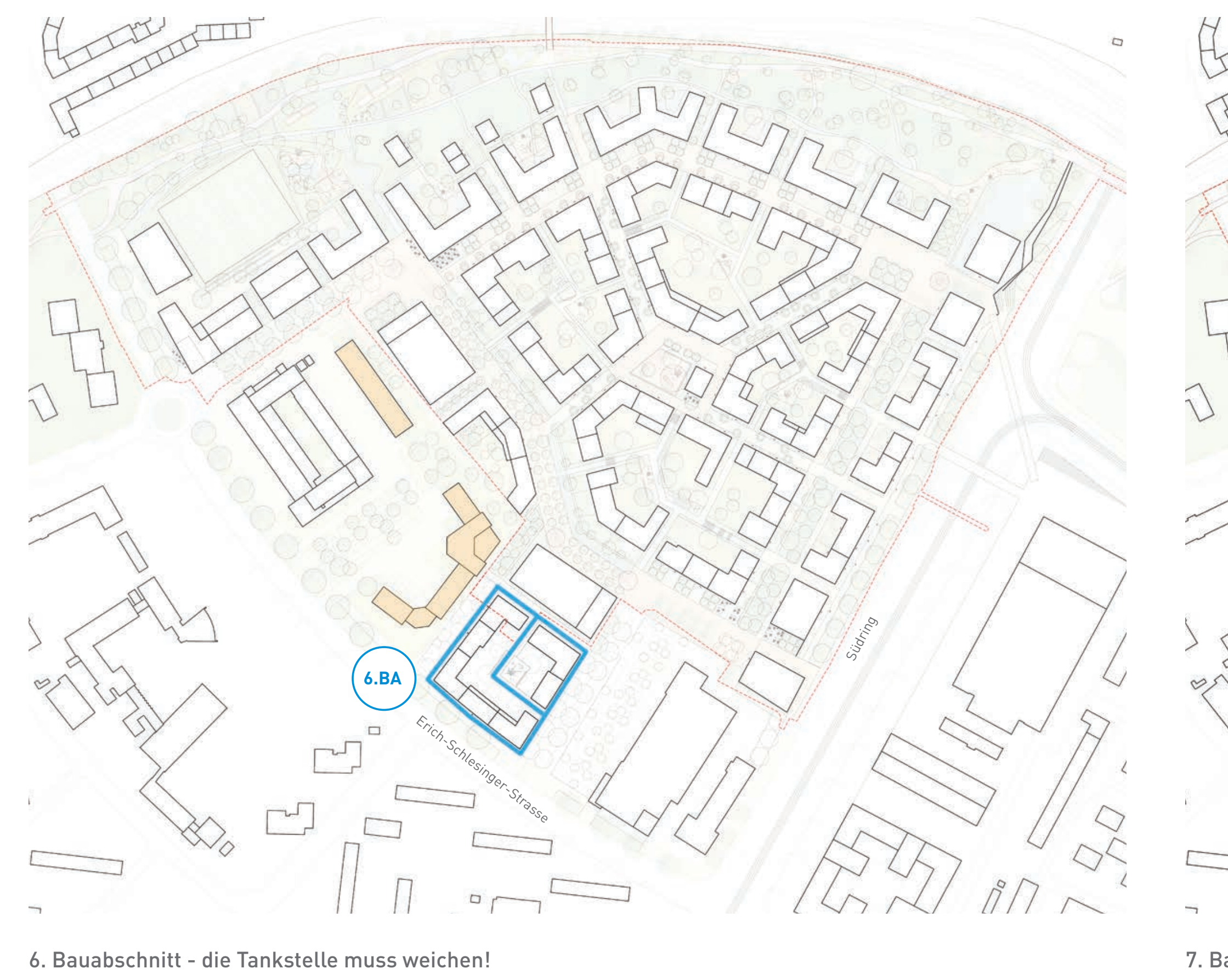
Der „Groter Pohl Park“ wird mit den unterirdischen Retentionsflächen bereits im 4.BA vollständig hergestellt. Somit sind alle erforderlichen Retentionsflächen für den Groten Pohl vorhanden. Das Verfahren für den Hochpunkt im 4.BA sollte früzeitig eingestartet werden. Da dieses Projekt die stärkste Wirkung und Sichtbarkeit nach Aussen haben wird.


Quartiersplatz
Mobility Campus
Nachbarschaftsplatz
Baufelder Wohngebiet
Baufeld Baugruppe
5.BA
Baufeld Gewerbe
Baufeld Gewerbe
Erweiterung + Ergänzung Feuerwehr Rostock Entwicklung und Bau erfolgt unabhängig vom Groter Pohl
Marktplatz
Erich-Schlesinger-Strasse
Südring
Baufeld / Grundstück
öffentliche zu erschließende Fläche / Umgriff
Baufeld für Baugruppen / Baugemeinschaft

5. Bauabschnitt - Der Grote Pohl wird vollendet

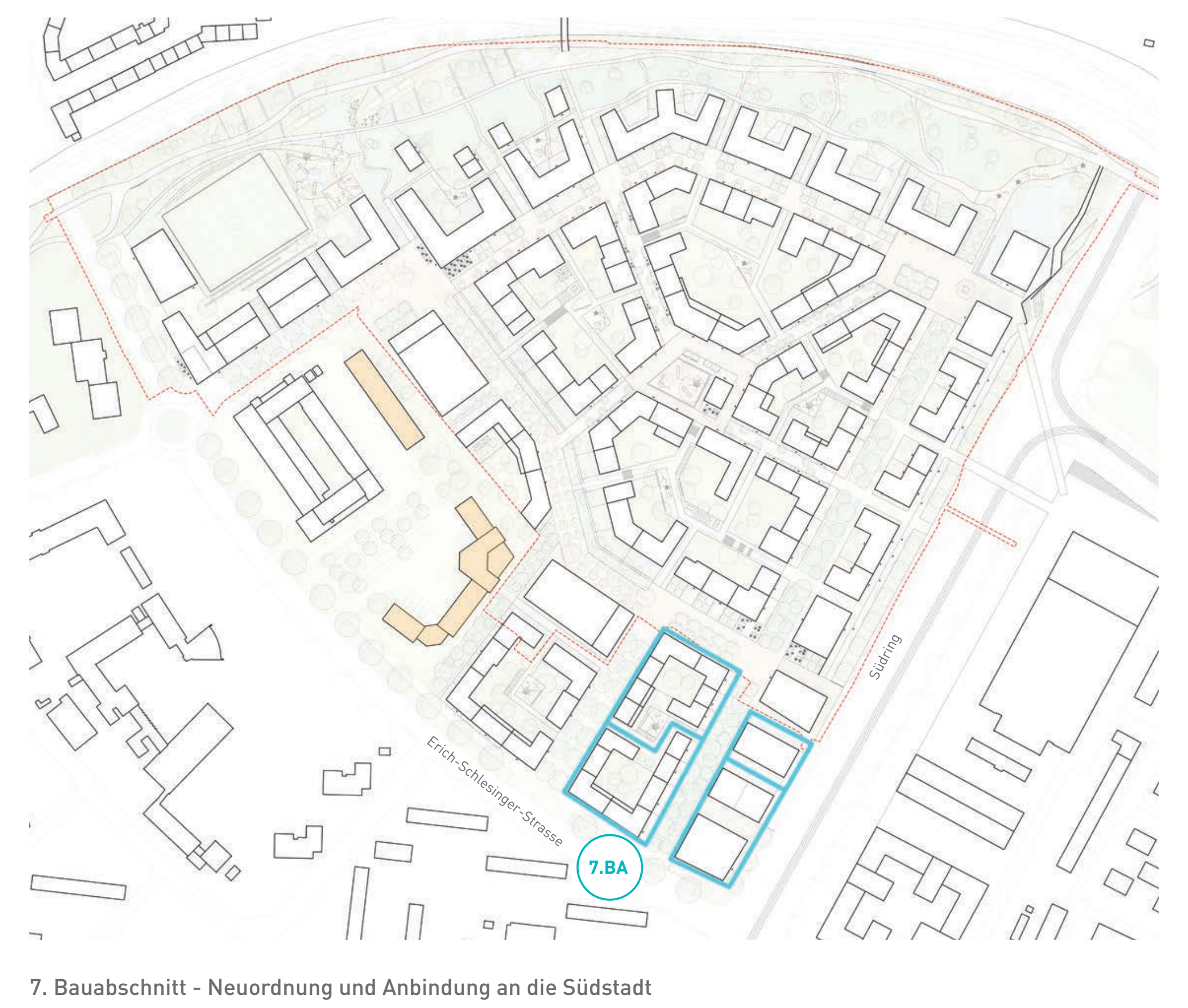
Im 5. Bauabschnitt (5.BA) wird der Gewerberiegel zum Südring komplettiert und der Schallschutz für die noch zu errichtenden Wohnbebauung dahinter hergestellt. Durch die bereits vorhandenen Gewerbeflächen und Infrastruktur besteht eine hervorragende Anbindung an die umgebende Bebauung. Die Baufelder für die Nutzung Wohnen werden sowohl für Investoren, Wohnungsbaugesellschaften als auch für Baugruppen und Baugemeinschaften zur Verfügung stehen. Da das Auswahlverfahren für diesen 5.Bauabschnitt erst 2030 sein wird, und sich das Verkehrsaufkommen am Südring bis in 10Jahren durchaus verringern kann, besteht die Möglichkeit in Bezug auf die Nutzungen im Gewerberiegel kurzfristig zu reagieren und Wohnen am Südring zu ermöglichen! Auch deshalb sollte dieser Abschnitt am Groter Pohl als letztes entwickelt, geplant und gebaut werden.

Groter Pohl - Umsetzung und Abwicklung in Bauphasen


6.BA
Erich-Schlesinger-Strasse
Südring

6. Bauabschnitt - die Tankstelle muss weichen!

Der 6. Bauabschnitt (6.BA) kann, aber muss nicht im Anschluss an den 5.BA erfolgen. Eine Bebauung dieses Grundstücks ist möglich, sobald die bestehenden Gebäude und Nutzungen abgebrochen sind und an dieser Position nicht mehr benötigt werden. Die Entwicklung und Ausführung dieses Bauabschnittes kann damit unabhängig von den übrigen Entwicklungen auf dem Groter Pohl erfolgen.


7.BA
Erich-Schlesinger-Strasse
Südring

7. Bauabschnitt - Neuordnung und Anbindung an die Südstadt

Der 7. Bauabschnitt (7.BA) kann, aber muss nicht im Anschluss an den 5.BA erfolgen. Eine Bebauung dieses Grundstücks ist möglich, sobald die bestehenden Gebäude und Nutzungen abgebrochen sind. Sinnvoll wäre eine Neubebauung dieses Bauabschnittes mit Fertigstellung des 3.BA, also bis 2031 / 2032.

Bebauungsplan anpassen und öffentlich auslegen, begleitend 2020 / 2021

Beginn Erschließungsplanung 2020, Kooperation mit Erschließungsträger, z.B. STEG

Gestaltungshandbücher werden erarbeitet bis 03 / 2021

Beginn Investorenauswahlverfahren für 1.BA 07 / 2021

Baubeginn Erschließung

Start Planung erste Baufelder im 1.BA, ab 03 / 2022

Beginn Investorenauswahlverfahren für 2.BA 07 / 2022

Start Bebauung erster Baufelder im 1.BA, ab 07 / 2023

Start Planung erste Baufelder im 2.BA, ab 08 / 2023

Beginn Investorenauswahlverfahren für 3.BA 11 / 2024

Start Bebauung 2.BA, ab 01 / 2025

Fertigstellung Brücke Lindenpark 03 / 2025

Ziel Fertigstellung 1.BA 04 / 2025 - 10 / 2026

Start Planung erste Baufelder im 3.BA, ab 01 / 2026

Beginn Investorenauswahlverfahren für 4.BA 02 / 2027

Ziel Fertigstellung 2.BA, 04/ 2027 - 10 / 2028

Start Bebauung 3.BA, ab 07 / 2027

Start Planung erste Baufelder im 4.BA, ab 12 / 2027

Start Bebauung 4.BA, ab 09 / 2029

Ziel Fertigstellung 3.BA, 10 / 2029 - 06 / 2031

Beginn Investorenauswahlverfahren für 5.BA 07 / 2030

Beginn Investorenauswahlverfahren für 5.BA 07 / 2031

Ziel Fertigstellung 4.BA, 02 / 2032 - 14 / 2034

Start Planung erste Baufelder im 5.BA, ab 07 / 2032

Ziel Fertigstellung Groter Pohl 5. BA bis Ende **2037**