

Der Wohnungsbau erfährt aus verständlichen Gründen seit längerem eine erhöhte Aufmerksamkeit. Jährlich sollen 375.000 neue Wohnungen entstehen. Leider haben wir diese Zahl in den vergangenen Jahren kein einziges Mal erreicht. Inzwischen wird auch über die Qualität der neuen Wohnungen nachgedacht, die Bauwelt widmete diesem Thema die zurückliegende Ausgabe (4.2018). Besondere Berücksichtigung sollte beim Wohnungsbau das Bauen für die Babyboomer der 1960er Jahrgänge finden, allen voran des Jahrgangs 1964 – der geburtenstärkste Jahrgang in der deutschen Geschichte überhaupt. 1964 ist auch mein Geburtsjahr, aber nicht allein deshalb ist mir das Thema wichtig. Wir sind viele, wirklich viele. Das bemerkten wir in der Schule, mit 39 Mitschülern in einer Klasse, im Studium in überfüllten Hörsälen, in denen schon ein Platz auf der Treppe ein Erfolg war. Und wir bemerkten es im Interrail-Zug, mit dem wir Europa erkundeten und zu zehnt in einem IC-Abteil wirklich vielen von uns sehr nahe kamen. Nach dem Studium waren wir beim Berufseinstieg auch nicht alleine, und das merkt jetzt der Finanzminister. Denn wir haben es schließlich doch fast alle geschafft, verdienen Geld und zahlen Steuern. Und wir sind nach wie vor viele, deswegen rechnet sich die ganze Sache nun. Demnächst werden wir allerdings auch bemerken, wie viele wir sind, wenn wir alt und vielleicht pflegebedürftig werden. Dann werden wir feststellen, dass es für uns keinen Platz gibt. Nicht in Pflegeheimen und Krankenhäusern und auch bei den ambulanten Hilfseinrichtungen nicht. Denn die wird niemand bauen, weil bereits eine viertel Generation nach uns die Zielgruppe verschwunden ist. So viele wie uns gab es nie wieder, und wenn wir eines Tages nicht mehr da sind, wären die Kapazitäten in den caritativen Einrichtungen für Alte immer noch da. Das rechnet sich nicht. Und deshalb wird das nicht entstehen. Für uns „1960er plus“ bedeutet das, dass wir zuhause alt werden (müssen). Eigentlich keine allzu schlechte Vorstellung, wenn denn das Zuhause dafür geeignet wäre. Aber so wie wir das Altwerden beschreiben, graut es einem davor, in den eigenen vier Wänden diesem Schrecken zu trotzen. Uns erwarten offenbar Demenz, Parkinson, Schlaganfall und Herzinfarkt, Inkontinenz, Schwerhörigkeit und Alzheimer. Wir werden multimorbide. Das Beste daran bemerkt anscheinend niemand: Wir leben länger!

Die Babyboomer

Boris Schade-Bünsow

wird im Alter nicht alleine sein



Neue Chance für den Teepott?

Text **Tanja Scheffler**

Ulrich Müthers legendäre Strandgaststätte im Ostseebad Warnemünde muss erneut saniert werden. Doch wie? Und welchen Preis ist die Stadt bereit zu zahlen? In Rostock schlägt der Fall zurzeit hohe Wellen.



Wird sich eine erneute Sanierung des Teepotts wieder stärker am Originalzustand orientieren? Oben links der Eingang in die Großgaststätte neben dem Leuchtturm. Das Stahlrelief des Metallgestalters Achim Kühn fiel der letzten

Sanierung, 2001/02, zum Opfer. Oben rechts das Café im Obergeschoss. Historische Fotos: Wolffhard Eschenburg/Müther-Archiv, Hochschule Wismar; Luftbild (2012): Frank Burchett

Zusammen mit dem benachbarten Leuchtturm ist der Teepott das Wahrzeichen von Rostock-Warnemünde. Doch seit einigen Wochen kursieren beängstigende Schadensmeldungen. Lokale Medien und Online-Foren malen den drohenden Abriss des Gebäudes an die Wand. Die Eigentümerin der Immobilie würde zwar die Sanierung übernehmen, fordert aber im Gegenzug, dass sie das dazugehörige, bislang im Erbbaurecht vergebene Strandgrundstück kaufen kann. Der beginnende Ausverkauf des Ostseebads?

Der Teepott eröffnete 1968 als Großgaststätte. Der Architekt Erich Kaufmann (1932–2003) und der Bauingenieur Ulrich Müther (1934–2007) hatten für das Gebäude ein aus drei Hyparflächen bestehendes Betonschalendach entwickelt, dessen Kräfte auf drei Stahlbetonstützen abgeleitet werden. Die Konstruktion wurde auf das erhaltene, zylindrische Kellergeschoss eines kriegszerstörten Teepavillons aufgesetzt. Das ursprüngliche Raumkonzept basierte auf dem Split-Level-Prinzip, mit einer Bar und einer darüberliegenden Tanzfläche in der Mitte sowie einem Restaurant im Erd- und einem Café im Obergeschoss entlang der Fassade des Hauses.

Ab 1991 stand der Teepott leer und verfiel. Nach dem Abriss des ebenfalls von Müther konstruierten „Ahornblatts“ in Berlin versuchte man in Warnemünde die seit 1984 denkmalgeschützte Strandgaststätte mit allen Mitteln zu retten. So wurde bei der Sanierung 2001/02 – um einen wirtschaftlichen Betrieb zu ermöglichen – der Denkmalschutz auf die Betonschale reduziert. Das Innere wurde entkernt, die Fassade umgestaltet. Man öffnete das Erdgeschoss und legte im Untergeschoss einen weiteren Ring von Räumen um das Gebäude, mit einer Außenterrasse an der Promenade für die verschiedenen, nun tortenstückförmigen gastronomischen Einrichtungen (Bauwelt 35.2002).

2015 erwarb die zur Fertighaus-Firma Scania Marlow gehörende Friedemann-Kunz-Familienstiftung den Teepott. Kurz darauf ging bei der Stadt Rostock ein (seither auf Halde liegender) Bauantrag ein, die strandseitige Terrasse zu erweitern. Als der angrenzende Restaurantbereich renoviert werden sollte, kamen Bauschäden zum Vorschein. Im Dezember 2017 erhielt die Stadt einen Kaufantrag der Stiftung für das Grundstück des Teepotts und der benachbarten, ebenfalls im Besitz der Stiftung befindlichen „Schusters Strandbar“. Das Ansinnen ist eigentlich indiskutabel, da die Stadt Rostock grundsätzlich keine Strandgrundstücke verkauft.

Zeitgleich kursierten erste Gerüchte über Schäden am Teepott. Die wurden ab Januar 2018 in der Lokalpresse mit dramatischen Fotos der betroffenen Ein- und Anbauten veranschaulicht, die sich wie ein Lauffeuer verbreiteten. Neben Wasserschäden, Schimmel- und Rostbildung hieß

es auch, man habe bei der Sanierung 2001/02 „wichtige Hauptträger durchtrennt“, außerdem sei „das Dach undicht“. Das Gebäude müsse für geschätzte 20 Millionen Euro saniert werden. Damit beauftragt sind „Ocean Architects“, ein auf Hotels und Kreuzfahrtschiffe spezialisiertes Architekturbüro aus Waren an der Müritz. Eigentümer Friedemann Kunz tönte: „Unser Architekt hat ganz klar gesagt: ‚Wenn es nicht der Teepott in Warnemünde wäre – vergiss es und reiß es ab!‘, und betonte gleichzeitig: ‚Wir wollen den Teepott retten. Mit umfangreichen Planungen können wir aber erst beginnen, wenn wir auch Eigentümer der Grundstücke sind.‘ Diese bräuhete die Stiftung als Sicherheit.

An der Betonschale sind jedoch keine größeren Schäden zu erkennen. Und beim ersten Treffen mit der Unteren Denkmalbehörde stellte sich heraus, dass von den Schäden „vor allem die innere Struktur und die Haustechnik“ betroffen sind und dass die Stiftung „denkmalgerecht“ sanieren will. Dafür gibt es noch kein Konzept, die bisherigen Visualisierungen einer neuen, vollflächig verglasten Fassade überzeugen nicht. Am 13. März sollen die Pläne im Ortsbeirat konkretisiert werden; über den Verkauf des Grundstücks wird die Bürgerschaft später entscheiden.

Niemand in Rostock denkt ernsthaft daran, den Teepott abreißen. So gewinnt man den Eindruck, dass mit dem Abriss-Szenario lediglich Druck zugunsten des Grundstücksverkaufs aufgebaut werden soll. Neben der Befürchtung, dass hier womöglich irgendwann der Strandzugang kontrolliert werden könnte, wird ein Eigentümerwechsel auch als potenzieller Einstieg in weitere Baumaßnahmen gesehen. Präsentierte Kunz doch schon vor Jahren, als seine Stiftung das benachbarte Hotel am Leuchtturm erworben hatte, Pläne zur Unterkellerung der gesamten Düne mit einer Tiefgarage. Die wurden damals zwar vom Ortsbeirat und der Stadtverwaltung abgelehnt, sind jedoch weiterhin präsent.

Abgesehen von der Betonschale ist vom Teepott kaum originale Bausubstanz erhalten. So stellt sich nun die Frage, ob man sich bei einer Komplettsanierung nicht wieder stärker in Richtung des bauzeitlichen Zustands bewegen kann: hin zu einer horizontal gegliederten, mit einer Bauchbinde strukturierten Fassade und zu deutlich offeneren Innenräumen. Dazu müssten sich die Verantwortlichen in Rostock aber erst einmal darüber klarwerden, was ihnen eine gebäudegerechte Sanierung und der Erhalt des Strands in öffentlicher Hand wert sind. Und sich im nächsten Schritt überlegen, wie man dies der Eigentümerin mit alternativen Mitteln – einer Anpassung der Erbbaurechtsbedingungen, Zuschüssen o.ä. – schmackhaft macht. Dabei sollten sie einen kühlen Kopf bewahren und sich nicht durch virale Wellen unter Druck setzen lassen.

BRICK-DESIGN®
by Röben



Wir den Stein dazu. Gebäude bieten besondere Perspektiven, wenn sie von einem faszinierenden Material inspiriert werden. Ziegel von Röben sind so reich in ihrer Vielfalt wie die Ideenwelt der besten Entwürfe unserer Zeit. Für eine Architektur, die den Geist beschäftigt. Im freien Spiel von Einbildungskraft und Verstand.

► www.brick-design.com



Röben