

# Hier sprießt ZUKUNFT

WarnowQuartier

Ein neues Quartier entsteht



**TOP-Lage** am Quartiersplatz:  
Das Haus zum Wohnen und Leben  
im **Zentrum**

**Einsendeschluss:  
27. März 2026**

## Interessenbekundung

Werden Sie Investor im WarnowQuartier für das Haus „Gesund Wohnen“!

Stand: 02/2026



# Willkommen im WarnowQuartier – Ein Quartier entsteht

## Investor für privates Haus „Gesund Wohnen“ gesucht

Im künftigen WarnowQuartier entsteht direkt am zentralen Quartiersplatz ein privates Nachbarschaftszentrum, das Haus „Gesund Wohnen“. Hier soll das Wohnen mehrerer Generationen und das Miteinander vereint werden. Für die Erstellung und Bewirtschaftung des Gebäudes wird ein Investor im Erbbaurecht mit innovativen Ideen gesucht.

### 1. Allgemeines

Das WarnowQuartier ist mehr als ein neues Wohngebiet – es ist ein bundesweit gefördertes Modellvorhaben, das zeigt, wie Stadtentwicklung von morgen funktioniert: urban, modern und grün, sozial durchmischt und architektonisch hochwertig. Auf rund 220.000 m<sup>2</sup> entsteht in der Hanse- und Universitätsstadt Rostock ein lebendiges Quartier mit Raum für neue Wohnformen, soziale Einrichtungen und klimafreundliche Mobilität.

### 2. Lage und Umfeld

Das WarnowQuartier liegt nordöstlich der Rostocker Innenstadt in den Stadtteilen Gehlsdorf/Brinckmansdorf, unmittelbar an der Warnow, eingerahmt von Grünflächen und bestehenden Wohnquartieren. Die neuen Straßenbahnhaltestellen („WarnowQuartier“ und „Osthafen“) werden sich an den Quartierseingängen befinden.

### 3. Charakter des Quartiers

Das WarnowQuartier gliedert sich in mehrere Teilbereiche für städtische sowie private Hochbauvorhaben. Das Gebiet des Warnow-

Quartiers umfasst 16 Teilgebiete mit bis zu 36 Baufeldern (davon 10 städtische Teilgebiete mit bis zu 23 Baufeldern) und einer Grundstücksfläche von ca. 80.500 m<sup>2</sup>.

Das Quartier wird weitgehend autofrei, ergänzt durch:

- Quartiersgaragen
- Sharing-Angebote (Carsharing, Lastenräder etc.)
- sichere Fahrrad- und E-Mobilitätsinfrastruktur
- ÖPNV-Anbindung direkt am Quartier

Das reduziert Verkehr, schafft mehr Aufenthaltsqualität und begünstigt offene Erdgeschossnutzungen wie im Haus der Gemeinschaft.

### 4. Quartiersplatz

Der zentrale Quartiersplatz bildet den lebendigen Mittelpunkt des Quartiers und dient als Treffpunkt, Erholungsraum und Ort der Begegnung. Mehrere Gebäude umrahmen den zentralen Platz. Unter anderem sind neben dem städtischen Haus der Nachbarschaft das Haus „Gesund Wohnen“ und weitere Hochbauten zu Wohn- und Gewerbebezwecken geplant. In den Erdgeschosszonen der einzelnen Gebäude sollen vor allem gewerbliche Flächen angesiedelt werden.

Das „Gesund Wohnen“ soll Wohnen und Leben in sich vereinen, um den Charakter des Miteinanders zu stärken.

**Gesucht wird ein Investor für das Haus „Gesund Wohnen“ in TOP-Lage!**

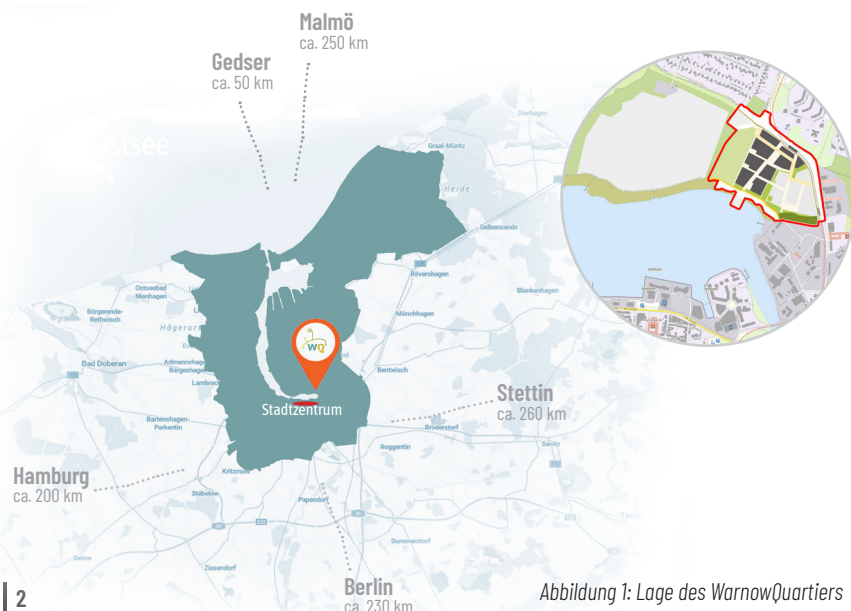


Abbildung 1: Lage des WarnowQuartiers



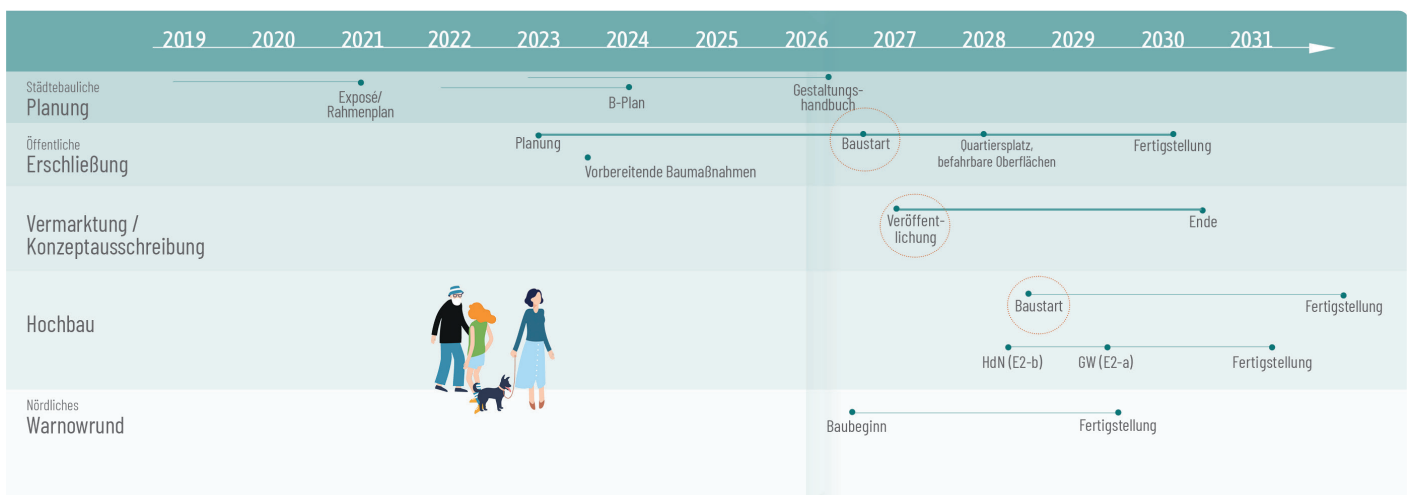
Abbildung 2: Umgebung des Quartiersplatzes mit potentiellen gewerblichen Erdgeschosszonen

## 5. Lage des städtischen Nachbarschaftszentrums



Abbildung 3: Lage der städtischen Teilgebiete und öffentlichen Planstraßen und Kennzeichnung des Hauses „Gesund Wohnen“ (E2-a)

## 6. Zeitplan für die Entwicklung des WarnowQuartiers



HdN ... Haus der Nachbarschaft | GW ... Gesund Wohnen

# Das Haus „Gesund Wohnen“

## 1. Einordnung im Quartier

Die nördliche Teilfläche des städtischen Teilgebietes E2 wird im Rahmen einer Konzeptausschreibung im Erbbaurecht vergeben. Gewünscht ist die Bebauung mit einem privat betriebenen Nachbarschaftszentrum „Gesund Wohnen“ mit quartiersbelebenden Wohn- und Gewerbeflächen. Die Nähe zu Grünachsen, dem zentralen Quartiersplatz und der ÖPNV-Anbindung ermöglicht eine starke Einbindung des Hauses in die Quartiersstruktur.

## 2. Ziel des Hauses „Gesund Wohnen“

Mit dem Haus „Gesund Wohnen“ soll ein sozial, ökologisch und funktional innovativer Baustein im zukünftigen urbanen Stadtquartier WarnowQuartier entstehen. Das Projekt kann gemeinwohlorientierte gewerbliche Nutzungen, soziale Angebote, generationenübergreifende Wohnformen sowie nachhaltige und resiliente Bau- und Freiraumgestaltung innerhalb eines privat betriebenen, aber öffentlich wirksamen Hauses beinhalten.

## 3. Aufgabe des Hauses „Gesund Wohnen“

Ein Wohnungsmix stärkt die soziale Durchmischung und ermöglicht unterschiedliche Lebensentwürfe. Dafür eignen sich:

- Seniorenwohnen / betreutes Wohnen
- Mehrgenerationenwohnen
- Alternative Wohnprojekte (z. B. gemeinschaftliche Wohnformen, Baugruppen, genossenschaftliche Modelle)

## 4. Ziele im Quartier

Es sollte der gemeinsame Anspruch bestehen, dass alle Objekte dem Ziel der **Barrierefreiheit** und dem **Angebot an sozialem Wohnraum mit langfristiger Preisbindung mit der Zielmarke von bis zu 30%** entsprechen. Das sollte unsere gemeinsame Maxime sein.

Um den sozialen Zusammenhalt im Quartier aktiv zu unterstützen, wäre ein ergänzendes Angebot sinnvoll:

- Urban-Gardening-Flächen
- Gemeinschaftsterrassen und -höfe
- Räume für Begegnung und Aktivitätsangebote
- Pop-up-Nutzungen wie Märkte, Open-Air-Kino oder temporäre Kulturangebote.

Mit dem Projekt sollten die Ziele des Quartiers vereinbar sein. Dazu zählen:

- Autoarme Mobilität
- Sharing-Angebote
- Sichere Fahrradabstellanlagen
- Nutzung der zentralen Quartiersgaragen zur Stellplatzsicherung
- Teilnahme am quartiersweiten Mobilitätsangebot (Carsharing, Lastenräder etc.)
- Regenwassermanagement nach Schwammstadtprinzip (Retentionsdächer, Zisternen, Versickerungsflächen)
- Begrünte Fassaden und Dächer
- Energieeffiziente Bauweise und Nutzung erneuerbarer Energien

## 5. Vorteile für den Investor

Basierend auf den Rahmenbedingungen bietet das Haus „Gesund Wohnen“ für den Investor beste Vorteile:

### TOP-Lage

Direkt an der Warnow, zentrumsnah & gut angebunden, direkt am Quartiersplatz

### Direkt am Wasser

Attraktive Wasserlage mit Blick auf Rostocks Stadtsilhouette

### Sehr gute Verkehrsanbindung

Ideale Anbindung durch das Warnowrund für Fußgänger und Radfahrer, ÖPNV mit eigener Haltestelle, Anschluss für Motorverkehr über den Dierkower Damm in alle Richtungen und schnelle Autobahnanbindung

### Vielfältige Nutzungsmöglichkeiten

Wohnen, Arbeiten, Freizeit - in einem Quartier

### Imagegewinn

Beteiligung am Leuchtturmprojekt mit Strahlkraft als Modellvorhaben des Bundes, Beitrag zur Stadtentwicklung und hoher Lebensqualität, Gemeinwohlorientierung

### Synergieeffekte

Nutzungsmix im Quartier und am Quartiersplatz, hohe Nachfrage an gesellschaftlichen Trends des gemeinschaftlichen Wohnens

## 6. Flächenangebot (E2-a)

**Baufeld:** 1.635 m<sup>2</sup>

**Baufenster - max. Grundfläche Hochbau:** 1.317 m<sup>2</sup>

**Grundflächenzahl (GRZ):** 0,9

**Geschossflächenzahl (GFZ):** 3,0

**Max. Bruttogeschossfläche (BGF):** ca. 4.900 m<sup>2</sup>

**Geschosse:** 5

**Gebäudehöhe:** 24 m üNNH

**Hoffläche:** 318 m<sup>2</sup>

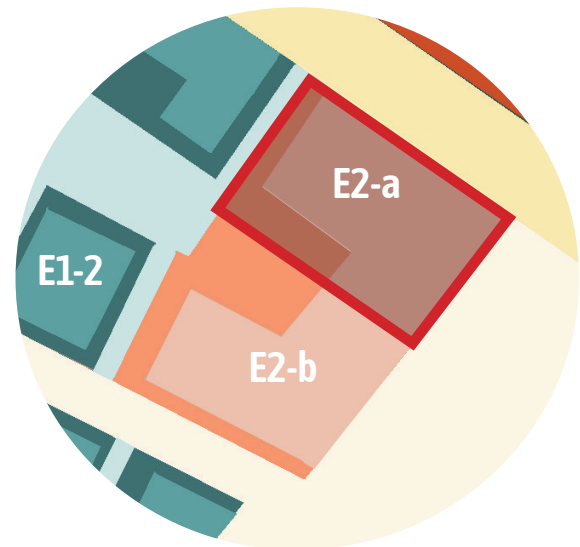
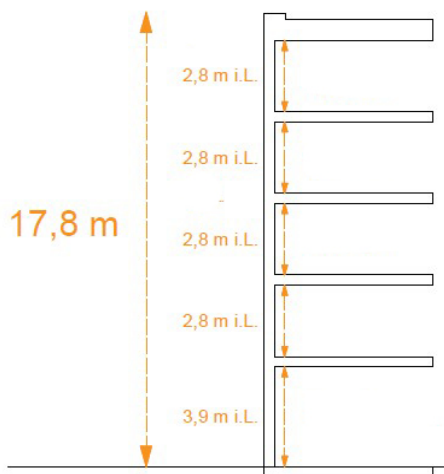


Abbildung 4: Lage des Hauses „Gesund Wohnen“



Abbildung 5: Beispielhafte Visualisierung des Hauses „Gesund Wohnen“ am Quartiersplatz

Eingangsdatum:

ID:

(wird von RGS ausgefüllt)

# Interessenbekundung für Investoren bis 27. März 2026

Hierbei handelt es sich um eine unverbindliche Vormerkung für das Haus „Gesund Wohnen“. Bitte hinterlassen Sie Ihre Kontaktdaten. Alle Pflichtangaben sind mit Sternchen (\*) gekennzeichnet. Senden Sie den ausgefüllten Interessentenbogen an die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH (RGS).



**E-Mail:** investor-gw@rgs-rostock.de oder **Postanschrift:** RGS | Am Vögenteich 26 | 18055 Rostock

\* Pflichtangaben

## 1. Kontaktdaten

Name des Interessenten / Institution:\*

### Erste Ansprechperson\*

Name:

Straße:

PLZ:

Telefon/Handy  
(beste Erreichbarkeit):

Ort:

E-Mail:

Website:

### Zweite Ansprechperson

Name:

Straße:

PLZ:

Telefon/Handy  
(beste Erreichbarkeit):

Ort:

E-Mail:

Website:





#### 4. Informationen zur Konzeptvergabe

**Dürfen wir Ihre E-Mail-Adresse verwenden, um Sie über die weiteren Entwicklungen im WarnowQuartier zu informieren?**

Ja, ich möchte über den weiteren Prozess per E-Mail informiert werden.

Nein, ich möchte keine weiteren Informationen per E-Mail erhalten.

E-Mail

Datum / Unterschrift 1. Ansprechperson

E-Mail

Datum / Unterschrift 2. Ansprechperson

#### Hinweis zur Sprachkonvention:

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird im Text verallgemeinernd das generische Maskulinum verwendet. Diese Formulierungen umfassen alle Geschlechter gleichermaßen; alle Personen sind damit selbstverständlich gleichberechtigt angesprochen und mitgemeint. Wir bitten um Verständnis.

#### Hinweis:

Mit der Unterzeichnung dieser Interessenbekundung willigen Sie in die Speicherung und Verarbeitung Ihrer personenbezogenen Daten durch die Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH ein. Die Daten werden ausschließlich zur Bearbeitung Ihrer Interessenbekundung und zur Kommunikation im Rahmen des Projekts WarnowQuartier verwendet und nach Abschluss des Projekts gelöscht. Sie können Ihre Einwilligung jederzeit widerrufen. Der Widerruf ist zu richten an:

info@rgs-rostock.de

oder postalisch an:

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH,  
Am Vögenteich 26, 18055 Rostock.

Weitere Informationen finden Sie unter [www.rgs-rostock.de/datenschutz](http://www.rgs-rostock.de/datenschutz).



**zur Datenschutzerklärung**

## Ein Quartier entsteht ...



warnowquartier.de



Anmeldung zum Newsletter



### Impressum

Rostocker Gesellschaft für Stadterneuerung, Stadtentwicklung und Wohnungsbau mbH  
 Am Vögenteich 26, 18055 Rostock | Telefon: +49 381 45607 0  
 Website: www.rgs-rostock.de

Treuhänderische Projektsteuerung im Auftrag der Hanse- und Universitätsstadt Rostock

Illustration Titelseite: freepik

