



HANSESTADT ROSTOCK

Vorhaben- und Erschließungsplan Nr. 12.SO.45
Sondergebiet für Hotel, Kultur- und Freizeitzentrum

"SCHWEIZERHAUS"

südlich der Tessiner Straße

Begründung

Rostock, 27. 05. 1992

Amt für Stadtplanung
Amtsleiter und Stadtarchitekt

Rostock, 01. 07. 1992

Oberbürgermeister

Inhalt/Gliederung/Umfang:	Seite
1. Anlaß der Planung	3
2. Verfahrensablauf	4
3. Lage und Größe des Plangebietes	5
4. Angaben zum Bestand	
5. Art und Maß der baulichen Nutzung	6
6. Funktionelle, städtebauliche und architektonische Gestaltung	7
7. Verkehrserschließung	9
8. Stadttechnische Erschließung	10
9. Freiflächengestaltung	11
10. Bodenordnung	
11. Erschließungsbeitrag	
12. Erklärung des Vorhabenträgers	12



1. Anlaß der Planung

Der Vorhaben- und Erschließungsplan (VEP) wurde aufgestellt, um die Realisierung des neuen "Schweizerhauses" als Hotel, Kultur- und Freizeitzentrum baurechtlich zu sichern. Auf dem Grundstück im Naherholungsgebiet stand früher die Ausflugs-gaststätte "Schweizerhaus".

Der Bauantrag nennt konkrete Ziele:

3-Sterne-Hotel:

- mit 190 Betten
- mit Tagungs- und Konferenzräumen
- mit Kunst- und Kulturveranstaltungen (open air, Kunstseminare, work-shops, Verkauf durch ansässige Künstler)
- mit Kleinkunsthöhne (Veranstaltungen, Freizeitgestaltung, Kultur-sponsoring)
- mit verstärktem Catering (Pferdekutschenhochzeit, Segeltörn, Segelregatta, Festbuffet)
- mit Sport- und Freizeitangeboten (Sauna, Massage, Solarium, Schwimmen, Wandern, Trimmen, Reiten, Tennis)
- mit Dienstleistungsangeboten und Ladengeschäften (Arztpraxen, Frisör, Sportkleidung, Parfümerie, Beauty-Salon)

- Versorgung des Freiluftbereichs (250 Plätze im Freien an Wald-terrasse)
- Versorgung der Festwiese
- Erlebnisbar als abendliches Kommunikationscenter

Die Gesamtkosten betragen ca. 24 Mio DM, davon ca. 20,5 Mio DM Baukosten.

Mit diesem Vorhaben werden neue Arbeitsplätze geschaffen:
ca. 70 fest angestellte AK (incl. 10 Azubis)
ca. 20 saisonbedingte Aushilfen.

2. Verfahrensablauf

Mai 1990:	Beratung der Studie in einer Arbeitsgruppe der Wirtschaftskommission
Juli 1990:	Zustimmung der Wirtschaftsförderungskommission
Dezember 1990:	Gewährung eines Investitionszuschusses durch das Wirtschaftsministerium
Juli 1991:	Beginn der Gebäude- und Erschließungsplanung durch aib-Nord, Architekt R. Briesse
August 1991:	Antrag auf Erteilung eines Vorbescheides
Oktober 1991:	Bauantrag
Dezember 1991:	Gebäude- und Erschließungsplanung
Dezember 1991:	Entscheidung des Oberbürgermeisters zur Vorlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes in der Bürgerschaft
Januar 1992:	Erarbeitung des Vorhaben- und Erschließungsplanes
Februar 1992:	Vorlage im Senat
März 1992:	Vorlage in der Bürgerschaft Auslegung Parallelverfahren Beteiligung der Träger öffentlicher Belange Abwägung Satzungsbeschluß/Billigung Genehmigung Inkraftsetzung

Zielstellung:

Zulassung des Vorhabens gemäß § 33 Abs. 2 BauGB nach der Auslegung, da anzunehmen ist, daß das Vorhaben den künftigen Festsetzungen des Vorhaben- und Erschließungsplanes nicht entgegensteht, der Antragsteller diese Festsetzungen für sich schriftlich anerkennt und die Erschließung gesichert ist.

3. Lage und Größe des Plangebietes

Das Plangebiet befindet sich in der Gemarkung Kassebohm, Flur 1 und umfaßt die Flurstücke 24/3; 24/4; 25/1; 26/24 als Baugrundstück sowie das Flurstück 26/25 als Pachtgrundstück.

Der Geltungsbereich wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Straßenkante der Tessiner Straße und durch die Grenze der Festwiese zum Stadtpark;
- im Osten durch die Grundstücksgrenzen zum Stadtpark;
- im Süden durch die Grundstücksgrenze der Festwiese;
- im Westen durch die Grundstücksgrenzen zum Stadtpark.

Flächen:

Baugrundstück	ca. 0,646 ha
Festwiese	ca. 0,912 ha
Straßenfläche	<u>ca. 0,060 ha</u>
gesamt	ca. 1,618 ha

4. Angaben zum Bestand

Am Standort befand sich das bekannte Ausflugslokal "Schweizerhaus". Auf den Bauflächen befinden sich Schuppen und Garagen, die entfernt werden. Das ehemalige Wohnhaus dicht an der Tessiner Straße wird abgebrochen.

Die ehemalige und künftige Festwiese dient z.Zt. teilweise als Lagerplatz und macht einen ungepflegten Eindruck.

Der Standort liegt im Stadtpark und ist von wertvollen Bäumen umgeben.

5. Art und Maß der baulichen Nutzung

Das Baugebiet ist als sonstiges Sondergebiet festgesetzt, weil es sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheidet.

Das Sondergebiet SO H: Sondergebiet für Hotel, Kultur- und Freizeitzentrum ist nur mit diesen Funktionen im Stadtpark zulässig. Andere Nutzungen können den Bestand des Stadtparks gefährden.

Die Nutzung der Festwiese regelt sich nach einem Pachtvertrag.

Für das Vorhaben sind die Obergrenzen im Maß der baulichen Nutzung zulässig.

Die üblichen Abstandsflächen zu den Großbäumen können nicht eingehalten werden. Das baurechtliche Risiko beim Erhalt der Großbäume trägt der Investor.

6. Funktionelle, städtebauliche und architektonische Gestaltung

(Auszüge aus dem Bauantrag)

Der vorgesehene Neubaukomplex umfaßt zwei getrennte Baukörper. Der eine beinhaltet den Beherbergungstrakt einschließlich Gastronomie und hoteltypische Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen mit einem kombinierten Seminar-/Tagungs- und Konzertbereich, sowie eine Kleinkunstbühne. Den zweiten Baukörper bildet das Freizeitzentrum mit tangierenden Funktionsbereichen.

Zwischen den beiden Baukörpern wird ein Durchgang zur Festwiese und zum Naherholungsgebiet Schweizer Wald freigehalten, bedingt auch durch den vorhandenen Bauzustand auf dem Grundstück, der weitgehend erhalten bleiben soll.

Hotel:

Der Hauptkorpus gliedert sich funktionell in drei Hauptbereiche:

- den Beherbergungsbereich mit den entsprechenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen,
- den Seminar-/Tagungsbereich
- den Kunst-/Kulturbereich mit Kleinkunstbühne, mit Konzertsaal und mit Ausstellungsbereich incl. Verkaufseinrichtung.

Dem zugeordnet sind die entsprechenden Räumlichkeiten für Verwaltung und Kommunikation im Erdgeschoß sowie Personalräume, die Lager- und Haustechnikbereiche im Kellergeschoß. Vom Keller aus wird auch ein 3-etagiges Palettenparkhaus erschlossen. Die Anlieferung erfolgt ebenfalls über eine auf Kellerfußbodenniveau herabführende freie Rampe direkt in den Lagerbereich im Kellergeschoß.

Die Kapazität des Hotels beträgt 120 Zimmer mit 190 Betten. Sie liegen zum großen Teil in den drei Obergeschossen (Mittelgangsystem). Im Erdgeschoß sind im hinteren Gebäudeanbau Gästezimmer angeordnet. Ansonsten ist es typischen Hotelfunktionen mit kultureller Nutzung vorbehalten. Über die Eingangshalle, ergänzt durch Verkaufsflächen, erreicht man die Rezeption.

Angaben zur äußeren Gestalt:

Um dem vor dem Hintergrund von bis zu 25 m hohen Bäumen stehenden Hotelkomplex seine Massivität und Lagerhaftigkeit (starke horizontale Ausdehnung) zu nehmen, wurde ein Spiel von flächig geputzten Fassadenteilen und vertikal oder vertikal betonten Glasbändern inszeniert. Vorsprünge und Vorbauten, die auch die Grundstücksbeschaffenheit und den Baumbestand berücksichtigen und aufnehmen, sind weitere Mittel, um den langen Hauptkörper zu gliedern.

Vorbauten im EG und eine markante vertikale Verkleidung des letzten Obergeschosses, die sich teilweise auch an Bauteilen im Erdgeschoßbereich wiederholt (Vordächer etc.), schaffen eine horizontale Differenzierung, die sich auch funktionell nachvollziehen läßt.

Der unterkellerte eingeschossige Bistro-Anbau vermittelt den Übergang vom 4-geschossigen Hotelhauptkörper zur Festwiese und der vorgelagerten Terrasse.

Eine großzügige Verglasung nach Süd/West ermöglicht Blickbeziehungen und eine harmonische Beziehung von Innen und Außen.

Das Parkhausdach wird völlig mit Erdstoff abgedeckt und bepflanzt.

Der flachere, hintere Ausbau, sanft in den Erdhügel hineingeschoben, schafft ebenfalls fließende Übergänge von bebauter zu gewachsener Umgebung.

Zusätzliche Gestaltungs- und Gliederungsmittel sind vorgestellte metallene Rahmen, die wie eine zweite grafische Ebene wirken. Balkone und Geländer /Brüstungen aus Metall ergänzen das Gesamtbild. Die Gestaltungsmittel verdichten sich im Bereich des Haupteinganges und heben so seine Bedeutung hervor.

Freizeitzentrum:

Das Freizeitzentrum vereinigt mehrere Funktionen unter einem Dach. Die Hauptfunktion (Badevergnügen in einem kleinen Erlebnisschwimmbad mit Gegenstrombecken, Massagebecken, Plansch- und Spielbecken, Riesenrutsche, Solarium und Frischebar) ist in einem pavillonartigen Baukörper untergebracht, der über zwei Etagen reicht. Grünpflanzen beleben den Raum, großflächige Verglasung der Süd- und Ostseite, Lichtbänder im Metallkuppeldach stellen eine optisch geöffnete Verbindung zum Außenraum her.

An der Nord- und Westseite wird der Pavillon von einem zweigeschossigen, unterkellerten massiven Baukörper umschlossen. Dieser birgt die übrigen Funktionen des Hauses.

Eine Arztpraxis, Frisör, und Beautyshop sind über Eingänge an der Westseite zu erreichen. Massagebereich mit Physiotherapie, Fitnessraum und Saunabereich (mit finnischer Sauna, römischer Dampfsauna und Solesauna) werden im Obergeschoß vorgesehen und sind von der Schwimmhalle aus erreichbar. Der Massagebereich ist zusätzlich über ein Treppenhaus direkt von außen zugänglich.

In die entsprechenden Umkleiden, Garderoben, Duschräume sowie WC's gelangt man über eine Treppe von der Kasse im Erdgeschoß aus in das Kellergeschoß bzw. über einen Behindertenaufzug, der vom Keller mit den entsprechenden Behindertenumkleiden bis ins Obergeschoß führt.

Von der Sauna aus führt eine Treppe auf das Dach zum Saunadachgarten, der sich dort optisch in den ihn umgrenzenden Baumwipfeln auflöst.

Angaben zur äußeren Gestalt:

Der Baukörper gliedert sich im wesentlichen in zwei Gebäudeteile, den filigranen, transparenten Schwimmbadkörper mit einem prismenförmigen, durch Lichtbänder unterbrochenem Dach mit Metalldeckung und den diesen Baukörpern an zwei Seiten einfassenden, zweigeschossigen Anbau mit Flachdach.

Gesamtelemente, Material und Farbe sind dem Hotelkomplex angepaßt, um eine Ensemblewirkung zu erzielen.

7. Verkehrserschließung

Straßenanbindung:

Die Baufläche wird von der Tessiner Straße aus erschlossen. Eine Einfahrt gewährt die Zufahrt nur aus Richtung Innenstadt, (Rechtsabbieger für PKW) eine Anbindung an den Ampelbereich der Einmündung des Peter-Lorenz-Weges sichert eine Straßenanbindung in alle Richtungen. Die genaue Lage der Auffahrt im dargestellten Einfahrtbereich ist mit der konkreten Straßenplanung festzulegen.

Stellplätze:

Für das Hotel- und Freizeitzentrum werden 166 Stellplätze benötigt.

	erforderliche Stellplätze
Hotel, 190 Betten (1 St. je 2-6 Betten)	50
Gaststätten, 180 + 150 + 200 Plätze (1 St. je 8-12 Sitzplätze)	45
Tagungszentrum, 200 Plätze (1 St. je 5-10 Sitzplätze)	20
Verkaufsräume, 150 m ² (1 St. je 30-40 m ²)	5
Praxen, 160 m ² (1 St. je 20-30 m ²)	8
Freizeitzentrum, 220 Kleiderablagen (1 St. je 5-10 Kleiderablagen)	30
Büros, 260 m ² (1 St. je 30-40 m ² Nutzfläche)	8
<hr/>	
zusammen	166

davon: 96 obenerdig
70 in einem Palettenparkhaus

Hauptwanderweg:

Für den traditionellen Hauptwanderweg in Ost-West-Richtung ist das Wegerecht zu sichern.

8. Stadttechnische Erschließung

Trinkwasser

Anschluß an die Versorgungsleitung in der Tessiner Straße, DN 200 AZ-Leitung der Nordwasser GmbH durch eine DN 80 PVC-Leitung.

Frischwasser-Anschlußwerte: Hotel: 16,5 l/s bzw. 59,4 m³/h
Freizeit-Center: 9,0 l/s bzw. 32,4 m³/h

Löschwasser

Die Hälfte der geforderten Menge an Löschwasser (48 m³/h) erfordert eine Anschlußleitung DN 150 mit 2 Hydranten von der Nordwasser GmbH Versorgungsleitung. Das übrige Löschwasser ist über das Schwimmbecken abzudecken.

Entwässerung

Ableitung im Trennsystem.

Schmutzwasser

Es sind Fettabscheider und Schlammfang gefordert. Für die Einleitung ist die Wiederbenutzung der vorhandenen Abwasserhausanschlüsse durch die Nordwasser GmbH vorgeschrieben, so daß Pumpenanlagen nötig sind.

Regenwasser

Einleitung des gesamten Regenwassers in einen Rückstaukanal, bestehend aus 2 x DN 600.

Ableitung über eine DN 150-Leitung zur Hauptleitung DN 600 BGM Tessiner Straße.

Sohlendränage und Ringdränage erhalten Kontrollmöglichkeiten.

Das Dränwasser ist zu einem Pumpenschacht zu führen und von dort in den Vorfluter zu pumpen.

Wärmeversorgung

Der Gebäudekomplex erhält eine Gasheizung. Von der vorhandenen Gasleitung in der Tessiner Straße ist eine Anschlußleitung DN 80 zu verlegen. Die Gasheizzentrale ist im Kellergeschoß eingeordnet.

Elektroversorgung

Die Elektroenergie wird mittelspannungsseitig von der HEVAG geplant und finanziert. Für den Gebäudekomplex ist eine abnehmereigene Transformatorenstation bis max. 630 KVA vorzusehen, die in den Keller eingebaut werden kann oder als Kompaktstation UK 1250 aufgestellt wird.

Straßenbeleuchtung

Eine Straßenleuchte ist aus dem Einfahrtbereich umzusetzen.

9. Freiflächengestaltung

Der Gebäudekomplex wurde unter weitgehender Berücksichtigung der vorhandenen Bäume des Stadtparks eingeordnet.

Die Fällgenehmigung wurde durch das Amt für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege am 25. 02. 1991 für 30 Bäume erteilt und finanzielle Ersatzleistung gefordert. Die gebäudenahen Großbäume sollen durch alle erdenklichen Maßnahmen erhalten werden.

Ein gewisser Ausgleich ist durch die Neupflanzung von mindestens 10 kleinkronigen Bäumen am Rande der PKW-Stellplätze vorgesehen.

Neue Wegeführungen sichern die Erreichbarkeit aller Zielpunkte.

Der Gebäudekomplex ist von Funktionsflächen umgeben:

- Haupteingangsbereich mit dekorativem Pflasterbelag, Treppen und niedrigen Mauern
- Terrasse mit ca. 200 Plätzen, niedrigen Mauern, Treppenanlage
- Freisitz an der Sauna mit Mauer und Plattenbelag
- Wirtschaftshof mit Holzeinzäunung.

Die Nutzung und Gestaltung der Festwiese regeln ein Pachtvertrag und Auflagen des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege.

10. Bodenordnung

Entlang der Tessiner Straße sind bodenordnende Maßnahmen erforderlich, um die Straßenbegrenzungslinie zu begradigen und somit die eindeutige Abgrenzung zwischen öffentlichem Bereich (Fußweg) und privatem Grund und Boden herzustellen.

11. Erschließungsbeitrag

Ein beitragsfähiger Erschließungsaufwand gemäß § 129 BauGB ist durch die Hansestadt Rostock nicht zu tragen.

W. J. M.

W. J. M.

WEISS HOTEL GMBH
ZORENAPPELWEG 19
0-2500 ROSTOCK

TELEFON mit TELEFAX
0081/21541

DATUM: 15.01.92
UHRZEIT: 16:24
SEITE: 1

ABSENDER: WEISS HOTEL GMBH
Zorenappelweg 19, 0-2500 Rostock 18

FRAU/HERR/FIRMA:

Senat der
Hansestadt Rostock

UNSER ZEICHEN: JÖWe. UNSER SCHREIBEN VOM:
BETREFF:

IHR ZEICHEN: IHR SCHREIBEN VOM:
BZUG: WB 15012

ERKLÄRUNG

Die Weiß Hotel Gmbh verpflichtet sich als Vorhabensträger zur Durchführung des Vorhabens "Hotel, Kultur- und Freizeitzentrum am Schweizer Haus" in Rostock, gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan vom 16. Januar 1992 in der Zeit von 1992 bis 1994.

Jörn Weiß


.....
Geschäftsführer

BANKVERBINDUNG:

Deutsche Bank Rostock, KtoNr.: 1270040, BLZ: 13070000