

viele **Mittel**  
eine **Mole**  
Rostock beteiligt.

# Öffentliches Gutachten zur Entwicklung der Mittelmole

März 2022

**urbanista**

**Auftraggeberin**

Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Der Oberbürgermeister

Amt für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft

Ralph Müller

Neuer Markt 3 (Alte Post)

18055 Rostock

**Auftragnehmerin**

urbanista GmbH & Co KG

Constanze Ackermann

Tristan Lannuzel

Springeltwiete 4

20095 Hamburg

Stand: März 2022



**urbanista**





# Inhaltsverzeichnis

Das Öffentliche Gutachten – Aufbau des Dokuments und Rolle im Prozess 6

Rückblick – Der Arbeitsprozess und die durchgeführten Formate 8

Die Ausgangssituation –  
Darstellung der räumlichen Rahmenbedingungen und Analyse der aktiven Kräfte 10

## Gutachterliche Empfehlungen

Der Mittelmole braucht ein Zielbild – 17  
Ein übergeordnetes, qualitatives Dokument als Diskussions- und  
Entscheidungsgrundlage

Die Zielbildthemenblöcke 21

1. Die wirtschaftliche Bedeutung der Mittelmole 22

2. Die Mittelmole als lebendiges Quartier 26

3. Die Mittelmole als Aufenthaltsort und Freizeitraum 30

4. Die erreichbare Mittelmole: Zugänglichkeit und Mobilität 34

5. Modellquartier Mittelmole mit neuen Standards 38

## Ausblick

Die nächsten operativen Schritte 44

# Das Öffentliche Gutachten

## Aufbau des Dokuments und Rolle im Prozess

Das vorliegende Dokument ist das Ergebnis des Beteiligungsprozesses „Viele Mittel, eine Mole – Rostock beteiligt“ zur Entwicklung der Mittelmole im Rostocker Ortsteil Warnemünde.

Bei der Mittelmole in Warnemünde handelt es sich um ein „wahres Filetstück“ (Zitat Claus Ruhe Madsen, Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt Rostock). Auf diesem verhältnismäßig kleinen Areal kommen deshalb zahlreiche Interessenlagen unterschiedlichster Akteur\*innen und Motivationen zusammen. Frühere Entwicklungs- und Kommunikationsprozesse haben in der Vergangenheit allerdings nicht den gewünschten Erfolg bringen können und die Planungen waren weitestgehend gestoppt.

### Der Auftrag

Der durchgeführte Beteiligungsprozess „Viele Mittel, eine Mole – Rostock beteiligt“ sollte ein umfassendes Stimmungsbild der Akteure des Entwicklungsprozesses der Mittelmole erzeugen. Dem Projektteam wurde ein Prüfauftrag übertragen, im Zuge dessen Gemeinsamkeiten ebenso wie nicht geklärte Konfliktpunkte herausgefiltert und ergebnisoffen gesammelt wurden. Der Prozess sollte außerdem einen neuen Impuls in den eingefahrenen Entwicklungsprozess bringen und neue Perspektiven eröffnen. Über diesen Impuls sollen im nächsten Schritt nun die Voraussetzungen dafür geschaffen werden, dass die Fläche nach Jahres des Stillstands, konsensorientiert entwickelt werden kann.

### Was ist ein „Öffentliches Gutachten“?

Das Dokument trägt den Namen „Öffentliches Gutachten“, weil sich der Inhalt aus Beiträgen und Wünschen speist, die im Prozess durch die Öffentlichkeit an das Projektteam herangetragen wurden. In dem co-kreativen Prozess kamen Akteure mit sehr verschiedenen Perspektiven auf die Mittelmole zusammen. Vor dem Hintergrund der langwierigen und emotional aufgeladenen Diskussion um die vermeintlich „richtige“ Entwicklungsrichtung, ging es erst mal darum, zuzuhören. Es ging darum, den bisherigen Prozess zu durchdringen, die teils sehr heterogenen Ansichten und die Beweggründe für das bisherige Scheitern der Planungen zu verstehen.

Das heißt, die durchgeführten Formate hatten primär das Ziel, die Belange der Teilnehmenden zu klären und im Nachgang aus fachlicher Sicht auf ihre Aktualität und Relevanz hin zu überprüfen. Im Prozess wurden auch andere Entwicklungsrichtungen eingebracht, die z.B. eine monofunktionale Nutzung etablieren würden (z.B. ein Themenpark, Shoppingcenter oder exklusiver Bürostandort). Diese sind aber bei den Beteiligten durchgefallen. Daher wird die Entwicklung des Areals, so wie es bisher angedacht ist, nicht in Frage gestellt.

Der Prozess hat darüber hinaus bewusst versucht, neue Perspektiven einzuholen, die in den vorher durchgeführten Beteiligungsprozessen, zum Beispiel im Rahmen der Fortschreibung des Strukturentwicklungsprozess, noch nicht zum Tragen kamen.

## Aufbau des Dokuments

Nach einer kurzen Übersicht der im Prozess durchgeführten Formate und Erläuterung zur Vorgehensweisen werden im ersten Teil des Öffentlichen Gutachtens die zu Prozessbeginn vorgefundenen Rahmenbedingungen – sowohl räumlich, als auch die Akteurskonstellationen und wirkenden Kräfte – dargestellt.

Darauf aufbauend folgen im nächsten Kapitel „Gutachterliche Empfehlungen“ eben diese hinsichtlich der nächsten Entwicklungsschritte der Mittelmole. Die zentrale und primäre Empfehlung der Erstellung eines übergeordneten Zielbilds Mittelmole wird hier ausführlich beschrieben. Im nächsten Abschnitt (ab Seite 19) werden die geäußerten Gemeinsamkeiten und ungeklärten Konfliktpunkte in den im Prozess herausgefilterten Themengebieten behandelt, die für eine erfolgreiche Entwicklung der Mittelmole nach Auffassung der Öffentlichkeit und der Verfassenden behandelt werden müssen. In jedem Themenkomplex werden jeweils die im Prozess vorgebrachten Einschätzungen und Meinungen, also das Stimmungsbild, dargestellt. Sie werden jeweils durch das Projektteam fachlich eingeordnet und reflektiert. Daraus wurden wiederum Handlungsempfehlungen, allgemeine Verfahrenshinweise und/oder konkreten Prüfaufträgen abgeleitet. Die Empfehlungen für die nächsten operativen Schritte im Entwicklungsprozess Mittelmole sind im finalen Kapitel übersichtlich zusammengefasst.

## Rolle des Dokuments im Prozess

Das vorliegende Öffentliche Gutachten stellt die Beurteilung des Entwicklungsprozess der Mittelmole aus zwei Perspektiven dar: zum einen fasst es bestehende und neue Wünsche der Bevölkerung zusammen, was mit „ihrer“ Mittelmole geschehen sollte. Zum anderen wird eine externe, fachliche und aus dem Heute ins Übermorgen schauenden Perspektive ergänzt, die unvoreingenommen auf die Entwicklungsfläche Mittelmole blickt.

In der Kombination beider Perspektiven soll das Öffentliche Gutachten frischen Wind in die Diskussion bringen und aufzeigen, welche Erfolgsfaktoren von Seiten der Öffentlichen Hand ermöglicht werden müssten. Dabei wird ein Konsens zwischen allen Beteiligten nicht möglich sein. Das Gutachten soll aber das Finden eines gemeinsamen Nenners über die Ziele der Entwicklung der Mittelmole für Warnemünde und Rostock anstoßen und in Ansätzen skizzieren.

Das Öffentliche Gutachten wird der Stadtverwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock übergeben. Es wird Aufgabe der Verwaltung und Politik sein zu prüfen, wie die Ergebnisse in den weiteren Entwicklungsprozess der Mittelmole und weiteren laufenden Prozessen in Warnemünde und Rostock berücksichtigt werden und welche Prüfaufträge verfolgt werden (können). Der Aushandlungs- und Abwägungsprozess startet jetzt.

# Rückblick

## Der Arbeitsprozess und die durchgeführten Formate

Im September 2020 startete das Projekt im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock. In einem öffentlichen Dialogverfahren unterstützte urbanista etablierte Akteur\*innen, neue Gesichter und die Stadtgesellschaft dabei, (wieder) ins Gespräch zu kommen und die Mittelmole neu zu denken. Im Rahmen des Projekts wurde ein neuer Dialograum aufgespannt, der einen Neustart für die Diskussion um die richtige Entwicklungsausrichtung ermöglichen sollte.

### Die Formate

Mit diesem öffentlichen Dialog wurde gemeinsam mit den zentralen Akteur\*innen und der Bevölkerung über den Tellerrand geschaut und mit einem neuen Fokus über die Mittelmole diskutiert.

Der Prozess startete mit einem Kamingespräch mit dem Oberbürgermeister der Hanse- und Universitätsstadt, Claus Ruhe Madsen, um die Intention des Neustarts und die Ambitionen des Prozesses zu verstehen und eine gemeinsame Zielrichtung der Beteiligung zu definieren.

Im Oktober 2020 fand ein digitaler Ämterworkshop mit Vertreter\*innen des Amtes für Stadtentwicklung, Stadtplanung und Wirtschaft, des Bauamtes, des Hafen- und Seemannsamtes, des Amtes für Umweltschutz, des Amtes für Mobilität, des Amtes für Stadtgrün, Naturschutz und Landschaftspflege sowie des Amtes für Sport, Vereine und Ehrenamt statt. Im Workshop wurden die Vertreter\*innen eingeladen, die Stadt Rostock, Warnemünde und die Mittelmole im Kontext

urbaner Zukunftstrends zu betrachten. Ziel des Workshops war, gleich zu Beginn des Prozesses die Perspektive weit zu öffnen und zu diskutieren, welche Zukunftsoptionen und -herausforderungen allgemein auf Rostock zukommen und welche im räumlichen Kontext Warnemünde auftreten.

Zu den folgenden vier Stakeholderworkshops wurden zentrale Akteur\*innen aus Rostock und Warnemünde eingeladen, die ein direktes Anliegen oder strategisches Interesse an der Entwicklung der Mittelmole, Warnemündes und auch Rostocks haben. Es wurden rund 40 verschiedene Institutionen eingeladen, insgesamt nahmen 27 Personen aus 19 Institutionen teil. Im Rahmen der Termine wurden den Teilnehmenden verschiedene Stoßrichtungen präsentiert, die mögliche Entwicklungsrichtungen der Mittelmole spielerisch erzählten. Sie dienten der Diskussionsanreicherung und machten eine Spannweite an - aus aktuellen urbane Trends abgeleitete - Transformationsoptionen auf.

Im Frühjahr 2021 wurde der Prozess für die Rostocker Stadtgesellschaft mit einer Onlinebeteiligung geöffnet. 400 Beiträge, Ideen und Meinungen wurden online oder analog über den Städtischen Anzeiger eingereicht. Bei der Onlinebeteiligung hatten die Teilnehmenden die Möglichkeit, ihre Meinungen, Ideen und Überlegungen zu sechs vorgegebenen Themen zur Entwicklung der Mittelmole abzugeben. Die Themenfelder - Quartier, Tourismus, Infrastruktur, Postkartenmotiv Mittelmole, Sport- und

Segelwelt, Kultur sowie Reallabor - haben sich aus den Gesprächsrunden mit den zentralen Akteur\*innen ergeben. Die gestellten Fragen wurden bewusst offen formuliert, um ein breites Spektrum an Ideen und Vorschlägen bei den Teilnehmenden abzufragen. Im Anschluss wurden die eingereichten Beiträge als „Optionen“ für die Mittelmole zusammengefasst, die wiederum als Grundlage für die Prüfwerkstatt dienten.

Als letzter Baustein des Dialogs fand im Oktober 2021 die finale Prüfwerkstatt vor Ort im Technologiepark Warnemünde statt. Ziel der Prüfwerkstatt war zum einen die Rückkopplung der Ergebnisse des bisherigen Prozesses durch die Öffentlichkeit und zum anderen der Neustart des (konstruktiven) Dialogs zwischen den Beteiligten. Im Ergebnis hat die Prüfwerkstatt Prioritäten und Entwicklungsschwerpunkte der Mittelmole aufgezeigt, welche Einzug in das vorliegende Gutachten gefunden haben.

Die Dokumentationen und Auswertungen der einzelnen Formate des Dialogprozesses sind im Anhang zu finden.

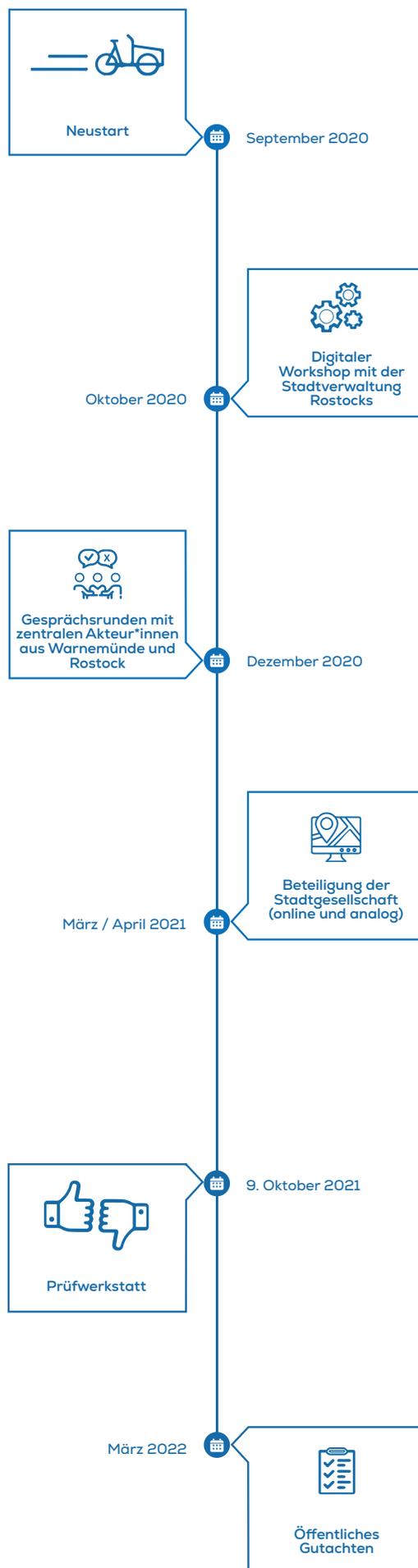


Abb. 1: Zeitstrahl mit den Formaten des Prozesses „Viele Mittel, eine Mole - Rostock beteiligt“

# Die Ausgangssituation

## Darstellung der räumliche Rahmenbedingungen und Analyse der aktiven Kräfte

Im Norden der Hanse- und Universitätsstadt Rostock liegt der Ortsteil Seebad Warnemünde. Die Mittelmole liegt im Nordosten des Ortsteils und hat eine Fläche von rund zehn Hektar.

### Räumlichen Rahmenbedingungen

Der Ortsteil wird durch das Bild als historischer Fischerort mit pittoresken Fischerhäusern geprägt. Die Mittelmole mit den Liegeplätzen 7 und 8, dem erst vor kurzem ausgebauten Warnemünde Cruise Center für den Kreuzfahrttourismus ist Ankunftsort für viele Tourist\*innen. Als „(Rostocks) Tor zur Welt“ liegt die Mittelmole hoch attraktiv direkt an der Ostsee und bündelt so eine ganze Reihe an Standortvorteilen. Sowohl Einheimische als auch Tourist\*innen kommen mit der S-Bahn oder dem ICE auf der Mittelmole an. Von hier aus verbindet die Fähre die Rostocker Ortsteile Warnemünde und Hohe Düne.

Aktuell ist die Mittelmole vor allem auch ein Parkplatz für Einheimische und Tagestourist\*innen. Ein Teilbereich ist als Parkplatz für Wohnmobile deklariert. Im Norden der Mittelmole ist außerdem die Sportschule des Landessportbundes Mecklenburg-Vorpommern ansässig, die aktuell neu gebaut wird. Auch der Jachthafen im Norden wird mit EU-Fördermitteln durch die Stadt Rostock saniert.

Die lokale Wohnungsgesellschaft betreibt im Norden der Mittelmole ein Hostel. Auf der nordwestlichen Seite sind am Alten Strom einige gastronomische Einrichtungen angesiedelt und am Alten Strom werden von teils stillgelegten Fischkuttern Speisen verkauft.



Abb. 2: Die Mittelmole mit der Bebauung und Verkehrs- und Grünflächen nach dem aktuellen Stand Dezember 2020

## Aktive Kräfte in der Entwicklung

Im Prozess wurden unterschiedliche Akteure eingeladen, an der Mittelmole mitzuarbeiten. Das Projektteam hat dabei aktiv und neutral zugehört, um die aktiven Kräfte und ihre Beweggründe zu verstehen und darüber Empfehlungen für den weiteren Aushandlungsprozess geben zu können.

Im folgenden werden die im Laufe des Prozesses identifizierten, zentralen und aktuell aktiven Kräfte kurz dargestellt:

- › Die Stadtvertretung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – die **Bürgerschaft** – konnte in den letzten 10 Jahren keine allgemeingültige Diskussions- oder Entscheidungsgrundlage zur Mittelmole beschließen. In der Diskussion und Auseinandersetzung mit dem meinungsstarken **Ortsbeirat Seebad Warnemünde, Seebad Diedrichshagen** konnte keine Einigung erzielt werden, was in welcher Form und Ausprägung mit der Mittelmole passieren soll. Der Ortsbeirat hat in der Frage Position bezogen, die Bürgerschaft hat aber weder für noch gegen die Einwände des Ortsbeirats gestimmt, sondern die Entscheidung immer wieder vertagt. So ist ein Machtvakuum entstanden, mit dem Stillstand der Planungen zur Folge. Der Ortsbeirat hingegen wirkt in der Diskussion von außen mehr wie ein entscheidendes Gremium und scheint damit mehr Entscheidungsmacht zu haben, als für die er legitimiert ist.
- › Neben der Stadt Rostock selbst kommt man bei der Entwicklung der Mittelmole nicht um die **Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH (kurz: Wiro)** als Haupteigentümerin vorbei. Als Wohnungsunternehmen verfolgt sie primär das Ziel, Grundstücke zu erwerben, um Wohnungen zu realisieren bzw. zu vertreiben und vermieten. So auch auf der Mittelmole. Sie erfüllen damit den an sie übertragenen, öffentlichen Auftrag. Im Prozess wurde aber deutlich, dass durch die lange Diskussion und fehlende Entscheidungsgrundlage durch die Bürgerschaft die Entwicklung der Mittelmole für die Wiro nicht (mehr) prioritär ist, andere Entwicklungsprojekte und das Tagesgeschäft stehen weiter oben auf der Prioritätenliste. Von Seiten der Wiro herrscht also kein Handlungszwang. Es lässt sich beobachten, dass dieser Akteur die Diskussionen „aussitzt“, bis eine valide Entscheidungsgrundlage durch die Politik beschieden wurde. Die Formate haben auch gezeigt, dass die Kommunikation der Pläne und Überlegungen bisher nicht bei der Bevölkerung angekommen sind. Es haben sich gravierende Unterschiede in den Wissenständen der Teilnehmenden gezeigt. Die Teilnehmenden im Prozess haben die bisherige Kommunikation negativ beurteilt. So hat sich das Bild in der Bevölkerung gefestigt, dass der geplante Bau von Wohnungen – auch von Seiten der Politik und Verwaltung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock – aus einem Selbstzweck heraus verfolgt wird.

Durch die nicht vorhandenen, rechtssicheren Grundlagen fehlte den aktiven zivilgesellschaftlichen Akteuren bisher die Orientierung. Durch nicht identifizierte Grund- bzw. Rahmenbedingungen für die Mitgestaltung der Mittelmole sind bei einem recht kleinen, aber lautstarken Kreis überzogene Erwartungen entstanden, die den Bescheidungsprozess erfolgreich stören und ein „Wunschkonzert“ zugelassen haben. Inhaltlich fällt auf, dass die Ortskräfte ihre Argumente in erster Linie als *Gegenentwurf zur Wohnnutzung* ins Feld führen. Im Prozess ist aber auch deutlich geworden, dass die Zahl derer, die diese Position vertreten im Vergleich zur Gesamtbevölkerung Warnemündes und auch Rostocks klein ist. Außerdem entstand der Eindruck, dass durch die Art der geführten Auseinandersetzungen andere Stimmen, die sich für Wohnnutzung auf der Mittelmole aussprachen, nicht gehört wurden.

- › Auch Rostock Port ist mit den vorhandenen Einrichtungen, der Nutzungsintensität und gebundenen Flächen, die weit über die Anleger hinausgeht, ein Akteur, der für die Entwicklung der Gesamtfläche nicht in Frage gestellt werden kann.
- › Des Weiteren ist der Segelsport als etablierte Nutzung mit eigenen Anforderungen und Ambitionen auf der Mittelmole mitzudenken. Drei gescheiterten Olympia-Bewerbungen (Berlin 2000,

Leipzig 2012, Berlin 2024/2028) sind als verpasste Chance noch präsent und es sind in diesem Bereich nach wie vor Sehnsüchte vorhanden, die auf die Mittelmole projiziert werden.

- › Die Diskussion in den Formaten wurde eindeutig im Kontext Warnemündes geführt. Die Rostocker Perspektive nahm trotz Forcierung durch das Projektteam nur wenig Raum ein. Rostocker Akteure haben zwar an den Veranstaltungen teilgenommen, die Beantwortung der Frage, welche Bedeutung die Mittelmole aber für Rostock hat, blieb unkonkret.

Mit dem Blick auf die Akteurslandschaft lässt sich festhalten, dass es in der Entwicklung der Mole keinen wirklich antreibenden Akteure gibt. Das birgt die Gefahr von Einzelentscheidungen, also das „Tatsachen schaffen“ einzelner Akteure in ihrem Tätigkeitsbereich und in ihren Möglichkeiten. Ein Beispiel dafür ist der Neubau der Sportschule des Landessportbundes im Norden der Mole. Hier wurden Flächen nun gebunden, die nicht mehr für ein integriertes Konzept zur Verfügung stehen.

## Identifizierte baulich-räumliche Konflikte

Die verschiedenen Gespräche und Formate verdeutlichten, dass die Ansprüche an die Mittelmole nicht nur breit gefächert, sondern zum Teil auch widersprüchlich sind. Besonders gegenüber dem letzten Stand der Planungen, die in Form eines Funktionsplans (Stand 2014) und eines Gestaltungskonzepts (Masterplan) (Stand 2019) vorliegen, lassen sich in der Kombination mit dem Gehörten im Prozess auch baulich-räumliche Konfliktpunkte ableiten.

### Konflikt *Flächenkonkurrenz im Norden:*

- › Ein Großteil der Flächen im Norden sind durch Nutzungen des (Segel-) Sports gebunden, der einen zusätzlichen Flächenbedarf für Veranstaltungen hat.

### Konflikt *Nutzungsüberlagerung im nördlichen Zentrum:*

- › Wohnungen sollen laut Masterplan hauptsächlich im Bereich der nördlichen Mitte der Mittelmole realisiert werden. Hier fließen durch den nahegelegenen S-Bahn- und Fernbahnhof und die Anlegestellen der Kreuzfahrtschiffe und der Fähren die Besucherströme der Einheimischen und Tourist\*innen Richtung Ortskern Warnemünde. Es ist neben der östlichen Wasserkante der aktuell höchstfrequentierte Bereich der Mole.

### Konflikt *Emissionsbelastung im Südwesten / Süden:*

- › Die Flächen liegt nah an den Gleisanlagen und den Anlegestellen der Kreuzfahrtschiffen.

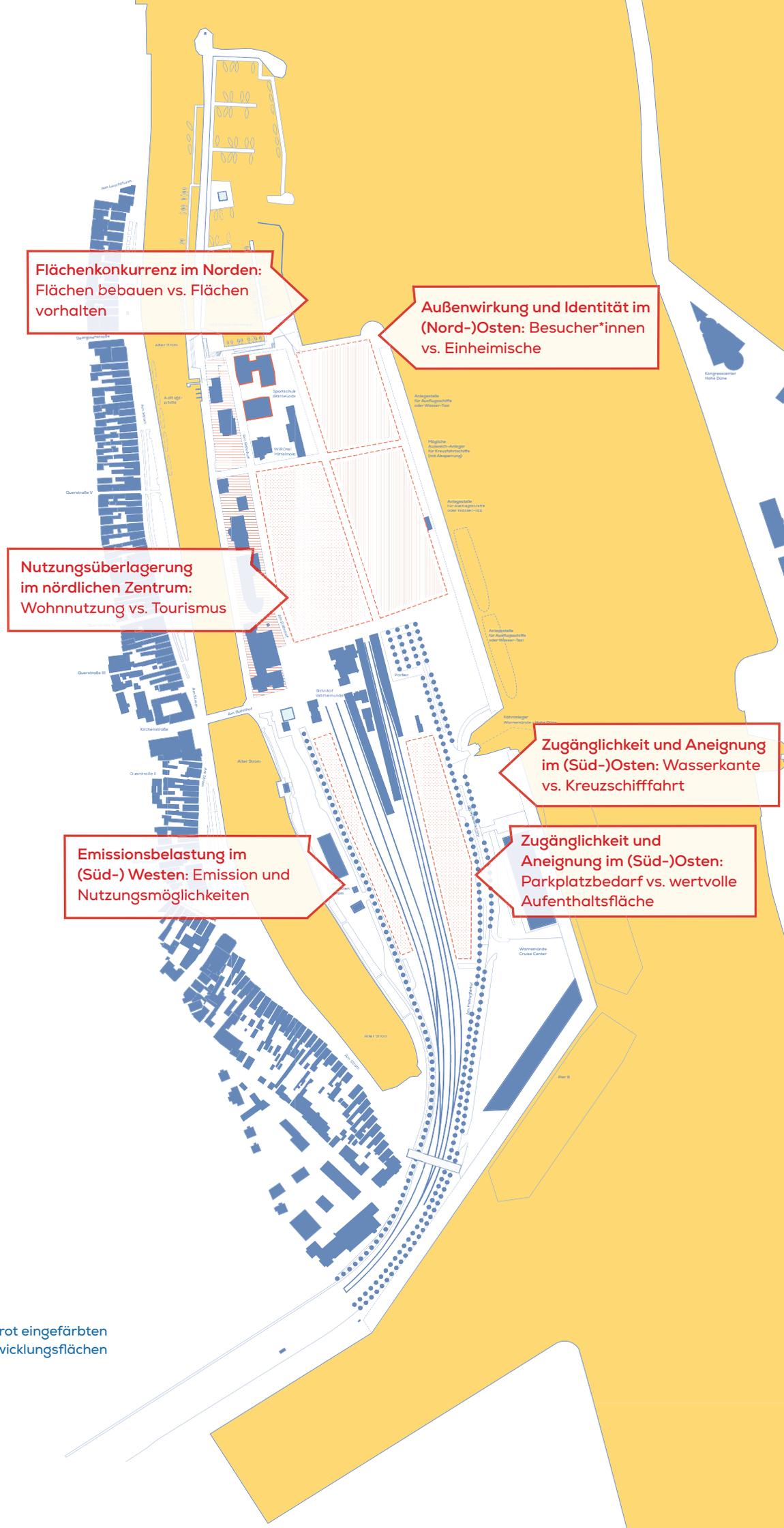
Sie ist deshalb vom Seekanal aus u.a. mit Lärm- und Abgasemissionen belastet.

### Konflikt *Zugänglichkeit und Aneignung im Osten / Südosten:*

- › Die Zugänglichkeit und Möglichkeit der Aneignung der (gesamten Länge der) östlichen Wasserkante spielt eine bedeutende Rolle bei allen Teilnehmenden. Durch die Anlegestellen für Kreuzfahrtschiffe gibt es aber große Sicherheitsbereiche, die für die Öffentlichkeit nicht betretbar sind.
- › Das laut Masterplan angedachte Parkhaus an dieser Stelle würde wertvolle Fläche langfristig belegen (Lock-In-Effekt). Ein Parkhaus könnte wiederum einen Beitrag zu Reduktion des Individualverkehrs im Ortskern und öffentlichen Raum sein.

### Konflikt *Außenwirkung und eigene Identität im (Nord-)Osten:*

- › Die Nordost-Spitze der Mittelmole ist von See kommend eines der ersten Dinge, die Tourist\*innen sehen und damit ein Aushängeschild. Sie bildet das viel beschriebene Eingangstor und bindet dadurch öffentliches Interesse und den Wunsch nach einer Gestaltung, die eine hochwertige Außenwirkung zulässt. Gleichzeitig wünschen sich die Teilnehmenden aus der Bevölkerung an dieser Stelle Räumlichkeiten, die sich Einheimische aneignen können und darüber eine eigene Identität entwickeln.



**Flächenkonkurrenz im Norden:**  
Flächen bebauen vs. Flächen vorhalten

**Außenwirkung und Identität im (Nord-)Osten:** Besucher\*innen vs. Einheimische

**Nutzungsüberlagerung im nördlichen Zentrum:**  
Wohnnutzung vs. Tourismus

**Zugänglichkeit und Aneignung im (Süd-)Osten:** Wasserkante vs. Kreuzschiffahrt

**Emissionsbelastung im (Süd-) Westen:** Emission und Nutzungsmöglichkeiten

**Zugänglichkeit und Aneignung im (Süd-)Osten:** Parkplatzbedarf vs. wertvolle Aufenthaltsfläche

Abb. 3: Mittelmoles mit rot eingefärbten Potenzial- und Entwicklungsflächen



# Gutachterliche Empfehlungen zum Entwicklungsprozess Mittelmole



Abb. 4: Mittelmole - Blick nach Süden mit dem Wiro-Riesenrad und einem Kreuzfahrtschiff im Hintergrund. Im Vordergrund sieht man den von der Wiro betriebenen Parkplatz für Wohnmobile. Foto: urbanista

# Die Mittelmole braucht ein Zielbild

## Ein übergeordnetes, qualitatives Dokument als Diskussions- und Entscheidungsgrundlage

Das Projekt hat deutlich gezeigt, dass in der Diskussion um die Entwicklung der Mittelmole ein übergeordnetes Zielbild fehlt, also eine strategische Festsetzung, welche Ziele mit der Entwicklung des Grundstücks verfolgt und im besten Fall erreicht werden sollen. Um die Entwicklung der Fläche erfolgreich voranzutreiben und zu einem resilienten und damit zukunftsgerichteten Entwicklungskonzept zu kommen, braucht es ein neues und vor allem positives Narrativ: ein „Zielbild Mittelmole“.

### Warum die Mittelmole ein Zielbild braucht

Das durchgeführte Projekt hat gezeigt, dass dem bisherigen Entwicklungsprozess der Mittelmole in den letzten zehn Jahren eine klare Zielstellung fehlte, was auf einer übergeordneten Ebene mit der Ertüchtigung der Fläche erreicht werden soll. Die Diskussionen im durchgeführten Prozess haben deutlich gemacht, dass eine übergeordnete und transparent kommunizierte, politische legitimierte Grundlage nicht vorhanden war.

Diese Situation machte über Jahre hinweg viel Raum für die Entwicklung von Partikularinteressen und die teils konträre Projektierung von Wünschen auf die Fläche auf, die sich außerhalb bestehender Rahmenbedingungen bewegten – und somit schlicht utopisch. So entstanden und festigten sich kaum zu erfüllende Erwartungshaltungen zu den Planungen bzw. Planinhalten selbst aber vor allem auch hinsichtlich des Mitbestimmungs- bzw. Mitentscheidungsrechts der (Warnemünder) Bevölkerung.

Das übergeordnete Zielbild soll sowohl nach innen, als auch bewusst in der Kommunikation nach außen, Klarheit und strategische Orientierung für alle Beteiligten schaffen und für Transparenz im Planungsprozess sorgen.

In der Kommunikation nach außen kann ein „Zielbild Mittelmole“ und ein bewusst positives Narrativ zu einer Akzeptanzsteigerung der Planungen und späteren Maßnahmen führen, da die Bevölkerung mitgenommen wird, warum Entscheidungen getroffen werden und wie sie in das Zielsystem Mittelmole einzuordnen sind.

### Was sollte im Zielbild stehen

Das Zielbild Mittelmole muss die Entwicklung qualifizieren – das heißt, im Zielbild müssen informelle und qualitative Aussagen zur Mittelmole als politische Diskussions- und Entscheidungsgrundlage festgehalten und anschließend politisch legitimiert werden. Die Aussagen müssen so allgemein sein, dass sie Raum für Veränderungen in den Rahmenbedingungen lassen, z.B. wenn durch technische Zwänge Einzelentscheidungen durch Akteure getroffen werden müssen (z.B. Wie geht es langfristig mit den Anlegeplätzen für die Kreuzfahrtschiffe weiter? Können sie wirklich nach Süden verlegt werden, wie aktuell diskutiert wird, oder werden sie langfristig dort bleiben, wo sie jetzt liegen? Werden ggf. sogar mehr Anlegeplätze benötigt? etc.).

Vorliegende Dokumente, wie das Strukturentwicklungskonzept Warnemündes (Stand 2011), der Funktionsplan (Stand 2014) oder das Gestaltungskonzept (Masterplan)

(Stand 2019) treffen wenig bis keine qualitative Aussagen und sind gerade für die Kommunikation mit der Bevölkerung zu abstrakt. Der Funktionsplan beispielsweise nimmt zwar eine grobe räumliche Aufteilung der Mittelmole vor, trifft aber keine qualitative Aussagen, was die Zonen ausmachen, was z.B. unter „maritimer Zone“ zu verstehen ist und warum die Mittelmole einen solchen Bereich bekommen soll.

zukünftigen Planungen für die Mittelmole müssen mit dem Zielbild abgeglichen werden. Allgemeine Grundlage für die Entwicklung Warnemündes stellt das Strukturkonzept in seiner Überarbeitung von 2022 dar. In der Erstellung des Zielbilds *Mittelmole* müssen die übergeordneten Ziele also mit den allgemeinen Zielen für Warnemündes abgeglichen, aber eben für die Mittelmole ausformuliert und qualitativ unterlegt werden.

Das Zielbild hingegen soll die ortsspezifischen Qualitäten formulieren, darüber sichern und planerisch konkretisieren. Alle auch

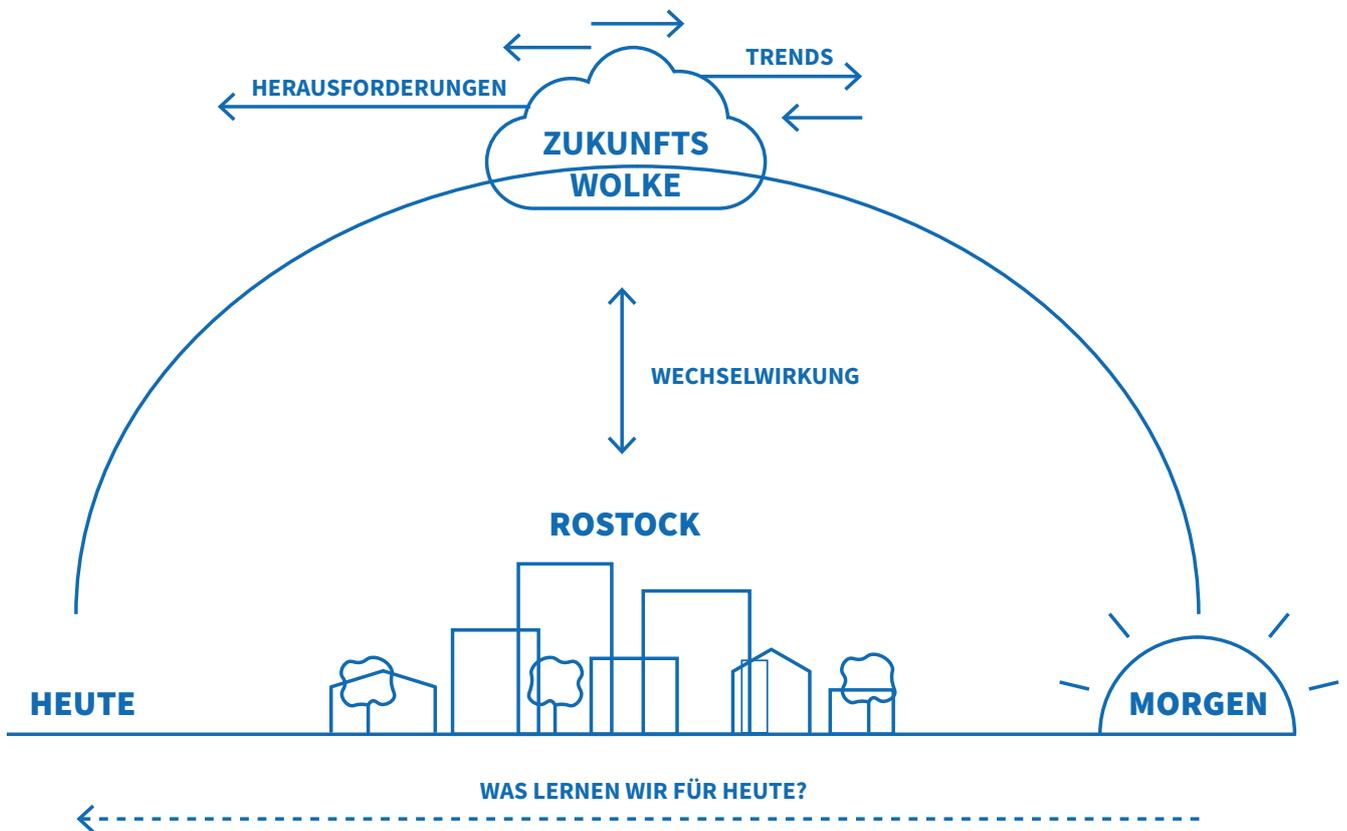


Abb. 5: Illustration zum möglichen Vorgehen - Zuerst sollte überprüft werden, welche Herausforderungen vor Rostock liegen und welche Zukunftstrends auf die Stadt zukommen. Die Diskussion sollte die Grundlage sein für die Frage, was über die Entwicklung der Mittelmole für Warnemünde, aber auch für Rostock, erreicht werden soll. Quelle: urbanista

### **Inhaltliche Ebenen des Zielbildes**

Es empfiehlt sich, sich dem Zielbild über die Einordnung übergeordneter Zukunftstrends auf die Entwicklungsstränge Warnemündes und Rostocks zu nähern. Dazu sollte die Frage gestellt werden, welche Trends in zehn oder zwanzig Jahren auf die Stadt beziehungsweise den Ortsteil zukommen und welche heute schon bei den Planungen berücksichtigt werden (sollten). Der Prozess hat gezeigt, dass aus der Stadt Rostock keine Ambitionen zur bzw. auf die Entwicklung der Mittelmole kommen. Aber auch wenn kein gesamtstädtischer übergeordneter Zukunftsdiskurs geführt wird, zwingt der Entwicklungsprozess der Mittelmole ins Übermorgen zu schauen und sich Zeit für diese Perspektive zu nehmen, sodass Fehlentwicklungen verhindert werden. Dabei sollten die Beteiligten u.a. die Frage nach der Zukunft der Freizeit, des Tourismus oder des Mobilitätsverhaltens diskutieren.

Im nächsten Schritt sollten die planerischen Vorgabe des Strukturentwicklungskonzepts weiter ausgearbeitet werden. In einem kommunikativen Prozess sollten anschließend (auch quantitative aber vor allem) qualitative Aussagen getroffen werden.

### **Was bedeutet das konkret?**

Im Strukturentwicklungskonzept würde z.B. festgelegt, dass die Mittelmole ein Ort des Wohnens werden soll. Dann sollte das Zielbild qualitative Aussagen darüber treffen, welche Art von Wohnen realisiert werden sollte. Welche Verhältnis von geförderten Wohnungen, Mietwohnungen und Eigentumswohnungen

ist vorstellbar und welcher Zweck wird damit verfolgt? Welche Art von Wohnungen für welche Zielgruppen?

Oder im Strukturentwicklungskonzept wird angeregt, zur Lösung des Parkdrucks neuen Parkraum auf der Mittelmole zu realisieren. Das Zielbild müsste dann festlegen, welche Art von Parken mit welchem Ziel geplant werden sollte. Über welche Maßnahmen ließe sich mit einem Parkhaus z.B. eine allgemeine Reduzierung des Individualverkehrs in Warnemünde und auf der Mittelmole erreichen? Welchen Nutzenden will die Stadt hier das Parken ermöglichen? Dabei sollte genauso an die wirtschaftlichen Aspekte wie an die Fragen der Zielgruppen und damit auch Nutzenden der Mittelmole gedacht werden.

Das Zielbild sollte die Mittelmole als zusammenhängende Entwicklungsfläche konkretisieren und politisch legitimiert als Grundlage für die weitere Planung (städtebauliches Konzept, Bebauungsplanverfahren etc.) dienen.

# Gutachterliche Empfehlungen zu den inhaltlichen Ebenen des Zielbild



Abb. 5: Blick von der Nord-Ost-Spitze der Mittelmole nach Norden. Im Vordergrund dominieren die Fahnen des größten Grundstückseigentümers, der Wiro Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH, Foto: urbanista

# Die Zielbildthemenblöcke

In der Auswertung des durchgeführten Beteiligungsprozesses haben sich fünf Themenblöcke herauskristallisiert, die im Rahmen der Zielbilderstellung behandelt werden sollten – sie sind die Entwicklungsthemen der Mittelmole.

In den verschiedenen Formaten des Prozesses wurden Kommentare, Wünsche und Einreichungen der Teilnehmenden gesammelt. Die Formate bauten dabei inhaltlich jeweils aufeinander auf. Die aufkommenden Themen wurden über die Formate hinweg tiefergehend diskutiert, konkretisiert und im Rahmen der gutachterlichen Betrachtung der Mittelmole zu Themenblöcken geclustert.

Die Entwicklungsthemen und damit inhaltlichen Themenblöcke des Zielbilds der Mittelmole sollten sein:

1. Die wirtschaftliche Bedeutung der Mittelmole
2. Die Mittelmole als lebendiges Quartier
3. Die Mittelmole als Aufenthaltsort und Freizeitraum
4. Die erreichbare Mittelmole: Mobilität und Zugänglichkeit
5. Modellquartier Mittelmole mit neuen Standards

Auf den folgenden Seiten wird jeweils zuerst ein Stimmungsbild aus der Beteiligung zu dem jeweiligen Themenblock dargestellt. Das sind die vorgebrachten Wünsche und Anregungen aus der Bevölkerung bzw. von den Stakeholder\*innen. Bei den meisten

Themenblöcken waren diese vorgebrachten Wünsche konstruktiv, bei anderen, z.B. Thema Wohnen, konnte wie vorne beschrieben, rein destruktive Haltungen beobachtet werden. Beide Seiten, pro und contra, werden in den Stimmungsbildern gleichwertig dargestellt.

Die Stimmungsbilder wurden jeweils gutachterlich ausgewertet und fachlich beurteilt. Daraus wurden durch das Projektteam jeweils Handlungsempfehlungen, Prüfaufträge und/ oder Anregungen zum weiteren Verfahren abgeleitet.

Die Themenblöcke sind nicht trennscharf voneinander abzugrenzen oder als entweder/ oder-Strategie zu lesen. Große Themen, wie z.B. das Wohnen auf der Mittelmole, sind in der Darstellung des Stimmungsbilds zwar zu einem Themenblock zugeordnet, das Thema spielt natürlich auch in den anderen Themen eine Rolle.

Wichtig ist an dieser Stelle deshalb der übergeordnete, gutachterliche Hinweis voranzustellen, dass die Mittelmole nur über ein integriertes Gesamtkonzept zu entwickeln ist und die Entwicklung über Einzelentscheidungen einzelner Akteure ohne Einbindung in ein Gesamtkonzept, wie z.B. ein Zielbild unbedingt vermieden werden sollte.

# 1. Die wirtschaftliche Bedeutung der Mittelmole

## Stimmungsbild aus der Beteiligung

- › Laut Teilnehmenden soll die Hanse- und Universitätsstadt Rostock ihrer Bedeutung als größte und wirtschaftlich stärkste Stadt in Mecklenburg-Vorpommern gerecht werden und sie durch ein innovatives, zukunftsgerichtetes und mutiges Konzept auch auf der Mittelmole sichtbar machen.
- › Die Entwicklung der Mittelmole biete laut Teilnehmenden die Chance, die Marke Warnemünde zu stärken und zukunftssicher zu machen.
- › Es herrscht aber auch Uneinigkeit darüber, wie sich Warnemünde und die Mittelmole wirtschaftlich zukünftig ausrichten sollen. Im Prozess wurden Stimmen laut, noch stärker auf den Tourismus als Wirtschaftsfaktor zu bauen, andere sehen primär die Notwendigkeit der Schaffung von Nutzungsmöglichkeiten für Einheimische.
- › Der Prozess hat verdeutlicht, dass viele Fragen zur Mittelmole aus anderen Blickwinkeln gesehen werden. Vor allem Anwohnende haben von einer regelmäßigen Überlastung durch Fußgänger\*innen – vor allem im Bereich des Alten Stroms – berichtet. Andere Stimmen, vor allem aus dem Tourismusbereich, haben dieser Beobachtung nachdrücklich widersprochen.
- › Die Teilnehmer\*innen haben ausgesagt, dass sie den Kreuzfahrttourismus als einen bedeutenden Faktor in der Entwicklung der Mittelmole verstehen. Zum einen sei diese Nutzung aber sehr platzintensiv und störe teilweise den Zugang zur Wasserkante, zum anderen sei die Emissionsbelastung, nicht nur für eine mögliche Wohnnutzung, sehr groß.
- › Das von den Teilnehmenden attestierte „maritime Profil“ Warnemündes solle auch auf der Mittelmole sichtbar werden. Bei einigen Teilnehmenden bezog sich das auf Gestaltungselemente, wie z.B. wellenförmige Gehwege. Für andere bedeute das „maritime Profil“ die im Ortskern vorherrschenden Fischerhäuser-Gestaltung. Über Elemente dieser Art solle ein optisch zusammenhängender Gesamteindruck entstehen, der die Mittelmole über den Alten Strom mit Warnemünde verbindet.
- › Die Mittelmole solle laut den Teilnehmenden, die eher mit einem Rostocker Hintergrund an dem Prozess teilnahmen, als Teil Rostocks verstanden werden. Die Entwicklung der Mole könne die Stadt um einen attraktiven Standort mit hoher Aufenthaltsqualität erweitern, der gleichzeitig die Identifikation Warnemündes als einen Teil Rostocks fördere. So sollen die Mittelmole, Warnemünde und Rostock näher zusammenrücken und eine gemeinsame Identität entwickeln, die einer Aneignung der Mittelmole durch alle Rostocker\*innen zuträglich ist.

- › In den Gesprächen wurde aber auch deutlich, dass Warnemünde und Rostock im Selbstverständnis der Bürger\*innen heute als zwei Orte mit ganz unterschiedlichen Bedarfen und Mentalitäten gelesen werden und vor allem von Seiten einzelner Warnemünder\*innen auch der Wunsch nicht da ist, näher zusammenzurücken.

### Gutachterliche, fachliche Einordnung und Beurteilung des Stimmungsbilds

Die Mittelmole ist aktuell unter anderem durch den Tourismus geprägt, was der Fläche eine hohe wirtschaftliche Bedeutung gibt. Das bezieht sich zum einen auf den Kreuzschiffahrttourismus und die gastronomischen Einrichtungen am Alten Strom, wird aber auch unterstützt durch die Lage des S- und Fernbahnhofs auf der Mittelmole (Ankunftsort). Unabhängig davon, was sich auf der Mittelmole entwickelt, ist abzusehen, dass der Tourismus auch in Zukunft die wirtschaftliche Entwicklung Warnemündes und auch der Mittelmole maßgeblich prägen und damit auch gestalten wird. Sie ist aktuell also in erster Linie ein ökonomischer Ort.

Daher ist zu empfehlen, die Frage nach der zukünftigen ökonomischen Bedeutung und der Strategie zur Erreichung der Ziele im Zielbild als ersten und zentralen Punkt zu behandeln. In diesem Zuge sollte auch mitgedacht werden, wie die ökonomische Bedeutung in einen Rostocker Kontext eingeordnet werden könnte.

Die Mittelmole ist aktuell zu einem großen Teil vom Kreuzfahrttourismus geprägt und wird es mit hoher Wahrscheinlichkeit auch in Zukunft sein. Daher ist diese Nutzung in jeden Fall mit einzuplanen und es müssen für eine Verträglichkeit mit der Entwicklung der Mittelmole gute Lösungen gefunden werden.

Warnemünde wird auch in Zukunft heterogene Zielgruppen unterschiedlicher wirtschaftlicher

(Markt-)Segmente anziehen. Der Tourismus und die Kreuzfahrt werden auch in Zukunft Tourist\*innen auf der Mittelmole räumlich konzentrieren, besonder dann, wenn diese mit den öffentlichen Verkehrsmitteln anreisen.

Im Zusammenkommen der Zielgruppen liegt aber auch die Qualität der Fläche. Durch eine entsprechende Berücksichtigung der ökonomischen Kraft nach einer unternehmerischen Logik im Zielbild Mittelmole soll die Qualität und die Marke Warnemünde gestärkt werden, z.B. durch das gezielte Berücksichtigen und Ansiedeln von Vertreter\*innen der lokalen Ökonomie. Das bedeutet auch, dass neue, mit den neuen Nutzungen verträgliche Wegeverbindungen und ein Umleiten der Besucherströme geprüft werden müssten (s. auch Themenblock „Die erreichbare Mittelmole: Mobilität und Zugänglichkeit“).

## Daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen

- › Als ersten Entwicklungsschritt sollte die Verwaltung in einen Dialog mit den ökonomischen Kräften treten. Es sollte ein Workshop oder eine Workshopreihe mit den ökonomischen Akteuren aus Warnemünde und Rostock und neuen Akteure – z.B. übergeordnete Kräfte wie die Industrie- und Handelskammer – Politik und Verwaltung zur wirtschaftlichen Bedeutung der Mittelmole durchgeführt werden. Die Workshops sollte die Grundlage für die Erstellung des Zielbilds darstellen und die grundsätzliche ökonomische Orientierung vorgeben. Damit sollten zuerst jene Akteure gehört werden, die bereits ein Anliegen auf der Mittelmole haben.
- › Die Stadtverwaltung sollte einen Prozess zur zukünftigen Markenbildung Warnemünde starten, in dem die Entwicklung der Mittelmole integriert mitgedacht wird. In diesem Prozess muss geklärt werden, welche Identität sich der Ort übergeordnet, aber im Speziellen auch im Hinblick auf die Zukunft des Tourismus und die wirtschaftliche Entwicklung, geben möchte. Dabei geht es nicht um die Erstellung eines Einzelhandels- oder Tourismuskonzeptes als solches, sondern um eine strategische Orientierung für Warnemünde. Es sollten langfristige Ziele festgeschrieben werden. Daraus könnten wiederum neue Synergienmöglichkeiten zwischen Akteuren oder neue Modelle wie Standortgemeinschaften entstehen.

In der Kommunikation sollte auch auf den Unterschied zwischen Tourismus (touristische Orte) und Freizeit eingegangen werden, da die Zielgruppen, Besucherströme und Nutzungsarten sehr heterogen sind.

- > Das „maritime Profil“ wurde von den Teilnehmenden vor allem mit Gestaltungselementen im öffentlichen Raum oder Architekturformen verbunden. Im Strukturentwicklungskonzept Warnemünde werden darunter aber auch (wasserbezogene) Nutzungen verstanden. Es empfiehlt sich daher zu dieser Frage eine Diskussion aufzumachen und in einem co-kreativen Prozess zu erarbeiten, was „maritimer Charakter“ für die Nutzer\*innen bedeutet. Im Ergebnis könnte eine „Gestaltungssatzung Mittelmole“ entstehen, über die diese Frage auch für zukünftige Vorhaben definiert und beschlossen ist.
- > Auch wenn der Funktionsplan (Stand 2014) im Bereich Lärmbelästigung und Seekanal/ Kreuzschiffahrt Lösungen anbietet, ist der Punkt der Emissionsbelastung bei den Teilnehmenden ein besonders drängendes Thema. Hier sollte weiterhin kritisch überprüft und ggf. ein Update der Grundlagen der Zuordnung des Funktionsplans angestrebt werden. Auch die Verträglichkeitsuntersuchung Ortsentwicklung und Kreuzschiffahrt Seebad Warnemünde (Stand 2018) sollte in diesem Zuge mit den neuen Festschreibungen für die Mittelmole neu

geprüft und ggf. aktualisiert werden. Mindestens bedarf es aber Aufklärung und Transparenz in der Bevölkerung über die Ergebnisse. Auch hierbei kann ein Zukunftsbild Mittelmole unterstützen.

# 2. Die Mittelmole als lebendiges Quartier

## Stimmungsbild aus der Beteiligung

- › Ein häufiger Wunsch im Prozess war, dass die Mittelmole ein Ort sein soll, der ganztägig, an den Wochenenden und in der Nebensaison belebt ist.
- › Ängste bestehen von Seiten der Teilnehmenden im Hinblick auf die Pläne der Wiro besonders hinsichtlich der geplanten Art der Wohnungen (z.B. hochpreisige Eigentumswohnungen und Ferienwohnungen(Beherbergungsbetrieb)), deren Eigentümer\*innen sich über öffentliche Nutzungsansprüche hinweg zu setzen versuchen könnten. Andere Bauprojekte in der Umgebung hätten gezeigt, dass Abschottung und Beschwerden über z.B. Lärm die Folgen waren. Dieses Szenario sehen sie aufgrund der großen touristischen und Freizeitnutzung auf der Mole als gesetzt, so dass in der Folge die öffentliche Nutzbarkeit des Raums eingeschränkt werden könnte. Damit einher geht die Befürchtung, dass es zu einer Verdrängung des Gewerbes und Restaurants von der Mittelmole käme und die Lebensqualität aller Einwohnenden darunter leiden würde.
- › Die Mittelmole sei laut Teilnehmenden von Emissionen durch die Kreuzfahrtschiffe, den Seekanal, die Fähre und den Bahnhof stark bis sehr stark belastet. Viele Teilnehmende stellen hier deutlich die Vereinbarkeit mit einer geplanten

## Wohnnutzung in Frage.

- › Einige Stimmen im Prozess sehen die geplante Wohnnutzung als kontraproduktiv für eine Belebung. Sie sehen öffentliche Nutzungen, wie z.B. ein Museum oder ein Haus für Warnemünder Vereine als wirksamere Option, die Mittelmole ganzjährig zu beleben.
- › Laut Stand des Gestaltungskonzepts (2019) sind ein Großteil der Flächen der Wiro für Wohnungen vorgesehen. Da die Fläche so attraktiv ist, würden Wohnungen laut Teilnehmenden Flächen binden, die so nicht mehr für öffentliche, Freizeit,- oder touristischen Nutzungen zur Verfügung stehen. Daher wurde die Anregung durch die Teilnehmenden vorgebracht, zu prüfen, ob Wohnungen an anderer Stelle in Warnemünde verwirklicht werden könnten und dafür öffentliche Nutzungen auf die Mittelmole umziehen.
- › Die Mittelmole solle im Kontext von Warnemünde entwickelt werden. Die Planungen sollten daher der bestehenden Warnemünder Identität entsprechen und die Mittelmole zu einer Erweiterung Warnemüdes machen.
- › Auf der Mittelmole sollen laut Teilnehmenden Nutzungen geplant werden, die das Angebot in Warnemünde ergänzen. Dabei müsse überprüft werden, was wirklich gebraucht wird, um Konkurrenzen zu vermeiden. Das gälte für Wohnnutzung

genauso wie für kulturelle, öffentliche und sportliche Nutzungsmöglichkeiten.

- › Auf der anderen Seite sahen einige Teilnehmende die Chance, über die Entwicklung der Mittelmole etwas neuen, innovatives und gewagtes nach Warnemünde zu bringen und den Ort damit zu „erneuern“.

### Gutachterliche, fachliche Einordnung und Beurteilung des Stimmungsbilds

Die Fläche weckt aufgrund ihrer attraktiven Lage Begehrlichkeiten bei Einheimischen und Tourist\*innen. Auch weil sich freie Flächen in einer solchen Lage nicht mehr so häufig in deutschen Städten bzw. Orten finden lassen.

Der Streit darüber, ob auf der Mittelmole Wohnungen entstehen oder nicht, war Dreh- und Angelpunkt des durchgeführten Projektes. Der Prozess hat gezeigt, dass sich über die Jahre viele Annahmen und Bilder in den Köpfen aller beteiligten Seiten gefestigt haben, die nicht dem Stand der Planungen entsprechen und dazu geführt haben, dass sich die Fronten immer weiter verhärtet haben. Das hatte schlussendlich eine Art Pattsituation zur Folge, in der sich beide Seite, Befürworter\*innen und Gegner\*innen der Wohnbebauung gegenüber stehen und sich die Diskussion um die Zukunft der Mittelmole auf diese eine Frage reduziert und (fast) jedes andere Thema verhindert.

In einem waren sich aber die Beteiligten einig: Im Wunsch nach einem ganzjährig belebten, attraktiven Quartier. Dies kann allerdings nur durch die Kombination aus Wohnnutzung, touristischer Nutzungsmöglichkeiten, Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen und Freizeitmöglichkeiten erreicht werden. Wohnen führt zu einer ganzjährigen Belebung, weil die Anwohnenden auch in den touristenärmeren Wintermonaten die Mittelmole und z.B. den Einzelhandel beleben, unterwegs sind und für soziale

Kontrolle sorgen. Wenn die Mole ohne Wohnungsbau als Ort der Freizeit und des Vergnügens entwickelt wird, besteht die Gefahr, dass hier eine „Partymeile“ entsteht mit den negativen Begleiterscheinungen der Lärmbelastung, Vermüllung bis hin zu Vandalismus. Um soziale Kontrolle zu generieren, muss auf der Mittelmole aber eine *kritische Masse* an Wohnungen geplant werden und wohldurchdacht mit anderen Nutzungen durchmischt werden. Das heißt, auf der Mittelmole muss eine gewisse Anzahl Anwohner leben, die nicht neben anderen Nutzungen „untergehen“, damit es sich als durchmischtes Quartier entwickeln kann. Die Wohnungen müssen außerdem achtsam im Quartier platziert werden (sie sollten beispielsweise nicht nur in den obersten Stockwerken oder ganz am Rand der Mittelmole liegen, sondern bewusst „mitten drin“ und in allen Stockwerken außer dem Erdgeschoss).

Im Rahmen der Prüfwerkstatt wurde von Seiten der Grundstückseigentümerin die Aussage getroffen, dass auch geförderter Wohnungsraum angedacht werde und bekräftigt, dass keine Eigentums- oder Ferienwohnungen geplant seien. Dies ist bereits auch durch den Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss politisch beschlossen und festgelegt. Außerdem hat die Wiro im Rahmen der Werkstatt mitgeteilt, dass über die Art der Wohnungen (z.B. Barrierefreiheit, Wohnen für Senior\*innen o.ä.) oder auch Grundrisse noch keine Festsetzungen bestehen und Gesprächsbereitschaft signalisiert. Diese Chance sollte genutzt werden, um Angebote für

die zukünftigen Bewohner\*innen Warnemündes zu schaffen und Warnemünde als Wohnort attraktiv zu machen bzw. zu halten. Das gilt nicht nur für Zuziehende von außerhalb, sondern beispielsweise auch hinsichtlich des Angebots für junge Erwachsene, Warnemünder\*innen oder Rostocker\*innen, die von Zuhause ausziehen, aber in der Region bleiben wollen.

Unter dem Strich ist festzuhalten, dass die Fläche der Stadt über die eigene städtische Tochter gehört. Die Möglichkeit des Statements, dass man attraktive Flächen am Wasser für geförderten beziehungsweise nicht exklusiven („bezahlbaren“) Wohnraum „reserviert“, sind in Zeiten von profitorientierten Investor\*innen und Projektentwickler\*innen wichtig. Rostock hat hier die einmalige Chance, eine hoch attraktive Fläche für in diesen Lagen selten berücksichtigte Zielgruppen nutzbar zu machen.

## Daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen

- › Die befürchtete Konkurrenz zwischen Wohnen und belebtem Freizeitraum gilt es auf der Mittelmole auszuhandeln. Die finale Entscheidung darüber, ob Wohnungen auf der Mittelmole gebaut werden sollen oder nicht, muss nun in der Rostocker Bürgerschaft getroffen werden. Was die Begriffe „Quartier“ oder „lebendig“ für die Mittelmole bedeuten und „Wie“ gewohnt werden soll, muss im Zielbild definiert werden.
- › Die Beteiligung hat offenbart, dass es in der Bevölkerung massive Wissenslücke über vorliegende Planstände, von der Bürgerschaft festgesetzte Bestimmungen (z.B. der Bebauungsplan-Aufstellungsbeschluss, in dem festgesetzt ist, dass die Wiro keine Ferienwohnungen bauen darf), die Handlungsmöglichkeiten der Wiro u.ä. bestehen. Um die Bevölkerung also zukünftig im Prozess konstruktiv mitzunehmen und an der Akzeptanz der Baumaßnahme zu arbeiten, bedarf es einer breiten Aufklärungskampagne, um erstmal eine gemeinsame Wissensbasis aufzubauen. Hierzu sollte die Verwaltung eng mit dem Büro für Bürgerbeteiligung der Stadt Rostock zusammenarbeiten und einen ansprechenden Kommunikationsprozess starten. Weitere Empfehlungen zur Transparenzschaffung durch die Wiro und Verwaltung s.a. ab Seite 44.
- › In vielen touristischen Orten haben Beschäftigte zunehmend Probleme, bezahlbare Wohnungen in der Nähe des Arbeitsortes zu finden. Daher sollte überprüft werden, ob auf der Mittelmole Wohnungen für Beschäftigte realisiert werden könnten. Der Vorteil wäre, neben einer bezahlbaren Miete, die kurzen Wege und die massive Steigerung der Attraktivität Warnemündes für die Beschäftigten, beispielsweise aus der Kreuzfahrtindustrie oder den angrenzenden Restaurants. Im Zuge dessen konnte man die Anregung der Teilnehmenden berücksichtigen noch mal kritisch zu prüfen, ob Wohnungen an anderer Stelle in Warnemünde verwirklicht werden könnten und dafür öffentliche Nutzungen auf die Mittelmole umziehen. Das gälte es aber eng mit der Fortschreibung des Strukturentwicklungskonzepts abzustimmen.

# 3. Die Mittelmole als Aufenthaltsort und Freizeitraum

## Stimmungsbild aus der Beteiligung

- > Der Großteil der Teilnehmenden war sich einig, dass die Mittelmole über den anstehenden Entwicklungsprozess das Potenzial hat, Warnemündes und Rostocks neue Visitenkarte und Aushängeschild zu werden. Hier könne ein Magnet geschaffen werden, der saisonunabhängig Besucher\*innen anzieht.
- > In der Beteiligung wurde deutlich, dass der Segelsport ein fester Bestandteil Warnemündes und als Nutzung fest etabliert ist. Laut der geführten Gespräche bestehe ein großer (zusätzlicher) Flächenbedarf zur Durchführung von Veranstaltungen (z.B. Regatten). Der bestehende Verein wünschte sich einen Ausbau mit bedarfsgerechte Infrastruktur, wie Tribünen oder sanitäre Anlagen für die Sportler\*innen. Diese seien Grundvoraussetzung, wenn Warnemünde zu einem nationalen und internationalen Segelhotspot ausgebaut werden sollte.
- > Die Mittelmole wird allgemein als *Freizeitraum* wahrgenommen. Damit geht der Wunsch der Teilnehmenden nach qualitativen, konsumfreien Verweilmöglichkeiten einher.
- > Räumlich gingen die Vorschläge der Teilnehmenden dabei vor allem auf die Nutzbarkeit und Zugänglichkeit der Wasserkante und das Anlegen einer Promenade an der Wasserkante der Mittelmole ein. Dabei solle sie keine Konkurrenz zum Alten Strom darstellen, sondern als konsumfreier, teil-überdachter (wetterunabhängig) öffentlicher Ort mit Ausblick „gesichert“ werden (und damit vor Privatisierung geschützt) (s. auch „Die erreichbare Mittelmole: Zugänglichkeit und Mobilität“, S.32).
- > Von Seite der lokalen Teilnehmer\*innen wurde der Wunsch nach einem größeren Angebot für die Warnemünder\*innen geäußert: ein neuer Anziehungspunkt mit hoher Aufenthaltsqualität, der die Lebensqualität für ganz Warnemünde steigert. Viele Teilnehmende wünschten sich einen neuen Ort der Zivilgesellschaft, der die Zusammenarbeit der lokalen Akteur\*innen fördere. Auf der Mittelmole solle deshalb die heute in Warnemünde bestehende Lücke von eigenen Räumlichkeiten für ortsansässige Gremien, Vereine und Verbände geschlossen werden. Einige sprachen sich für eine Verortung an der Nord-Ost-Spitze der Mittelmole aus, also an der von See kommend prominentesten Stelle.
- > Die Teilnehmenden berichteten im Prozess auch davon, dass in Warnemünde Aufenthaltsmöglichkeiten für Jugendliche und Kinder fehlen, die konsumfrei sind und Aufenthaltsqualität bieten.
- > Sowohl von Seiten der Bürger\*innen als auch der Stakeholder\*innen wurde die Idee eines Museums auf der Mittelmole

aufgeworfen. Ein Museum könne ein Publikumsmagnet werden und ganzjährig Tourist\*innen, Warnemünder\*innen und Rostocker\*innen anziehen.

Eine Diskussion zwischen den Teilnehmenden entspann sich um die Frage, ob der Fokus auf dem Weitblick oder Ausblick zu legen sei. Einige wünschten sich einen Hochpunkt auf der Mole. Durch einen Hochpunkt entstünde ein weithin sichtbares identitätsstiftendes Merkmal, das den Blick der von der See kommenden Besucher\*innen vom bisher auffälligen Kühlturm des Rostocker Kraftwerks, auf die Mittelmole lenken könne. Andere führten an, dass ein Hochpunkt die Sicht auf den Uferbereich Hohe Düne und auf das Meer einschränke und nicht zur Baustruktur Warnemündes passe und deswegen keine Option für sei.

## Gutachterliche, fachliche Einordnung und Beurteilung des Stimmungsbilds

Eine Herausforderungen bei der Entwicklung der Mittelmole besteht in der Abwägung von Nutzungsansprüchen von Einheimischen und Tourist\*innen. Die Mittelmole sollte nicht nur als „touristischer Ort bestmöglich genutzt werden“ (Zitat eines Teilnehmenden auf der Prüfwerkstatt), sondern auch öffentliche, auf die Warnemünder\*innen ausgerichtete Funktionen erhalten. Diese generieren Öffentlichkeit und können zu einer ganzjähriger Belebung beitragen. Nicht nur die Pandemie zeigt aber auch, dass sich *Freizeit* und die Ansprüche an Freizeitflächen verändert. Konsumfrei, wetterfest, weitläufig und mit einer hohen Aufenthaltsqualität sollen sie sein. Daher sollte im Entwicklungskonzept der Mittelmole heute schon mitgedacht werden, welche Ansprüche in Zukunft von welche Zielgruppen bestehen könnten.

Eine öffentliche, kulturelle Nutzung als Ankerpunkt bietet Potenzial, Besucher\*innen auf die Mittelmole zu locken. Ein Museum würde allerdings eine sehr große finanziellen Belastung in der Entwicklung und im Erhalt bedeuten. Sollte ein Museumsbau von der Verwaltung vorgeschlagen und von der Bürgerschaft positiv beschieden werden, müsste die Finanzierung, beginnend beim Grundstück, aus städtischen Mitteln oder aber durch die Akquise privater Finanziers bestritten werden, was ein unwahrscheinliches Szenario darstellt.

In den Diskussionen wurde aber auch deutlich, dass die Idee eines Museums eher einfach als Gegenentwurf zum Wohnen eingebracht wurde. Übergeordnet lässt sich aber auch der Wunsch nach Öffentlichkeit, nach einem Ort für Gemeinschaft und der Bedarf an Kultur, genauso wie nach einem „eigenen“ Quartiersort für die Warnemünder\*innen ablesen.

Die Teilnehmenden wünschen sich einen Ort für Warnemünder\*innen auf der Mittelmole. Das Konzept eines „Dritten Ortes“ könnte den Wünschen der Teilnehmenden entsprechen bzw. nahe kommen. Im Hinblick auf das Raumprogramm und die Architektur sollte der „Dritte Ort“ öffentlichwirksam gestaltet sein, die Heterogenität der Nutzenden der Mittelmole abbilden und als Besucher\*innenmagnet in Szene setzen. Dazu ist beispielsweise auch die Öffnung des Dachs als konsumfreie Terrasse mit Ausblick zu überprüfen. Auch wären ggf. Synergien mit den Bedarfen des Segelsportbundes mitzudenken, indem hier z.B. Umkleiden für Sportler\*innen integriert werden. Der „Dritte Ort“ sollte auch als Ort für Jugendliche geplant werden, der vor allem konsumfreie, wetterunabhängige Aufenthaltsflächen bietet, wo sie sich wohl- und willkommen fühlen und nicht etwa nur geduldet.

Der Prozess hat gezeigt, dass es ausgeprägte lokale Bedürfnisse gibt und Orte für verschiedene Generationen, der Begegnung, konsumfreie und Orte des Wissens und der Kultur (und Vermittlung) stark nachgefragt sind. Zahlreiche andere Beispiele zeigen aber, dass sich die Entwicklung und der Betrieb ein solches

Modells (Vereinshaus) für Kommunen kaum bis gar nicht mehr rechnet.

Damit die Mittelmole das Potenzial entwickeln kann, das neue Aushängeschild für Warnemünde und Rostock zu werden, sollte hier eine neue Architekturqualität realisiert werden, zum Beispiel durch neuen Wohnformen, kreativen Bautypologien oder auch innovativer Fassadengestaltungen – unabhängig davon, ob hier ein öffentlicher Bau oder ein ikonisches Wohngebäude umgesetzt wird. Eine ikonische Architektur bringt einen hohen Wiedererkennungswert, muss dafür aber neben den vorhandenen prägenden Nutzungen bestehen. Rostock und Warnemünde sollten sich trauen, experimentelle Architektur auf die Mittelmole zu bringen.

## Daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen

- › Es empfiehlt sich die Durchführung einer Machbarkeitsstudie für einen „Dritten Ort“. Inhalt der Machbarkeitsstudie sollte auch die Frage nach einem geeigneten Betreibermodell sein. Vorbilder aus dem nordeuropäischen Raum haben gezeigt, dass gemischte Betreibermodelle (öffentlich und privat) zu einem lebendigen Ort führen. Einige sprachen sich für eine Verortung an der Nord-Ost-Spitze der Mittelmole aus, also an der prominentesten Stelle. Daher sollte die Studie auch die Verortung dieses Baus prüfen und ob es als kleine Ikone an der Spitze der Mittelmole verortet werden könnte. Zusätzlich sollte ein Workshop mit Kindern und Jugendlichen zu ihren Ansprüchen an (halb-)öffentliche Räume durchgeführt werden.
- › Sollte die Stadt sich als öffentliche Nutzung z.B. für ein Museum auf der Mittelmole entscheiden, sollte auch hier eine Machbarkeitsstudie durchgeführt werden, die mögliche Finanzierungsmodelle prüft.
- › Über einen Dialogprozess sollte die Frage nach der Gestaltung der Mittelmole weiter bearbeitet werden. Dazu gehört auch die Frage nach der Entwicklung der Promenade als Herzstück der Mittelmole und besonders wichtiger Ort für die Teilnehmenden. Die Frage muss sein, wie hier eine Vitrine, also die Mittelmole als Schaufenster Warnemündes und Rostocks und der Wunsch nach einer identitätsbildenden, starken und ästhetischen Architektur, kombiniert werden könnte. Es empfiehlt sich die Erstellung einer Gestaltungshandbuchs als Grundlage für die qualitative Diskussion um Materialität, Kleinteiligkeit und Architektursprache, die neben dem Bebauungsplan als Rahmen wirkt und transparent Festsetzungen trifft. Dazu gehört auch die Klärung, wie der gewünschte maritime Charakter ausgestaltet werden könnte. Dazu sollten auch andere Akteure mit einbezogen werden, wie Jugendliche oder auch Künstler\*innen (s.a. S.23).
- › Der Prozess hat ergeben, dass sich die Diskussion auch um die Frage eines Hochpunkte auf der Mittelmole drehte. Es empfiehlt sich bei der weiteren Bearbeitung des Themas ein umsichtiges Vorgehen und zurückgenommene Kommunikation. Sollte die Bürgerschaft zum Bau von Wohnungen auf der Mittelmole zustimmen, ist es im Sinne des Erfolgs des Gesamtprojektes und als „Gegenangebot“ für die Gegner\*innen ratsam, auf einen Hochpunkt zu verzichten und als Ausgleich die Qualität des Weitblicks zu erhalten. Wenn die Entscheidung aber gegen Wohnungen getroffen wird, empfiehlt sich die Verwirklichung eines Hochpunktes als Besucher\*innenmagnet und identitätsbildende Ikone auf der Mittelmole. Vergleichbare Prozesse haben gezeigt, dass dieser Art des „Handelns“ zu einer deutlichen Akzeptanzsteigerung der Maßnahmen führen kann. Das sollte bei der Wohn-Entscheidung mitgedacht werden.

# 4. Die erreichbare Mittelmole: Zugänglichkeit und Mobilität

## Stimmungsbild aus der Beteiligung

- › In Verbindung mit der Diskussion um die Zielgruppen der Entwicklung der Mittelmole und dem Fakt, dass sie aktuell durch großzügige Parkflächen dominiert wird, sind die Zugänglichkeit und Mobilitätslösungen aus Sicht der Teilnehmenden Schwerpunktthemen der Entwicklung der Mittelmole.
- › In den Gesprächen beschrieben viele Teilnehmende Warnemünde als „überlaufen“. Hier wurde vor allem von immer wiederkehrenden Überlastungspiks in den Sommermonaten berichtet.
- › Um einen Rundweg um die Mittelmole zu Verwirklichen (s.a. „Die Mittelmole als Aufenthaltsort und Freizeitraum“, S. 28), sei eine weitere Querungsmöglichkeit des Alten Stroms notwendig. Die Ideen sahen die Verortung einer neuen Brücke nördlich der Bahnhofsbrücke, auf Höhe der Sportschule vor, um die bestehende Sackgassensituation aufzulösen (aktuell müssen Besucher\*innen der Mole über den selben Weg zurück, wie sie auf die Mittelmole gekommen sind). Andere Stimmen lehnten dies ab, da so die Einfahrt für Schiffe und Boote in den Alten Strom nicht mehr möglich sei und der Charakter des Alten Stroms und damit eines Besuchermagnets darunter leiden würde.
- › Die Idee der *autofreien Mittelmole* wurde in mehreren Formaten diskutiert und grundsätzlich positiv aufgenommen. Sie gilt bei den Teilnehmenden als Gegenentwurf zur aktuell durch Parkflächen geprägten Mittelmole. Zahlreiche Teilnehmende sprachen sich aber auch dafür aus, so viele Parkplätze wie möglich in der Nähe des Ortskerns zu haben und berichteten, dass auch Tourist\*innen natürlich gern nah an den Sehenswürdigkeiten und Strand parken wollen würden.
- › Der Wunsch nach mehr Aufenthaltsqualität der Beteiligten spiegelt sich auch in der Diskussion um Mobilitätslösungen. Laut der Teilnehmenden würde durch den Wegfall von Parkplätzen Raum für andere Mobilitätsträger entstehen und der Radverkehr könnte auf der Mittelmole mit positiven Effekten auf Warnemünde und Rostock gefördert werden.
- › Darüber hinaus wurde im Rahmen der Prüfwerkstatt von einer Engstelle am Durchgang zwischen Bahnhof und Riesenrad (Wiro-Rad) berichtet. Daher wünschten sich einige Teilnehmende eine Überarbeitung des Wegekonzepts und bessere Einbindung des Bahnhofsumfeldes in die Gesamterschließungsplanung.
- › Der Funktionsplan sieht ein neues Parkhaus auf der Mittelmole vor. Laut Aussagen der Wiro im Rahmen der Prüfwerkstatt seien modulare und reversible Lösungen beim möglichen Bau eines Parkhauses möglich, die den schnellen, bedarfsgerechten Rück- und Umbau möglich machen würden oder

auch andere öffentliche Nutzungen, z.B. auf der Dachflächen des Parkhauses, zulassen könnten. Die Bürger\*innen wünschen sich hingegen Parklösungen außerorts (zum Beispiel Park&Ride-Anlagen an der Stadtautobahn), um die Lebensqualität für die Warnemünder\*innen und Tourist\*innen gleichermaßen zu steigern und die Belastung für Warnemünde insgesamt zu reduzieren.

- › Vor allem bei den Bürger\*innen spielt die Zugänglichkeit und Nutzbarkeit der Wasserkante eine besondere Rolle. Sie muss erlebbar und begehbar sein und konsumfreie Aufenthaltsorte bieten. Auf der anderen Seite wirkt ein nicht unerheblicher Teil der Wasserkante durch die Kreuzfahrtschiffe und den Fährbetrieb für die Teilnehmenden eben nicht begeh- oder erreichbar. Außerdem besteht die Angst, dass durch Wohnungsbau (der laut letzter Planung aber ohnehin nicht an der Wasserkante vorgesehen ist) die Wasserkante durch die Wohnungsgesellschaft privatisiert werden könnte.

## Gutachterliche, fachliche Einordnung und Beurteilung des Stimmungsbilds

Die Themen Mobilität und Logistik sind nicht auf der Mittelmole zu lösen, sondern ein drängendes Thema der Gesamtentwicklung Warnemüdes. Die Mittelmole spielt mit dem hier liegenden Bahnhof aber eine besondere Rolle. Die Mobilitätslösungen für die Mittelmole sollten in jedem Fall verschiedene Zeitperspektive berücksichtigen und besonders in der Frage nach der Umsetzung eines Parkhauses bedenken, wie sich die Bedarfe in der mittel- und langfristigen Zukunft verändern werden: In Anbetracht der auch in Rostock und Warnemünde zu moderierenden Verkehrswende sollte das Verkehrskonzept für die Mittelmole mit Weitsicht entwickelt werden. Dabei sollte auch kritisch überprüft werden, ob die Mittelmole vor allem aufgrund der Standortqualität grundsätzlich der geeignete Ort für Parkflächen ist, aber auch wie sich die Bedarfe in den nächsten Jahren entwickeln werden. Da hier bautechnisch auch keine Tiefgarage gebaut werden kann, ist es noch mehr Thema.

Es sollte auf eine gerechte und anpassungsfähige Flächenverteilung geachtet werden. Dazu gehört auch der Prüfauftrag, ob die Mittelmole zu einem autofreien Quartier entwickelt werden könnte. In den Diskussionen wurde aber auch deutlich, dass Aufklärungsbedarf besteht, was „autofrei“ eigentlich bedeutet, dass Zugänge, wie für Krankenwagen oder Feuerwehr, Müllentsorgung oder Handwerker\*innen

auch in autofreien Quartieren gewährleistet sein müssen und für die meisten individuellen Anliegen Ausnahmeregelungen beantragbar sind. Dem entgegen stehen die Nutzungsansprüche des Landessportbundes auf der Mittelmole. Saisonal müssen hier Boote, Material und andere große Güter transportiert werden. Daher würde eine autofreie Mittelmole einen hohen Bedarf an Sonderregelungen hervorrufen.

Die Bahnhofsbrücke ist aktuell der Hauptverbindungsweg für Fußgänger\*innen zwischen Ortskern und Mittelmole. Über die Brücke besuchen nicht nur Tagestourist\*innen der Kreuzfahrtschiffe Warnemünde, sie ist auch die Verbindung vom Bahnhof Warnemünde, wo sowohl Öffentlicher Nah- als auch Fernverkehr ankommt. Bei der Ertüchtigung der Flächen auf der Mittelmole, unabhängig ob durch öffentliche Bauten, Wohnbebauung, Mischkonzepten oder Grünraum, ist eine neue Wegeverbindung mitzudenken, um gezielt die Besucher\*innen-Ströme zu verteilen.

Es ist anzunehmen, dass die Idee eines Rundwegs an der Wasserkante entlang auch aus dem Wunsch und Anspruch der Teilnehmenden entsteht, sich die Mittelmole „anzueignen“ und die qualitativ hochwertigsten Flächen, die die Wasserkante nun mal ist, nicht für die Zielgruppe der Tourist\*innen vorzuhalten, sondern vor allem den Warnemünder\*innen zu „schenken“.

Die für einen Rundweg notwendig werdende Brücke über die Bahngleise am südlichen

Rand der Mittelmole wurde im Prozess nicht thematisiert. Die Realisierung eines solchen Brückenbauwerks braucht ein großes Budget, daher ist unbedingt zu prüfen, ob diese Baumaßnahme sinnvoll ist oder dieser Bereich nicht Teil des *Rundwegs* wird.

Durch die Entwicklung der Mittelmole werden neue Nutzungen entstehen. Die Nutzungsintensität wird sich - unabhängig von der Art der Nutzungen - also erhöhen. In der Planung der Versorgungswege und Daseinsvorsorge auf der Mittelmole sollte daher unterschiedliche Fluktuationsszenarien mitbedacht werden. Daher empfehlen sich, zum Beispiel auch an der Wasserkante, multicodierte Flächen einzurichten, die auf andere Nutzungen und Rhythmen flexibel eingehen können.

## Daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen

- › Mit der Entwicklung eines Verkehrskonzepts im Rahmen der Fortschreibung des Strukturentwicklungskonzepts sollte geprüft werden, wie über regulierende und lenkende Parkraum- und Verkehrskonzepte für die Mittelmole, aber auch für Warnemünde, Einfluss auf die Regulierung des Verkehrs insgesamt genommen werden könnte.
- › Zur weiteren Bearbeitung bzw. Erstellung eines Verkehrskonzepts Warnemünde empfiehlt sich, mit der Deutschen Bahn, der Hafengesellschaft Rostock Port und weiteren Betreiber\*innen in einen direkten Austausch zu treten. Darüber sind die Herausforderungen gemeinsam anzugehen, die Akteure aber gleichzeitig auch in die Pflicht zu nehmen. Da die Prozesse der Entscheidungsfindung, Finanzierung und Umsetzung in diesen Unternehmen komplizierter sind und mit langfristigeren Zeithorizonten gerechnet werden muss.
- › Der Wunsch nach einer besseren Wegeführung auf der Mittelmole, einem Flanierrundweg sowie wie die Steigerung der Nutzungsintensität der Mittelmole sind Anlass zur Schaffung einer neuen Verbindung zum Ortskern Warnemünde. Es empfiehlt sich eine Machbarkeitsstudie für eine neue Brücke am nördlichen Ende des Alten Stroms durchzuführen, die sich ökonomisch, touristisch und verkehrstechnisch in die Gesamtentwicklung Warnemündes einfügt. Dazu sollten

die Kosten in verschiedenen Varianten überprüft und in einem co-kreativen Prozess mit den Betreiber\*innen der am Alten Strom ansässigen Anlegestellen, Fischer\*innen und Händler\*innen über Umsetzungsmöglichkeiten diskutiert werden. Dazu gehört auch die Ausgestaltung der Brücke als z.B. Zugbrücke oder bewusst auch als Kunstwerk bzw. gestalterisches Element.

# 5. Modellquartier Mittelmole mit neuen Standards

## Stimmungsbild aus der Beteiligung

- › In allen Formaten wurden die Zukunftschancen, die in der Entwicklung der Mittelmole auch für Warnemünde, Rostock und die ganze Regiopole stecken, thematisiert, aus verschiedenen Blickwinkeln aber auch sehr unterschiedlich bewertet. Grundsätzlich ist aber spürbar, dass bei den Beteiligten eine Betroffenheit, sich mit Themen wie Klimaanpassung oder Digitalisierung zu beschäftigen, besteht.
- › Zum Teil regen die Teilnehmenden an, dass die Stadt Rostock über die Entwicklung der Mittelmole die Chance nutzen müsse, Warnemünde ins 21. Jahrhundert zu führen. Warnemünde stehe z.B. im Hinblick auf den demografischen Wandel vor großen Herausforderungen. Durch das Schaffen von Angeboten für die Nutzer\*innen von Morgen könnte dem entgegengewirkt werden, z.B. über geeigneten, attraktiven Wohnraum für junge Familien, aber auch die Ansiedlung von wissenschaftlichen oder Bildungs-Einrichtungen, über die ein Ort des Lebenslangen Lernens auf der Mittelmole verwirklicht werden könnte.
- › Gleichzeitig wünschen sich einige Teilnehmende, dass sich die Entwicklung der Mole ausschließlich an heutigen Nutzungsanforderungen orientieren solle und nicht an zukünftigen Nutzer\*innen. Sowohl von der Gestaltung als auch den Nutzungsmöglichkeiten solle die heutige Bewohnerschaft profitieren und bei dem heute schon angespannten Warnemünder Wohnungsmarkt nicht noch weitere Interessierte „anlocken“.
- › Viele Bürger\*innen waren sich in der Online-Beteiligung einig, dass die Mittelmole ein Ort der technischen und kulturellen Innovationen sein soll, der Warnemünde auszeichnet. Sie soll als ein attraktiver Standort der Wirtschaft, Bildung und Forschung Warnemünder wirtschaftliche Prosperität nachhaltig ausbauen und zukunftssicher machen.
- › Die Mittelmole hat laut Teilnehmenden das Potenzial, ein Modellquartier der Klimaanpassung und Energieautarkie zu werden, das auch weit über Rostocks Grenzen hinaus Anerkennung findet. Hier solle aber vor allem auch etwas authentisches passieren, was dem Ort gerecht wird.
- › Den Teilnehmenden war es darüber hinaus aber auch wichtig zu betonen, dass sie die Mittelmole nicht als einen Ort der (innovativen) Experimente sehen: Modellquartier ja, aber keine Experimente auf dieser exponierten Fläche.
- › Die Mittelmole könnte laut Teilnehmenden auch im Bereich Digitalisierung neue Standards in der Quartiersentwicklung setzen und zu einem internationalen Vorreiter in diesem Bereich werden (Die Smarte Mittelmole).

## Gutachterliche, fachliche Einordnung und Beurteilung des Stimmungsbilds

Die zukunftsgerichtete Entwicklung der Mittelmole könnte ein Baustein sein, Themen wie den demografischen oder Klimawandel für Warnemünde zu moderieren, auch wenn Auswirkungen erst in vielen Jahren spürbar sein könnten. Dazu würden sich Kooperationen mit den in Rostock und Warnemünde ansässigen wissenschaftlichen Einrichtungen, wie z.B. dem Leibniz-Institut für Ostseeforschung Warnemünde, anbieten. In Verbindung mit der besonderen Meeres- und Insellage bietet sich für das Quartier eine thematische Schwerpunktsetzung z.B. im Bereich nachhaltiges Bauen, Ökologie oder dem Umgang oder Strategieentwicklung bei Starkwetterereignissen und deren Folgen (z.B. Starkregen, Hochwasser, Sturm, Orkane) an. Die Lage am Meer bietet aber auch zahlreiche andere Schwerpunktthemen für Forschungseinrichtungen oder auch Museen auf der Mittelmole an, wie zum Beispiel im Bereich digital ocean oder Energiegewinnung. Diese Standortvorteile sollten, auch für ein lebendiges und zukunftsfähiges Warnemünde und für eine solche Mittelmole genutzt werden und in den Planungen berücksichtigt werden.

Die Begriffe „Reallabor“, „Modellquartier“ oder „Ausnahmezustand“ (Formulierung aus der Online-Beteiligung zur Beschreibung eines Reallabors) wurden durch das Projektteam im Prozess zur Anregung und Diskussionserweiterung integriert, von den Teilnehmenden aber kritisch gesehen oder

sogar negativ aufgenommen. Hier lässt sich eine allgemeine Innovations skepsis genauso ablesen, wie die Angst vor Nutzungen, die die Teilnehmenden heute noch nicht kennen und deswegen als abstrakt empfinden.

Die Teilnehmenden beurteilen die Entwicklungspläne der Mittelmole stark durch die Brille heutiger Bedürfnisse und kaum gesamtgesellschaftlich. Besonders bei Teilnehmenden aus Warnemünde war eine starke Fokussierung auf eigene bzw. lokale Bedürfnisse zu sehen.

#### Daraus abgeleitete Handlungsempfehlungen

- › Rostocks Smart-City-Ansatz wird seit 2020 durch ein Bundesförderprogramm unter dem Label „Smile City Rostock“ bezuschusst, mit dem Ziel, die Stadt moderner, menschenfreundlicher und nachhaltiger zu machen. Es gilt zu prüfen, in wie weit die Entwicklung der Mittelmole durch Mittel aus der Förderung als smarte Mittelmole bedacht werden könnte. Besonders im Bereich Digitalisierung und Mobilität gäbe es Synergien, z.B. die Chancen für die digitale Mobilität von morgen bei der verkehrlichen Entwicklung einzuplanen und im Sinne einer nachhaltigen Quartiersentwicklung zu nutzen.
- › Die ortsansässigen Forschungsstandorte sollten im Prozess als wichtiger Stakeholder besonders berücksichtigt und einbezogen werden. In den

bisherigen Planständen zur Mittelmole wurden Forschungseinrichtungen nicht berücksichtigt. Um dies sinnhaft zu integrieren, sollte der Bedarf und die Anforderungen bei den jeweiligen Instituten und Einrichtungen eingeholt und die Mitwirkungsbereitschaft aktiviert werden.





# Ausblick



Abb. 6: Blick von der Bahnbrücke auf den Alten Strom,  
Foto: urbanista

# Die nächsten operativen Schritte

Zusammenfassend gilt es, den durch den Prozess „Viele Mittel, eine Mole – Rostock beteiligt“ angestoßenen, durchaus konstruktiv geführten Dialog aufrechtzuerhalten und weiterzuführen. Dazu empfehlen sich folgende nächste Schritte:

## Sich der Qualitäten bewusst machen

Zuerst sollten sich die Verantwortlichen bewusst machen, dass die Mittelmole durch die exponierte Lage am Wasser und als Eingangstor nach Rostock sowohl das Filetstück Warnemündes, als auch der Hanse- und Universitätsstadt Rostock, ist. Auf der Mittelmole treffen sich unterschiedliche Generationen aus heterogenen Nutzergruppen. Ein Bahnhof auf einem solchen Grundstück direkt am Meer ist ein besonderes Alleinstellungsmerkmal und macht die Mittelmole zu einem Ankunftsort. Sie ist auch ein Ort der Begegnung. Diese Qualität auszubauen, zu untermauern und langfristig zu sichern, sollte übergeordnetes strategisches Ziel der Entwicklung der Mittelmole sein.

## Verdeutlichen, welche Kräfte wirken

Bevor das *Zielbild Mittelmole* angegangen wird, sollten sich die Verwaltung, aber auch die einzelnen Akteure bewusst machen, welche Kräfte in der Entwicklung der Mittelmole wirken. Die Gegner\*innen des Wohnungsbaus nehmen eine lautstarke, selbstbewusste, aber auch sehr einseitige Position ein. Mitunter ist der Eindruck entstanden, dass der Konflikt eher in einem Kräftemessen zwischen Wohnungsgesellschaft und zivilgesellschaftlichen Akteuren liegt und die Sachdiskussion um die Zukunft

Warnemündes darüber aus dem Fokus geraten ist.

Im Ergebnis des Projektes „Viele Mittel, eine Mole“ gibt es berechtigte Zweifel an der Konsensfähigkeit der Entwicklungspläne der Mittelmole. Durch die bisher ausgebliebenen, klar und transparent kommunizierten Entscheidungen der Rostocker Bürgerschaft, ist zwischen den beiden Positionen der Wiro (Pro Wohnen) und der Gegner\*innen (Kontra Wohnen) ein Vakuum entstanden, welches die Kommunikation und das Vorankommen in der Entwicklung nicht nur belastet, sondern faktisch zum Erliegen gebracht hat.

Der Prozess hat den Keim eines neuen Momentums geschaffen, auf das es aufzubauen gilt. Dazu muss sich aber die Art, wie die wirkenden Kräfte miteinander interagieren, verändern.

## Karten auf den Tisch legen

Der Prozess hat verdeutlicht, dass die beteiligten Akteure in vielen Fragen aneinander vorbeigeredet zu haben scheinen und die Informationsstände sehr unterschiedlich sind. Im Rahmen der Prüfwerkstatt wurde der Wunsch geäußert, die Planungen daher noch mal auf einem weißen Blatt völlig neu zu starten. Dieser Wunsch ist allerdings in Anbetracht der Historie der Diskussionen, der beteiligten Akteuren und den gegebenen Tatsachen nicht erfüllbar und das Vorgehen nicht ratsam. Um den Entwicklungsprozess des Grundstücks überhaupt weiterführen zu können, muss Transparenz geschaffen werden.

## Entscheidungsgrundlagen schaffen und offen legen

Um also die Informationskluft zu lösen und eine valide Entscheidungsgrundlage zu schaffen, sollte die Wiro Varianten der Planungen auf immobilienwirtschaftlichen Grundlagen vor der Bürgerschaft präsentieren. Dabei geht es nicht darum, Akteure „an den Pranger zu stellen“ oder interne Informationen preiszugeben, sondern der Bürgerschaft in einer internen Sitzung (Hearing) eine valide und nachvollziehbare Entscheidungsgrundlage zur Verfügung zu stellen. Auch ist eine intensivere Beratung der Varianten im Bau- und Planungsausschuss ratsam.

Die Schaffung von Transparenz als Entscheidungsgrundlage kann dann wiederum als „transparentes Blatt“ interpretiert werden. Wichtig wären dabei unter anderem die Darstellung der Mengengerüste, also konkret ab wie vielen Wohnungen die Umsetzung für die Wiro tragbar ist bzw. wann die Grenze der Wirtschaftlichkeit gegenüber dem Grundstückswert erreicht ist. Die Wiro argumentierte im Prozess häufig mit dem Argument der wirtschaftlichen Tragfähigkeit gegenüber dem Grundstückspreis. In den Varianten der Planung wäre es als Entscheidungsgrundlage auch ratsam, Aussagen darüber zu treffen, ab welcher Anzahl Wohnungen (kritische Masse) beispielsweise welche anderen Nutzungen realisiert werden können (Gemeinschaftsnutzungen).

Außerdem sollte im Rahmen dieser Offenlegung auch Aussagen darüber getroffen werden, wie

die Wohnnutzung mit den emissionsreichen Bestandsnutzungen auf der Mittelmole vereinbar ist.

Im weiteren Prozess muss so auch der Eindruck überwunden werden, dass lautstark artikulierte Partikularinteressen zu Entscheidungen führen aber auch, dass über die Entwicklung der Mittelmole in Hinterzimmern entschieden wird. Wichtiger sind hier die Offenlegung der (ökonomischen) Fakten nach innen und die Verdeutlichung, dass die Verantwortung für die Entwicklung in der Rostocker Bürgerschaft liegt, nach außen.

Als legitimiertes Entscheidungsgremium muss die Bürgerschaft die Frage, ob Wohnungen auf der Mittelmole gebaut werden oder nicht, auf der strategischen Leitbildebene thematisieren und final entscheiden – und darüber ihre Steuerungsfunktion wahrnehmen. Wenn die Entscheidung der Bürgerschaft gegen Wohnungen auf der Mittelmole lautet, muss wiederum auf der Leitbildebene geklärt werden, welche anderen Nutzungen verwirklicht werden sollen und wie die gewünschten Qualitäten, wie zum Beispiel eine ganzjährige Belegung, geschaffen werden – ohne dass auf der Mittelmole eine „Partyzone“ oder ähnliches entstehen.

## Rollen und Zuständigkeiten klären

Die Wiro ist in erster Linie eine Wohnungsgesellschaft. Im nächsten Schritt ist zu klären, welche Rolle die Wiro in der weiteren Entwicklung der Mittelmole einnimmt. Es sollte überprüft werden, ob die Rolle der

Entwicklerin auch beispielsweise von der Landesentwicklungsgesellschaft Mecklenburg-Vorpommern oder ähnlichen Akteuren übernommen werden könnte. Eine externe Entwicklungsgesellschaft könnte grundsätzlich aber sowohl privat als auch öffentlich sein. Gegebenenfalls empfiehlt sich auch die Neugründung einer Entwicklungsgesellschaft Mittelmole.

Zum Zeitpunkt der Erstellung des Dokuments lagen dem Projektteam keine gesicherten Informationen zum Stand der Überlegungen zur Zukunft des MV Werften-Geländes vor. Diese Flächen sollten nach Möglichkeit in dem weiteren Entwicklungsprozess der Mittelmole im Sinne eines integrierten Entwicklungskonzepts mitgedacht werden.

#### **Zum Schluss: Geduld haben, aber das Gesamtziel im Blick**

Die von der Wiro offengelegten Varianten als Entscheidungsgrundlagen für die Rostocker Bürgerschaft sollten mit dem bestehenden Funktionsplan und Gestaltungskonzept (Masterplan) abgeglichen werden. Inwieweit diese Aktualität haben und als Arbeitsgrundlage berücksichtigt werden sollten, gilt es in der Verwaltung und Bürgerschaft zu klären. Darüber verdeutlicht sich gegebenenfalls auch, ob und an welcher Stelle neue Planungen notwendig werden beziehungsweise ein neuer Masterplan entstehen sollte.

Dass solche Grundstücke und Flächen einen hohen Grad an öffentlichem Interesse hervor-

rufen und es zu Kontroversen kommt, ist nachvollziehbar und Teil einer guten Planungskultur – auch, dass sich solche Prozesse über Jahre hinziehen. Daher sollte auch bei der zukünftigen Planung der Mittelmole vor allem Ruhe bewahrt und sich darüber bewusst gemacht werden, dass weitere (konstruktive) Auseinandersetzungen zu führen sind.

Man sollte sich vor Augen führen, dass der Abschluss der Entwicklung der Mittelmole durchaus noch weitere zehn, fünfzehn oder auch zwanzig Jahre in Anspruch nehmen kann. Aber nicht alles muss im Vorhinein geklärt werden, um loszulegen. Einige Detailentscheidungen können auch während der Umsetzung gefällt werden. Dazu gehören auch größere Fragen, dass z.B. ein Museum zu einem späteren Zeitpunkt realisiert werden könnte. So können die entwickelnden Akteure der Mittelmole gegebenenfalls besser auf sich verändernde Ansprüche und Bedarfe eingehen. Auch Prioritäten können im Prozess noch einmal verschoben werden.

**Wichtig ist, dass die Bürgerschaft (zeitnah) über die Grundlage entscheidet und auf dieser Grundlage wieder eine Steuerung des Gesamtprozesses stattfindet. Der Steuerungsapparat muss wieder greifen können, sonst besteht die Gefahr, dass auf der Mittelmole über Einzelentscheidungen Tatsachen geschaffen werden („Salami-Taktik“) und das Grundstück das Image als Filetgrundstück (endgültig) verliert.**



viele **Mittel**  
eine **Moje**



Rostock beteiligt.