

# **BUGA Rostock 2025 Motor für Rostocks Stadtentwicklung?!**

**Aus der Idee entwickeln sich konkrete  
Konzepte!**

**Immobilientag MV 07.09.2021**



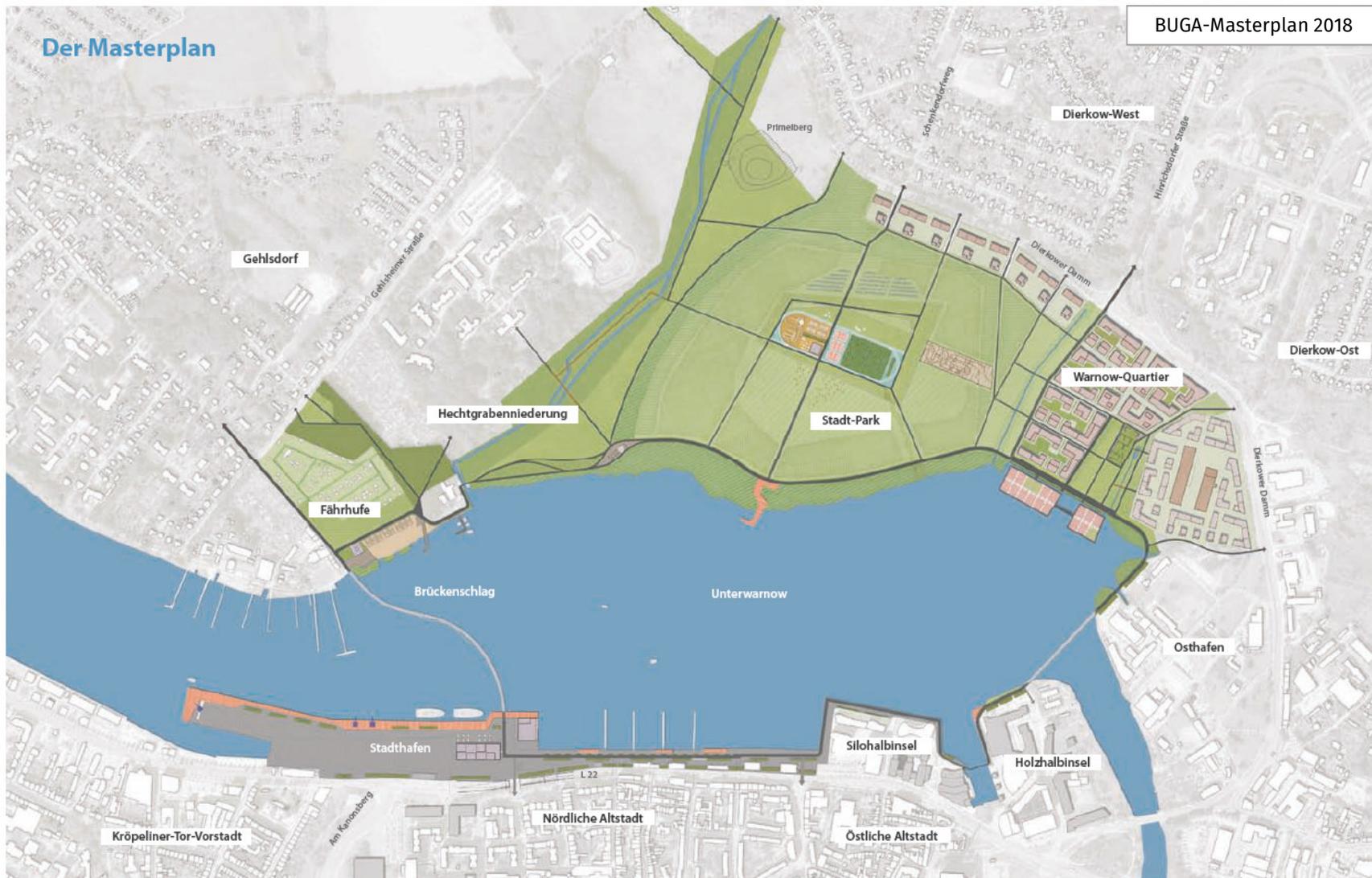
Hanse- und Universitätsstadt  
**ROSTOCK**



# Warnow-Rund – Stadtentwicklung für alle!

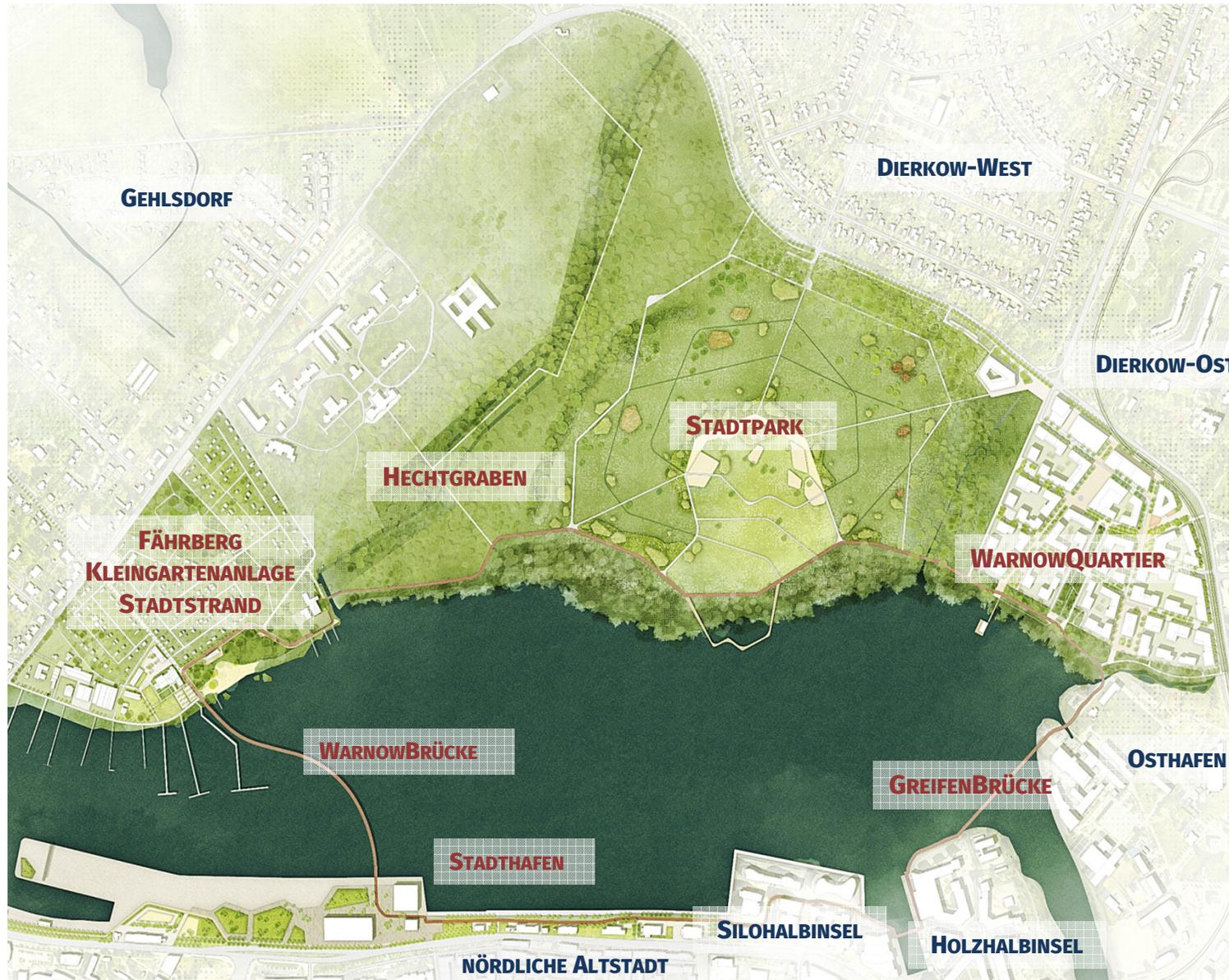


# Warnow-Rund – Stadtentwicklung für alle!



Der Masterplan entwickelt die Ufer und Areale an der Unterwarnow durch acht zentrale Projektbausteine und vernetzt damit die Gesamtstadt.

# Warnow-Rund – Stadtentwicklung für alle



# Stadthafen – maritimes Wahrzeichen der Stadt



# Stadthafen – maritimes Wahrzeichen der Stadt



BUGA-Masterplan 2018

Stadthafen im BUGA-Masterplan zur Leitentscheidung mit schematischer Grundstruktur des zentralen Bereiches



BUGA-Masterplan 2018



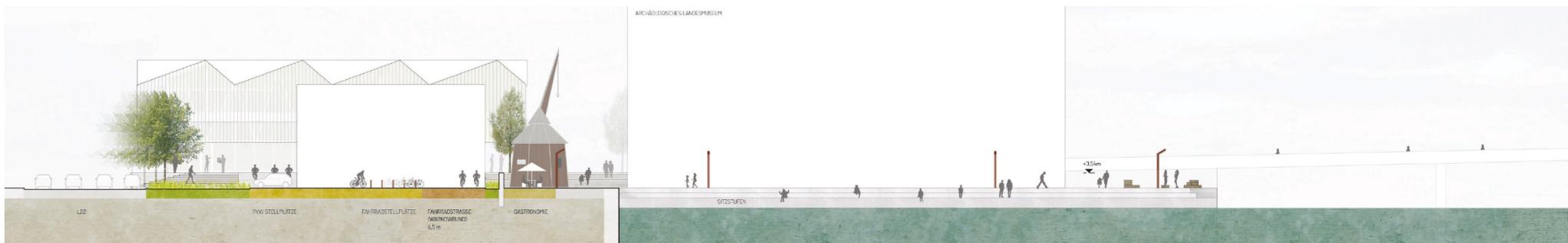
Gestaltungsplan des 1. Wettbewerbspreisträgers für Neugestaltung des zentralen Stadthafenbereiches

Detailplan zur zentralen Plaza

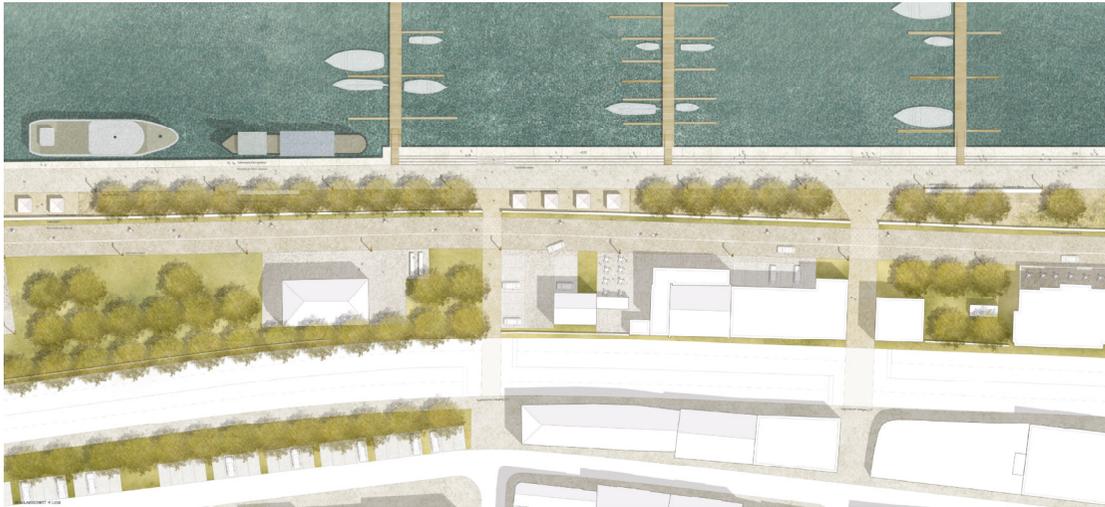
# Stadthafen – maritimes Wahrzeichen der Stadt



# Stadthafen – maritimes Wahrzeichen der Stadt



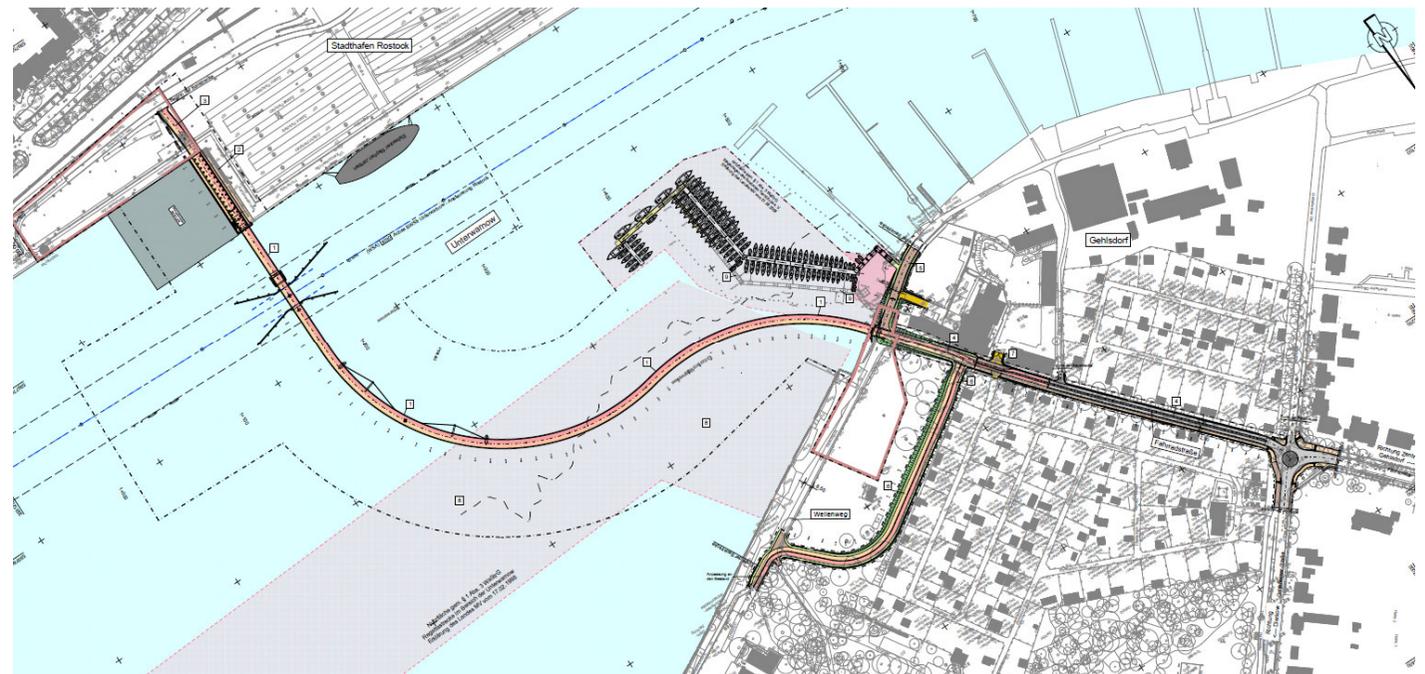
# Stadthafen – maritimes Wahrzeichen der Stadt



# Warnowbrücke – neue Perspektiven



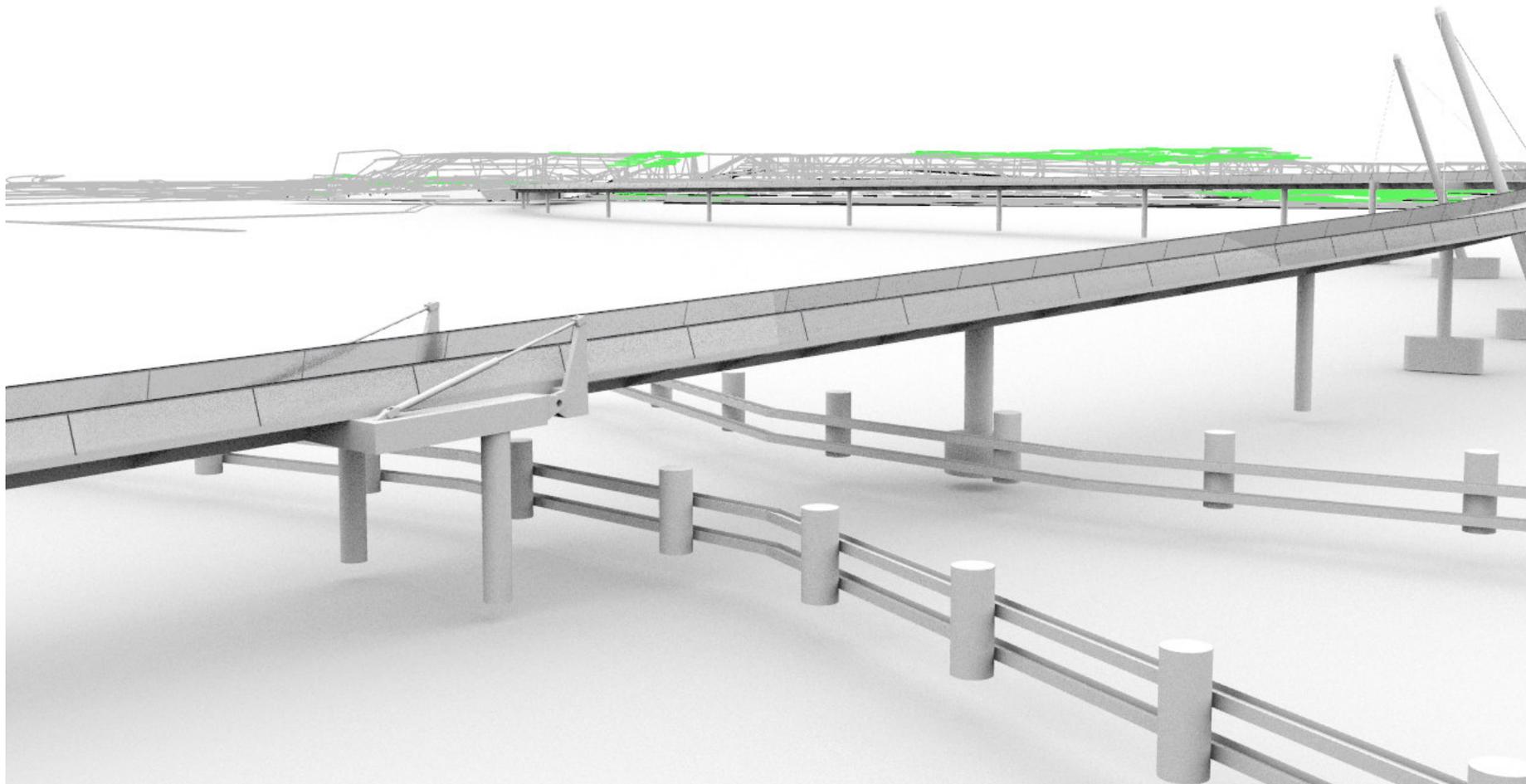
# Warnowbrücke – neue Perspektiven



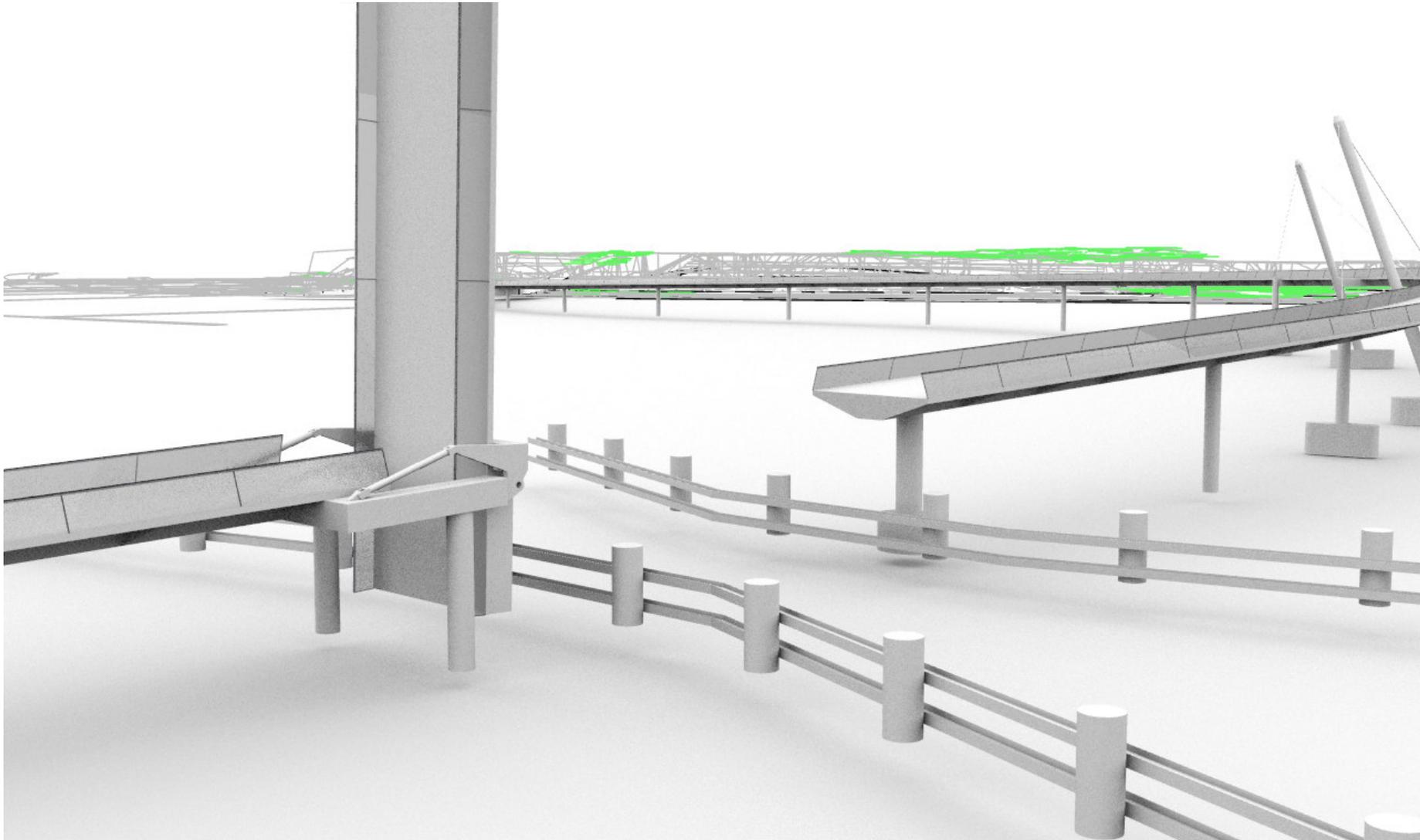
# Warnowbrücke – neue Perspektiven



# Warnowbrücke – neue Perspektiven



# Warnowbrücke – neue Perspektiven



# Warnowbrücke – neue Perspektiven



Visualisierung der neuen Warnowbrücke mit Blick von Osten

# Fährberg – dynamisches Grün



# Fährberg – dynamisches Grün



# Fährberg – dynamisches Grün



Blick auf das denkmalgeschützte Fährhaus mit neu gestaltetem Biergarten von der neuen Warnowbrücke kommend (Planorama)

# Hechtgrabenniederung – ökologisches Kleinod



# Hechtgrabenniederung – ökologisches Kleinod



# Stadtpark – FreiRaum für alle



# Stadtpark – FreiRaum für alle



# Stadtpark – FreiRaum für alle



Visualisierung aus dem Planungswettbewerb vom Preisträger RMP Stephan Lenzen



Planungsstand 06/2021

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt

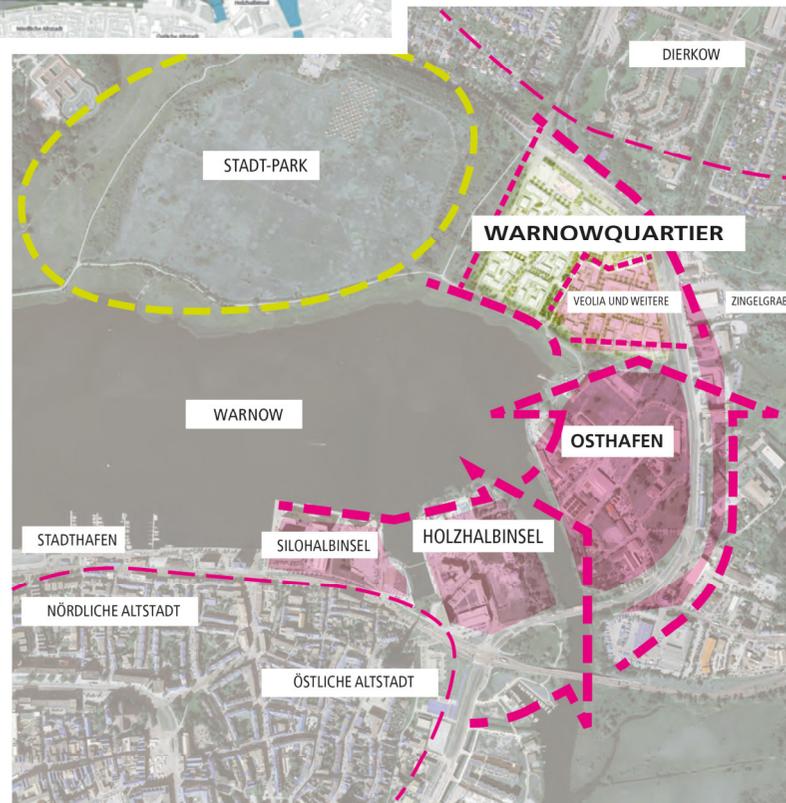




# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt



BUGA-Konzept  
(Stand Bewerbung)



Entwicklungsstränge  
entlang der Warnow

## Rahmenplan WarnowQuartier

### BEDEUTUNG FÜR DIE STADTENTWICKLUNG

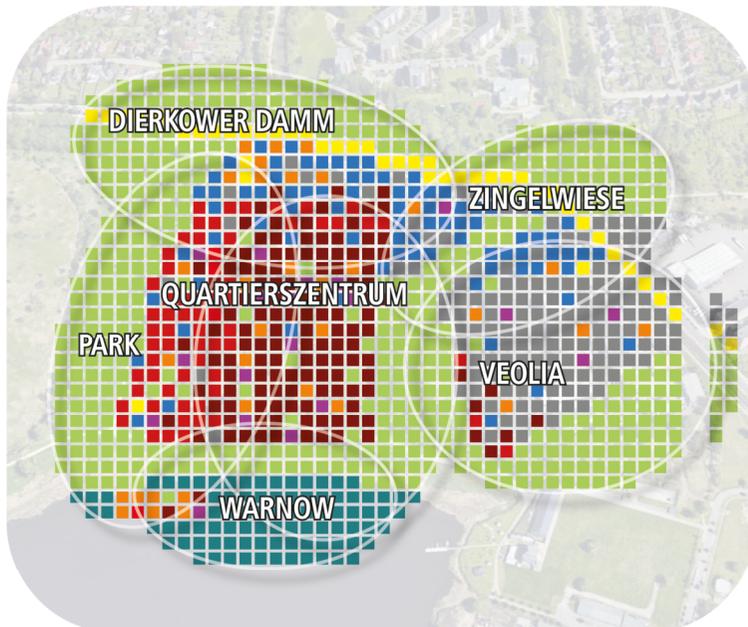
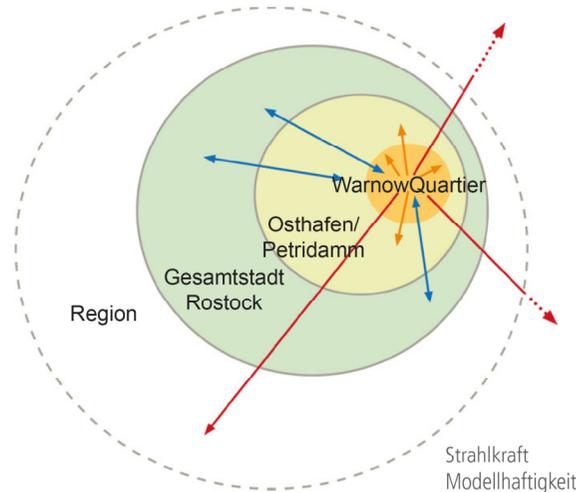
Die Entwicklung des WarnowQuartiers stellt einen wichtigen Baustein in der gesamtstädtischen Entwicklung der Hanse- und Universitätsstadt Rostock dar und leistet einen wesentlichen Beitrag für die Entwicklung des sogenannten „Warnow-Runds“ zur BUGA 2025.

Im Zuge der Entwicklung des ursprünglichen Rahmenplans für die Bundesgartenschau 2025 wurde ein umfassendes Konzept für den Gesamttraum der Unterwarnow entwickelt, dieses sollte dann als Grundlage zur Bewerbung als BUGA-Standort dienen. Eine wesentliche Rolle spielt dabei die Entwicklung des angesprochenen „Warnow-Runds“, die Vernetzung des Raumes rund um die Unterwarnow mit der Stadtmitte zu einem städtischen Gesamttraum. Dabei werden die der Altstadt gegenüberliegenden Stadtteile Gehlsdorf und Dierkow über eine Geh- und Radweg-Brücke, als künftiges neues Wahrzeichen der Stadt, angebunden. Das WarnowQuartier wird langfristig über die Teilräume Silohalbinsel, Holzhalbinsel und Osthafenareal zu einem zusammenhängenden innerstädtischen Bereich an der Warnow entwickelt.

Die Stadt hat die erfolgreiche Bewerbung zur Durchführung der Bundesgartenschau 2025 zum Anlass genommen, die im Rahmenplan (BUGA-Bewerbung) vorgesehenen Entwicklungen zu forcieren. Das WarnowQuartier ist dabei ein wesentlicher Baustein zur Vernetzung des Nordostens mit der Warnow / Innenstadt. Das Gebiet dient als „Gelenk“ zwischen Innenstadt und den Großwohnsiedlungen im Nordosten. Es bildet ein städtebauliches Rückgrat für die Verbindung der Stadtteile sowie für den Übergang zu den geplanten öffentlichen Parkanlagen und dient der Vernetzung der öffentlichen Uferbereiche. Diese Funktion der Vernetzung der Stadtteile kann nur an dieser Stelle mit der Entwicklung eines neuen Nutzungsgemischten Quartiers mit entsprechenden Funktionen und Wegführungen erfüllt werden. Darüber hinaus sind die Barrierewirkung der Brachflächen und die hermetische Abgeschlossenheit der Gewerbeflächen zu überwinden.

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt

„Gemischt, urban, offen,  
kreativ, innovativ, grün“



Strahlkraft  
Modellhaftigkeit

Rahmenplan WarnowQuartier

## MODELLVORHABEN

Im Jahr 2019 wurde die Hanse- und Universitätsstadt Rostock mit dem „Modellvorhaben WarnowQuartier“ vom Deutschen Bundestag als eine von sechs Modellkommunen ausgewählt. Ziel dieses Modellvorhabens ist es, bis 2026 die Städtebauförderung weiterzuentwickeln und beispielhafte Strategien und Ansätze für zukünftige Themen der Städtebauförderung, wie zum Beispiel die Nachverdichtung und Qualifizierung von bestehenden Stadtstrukturen sowie das Nebeneinander von Gewerbe, Wohnen, Freizeit und Sport, modellhaft zu entwickeln und den sozialen Zusammenhalt in den Städten unmittelbar zu stärken. Der Hanse- und Universitätsstadt Rostock kommt mit diesem Referenzanspruch eine wichtige Rolle in der Entwicklung und Gestaltung zukünftiger Instrumente und Umsetzungsmöglichkeiten innerhalb der Städtebauförderung zu.

### Ebenen des Modellhaften:

Rostock Leuchtturm:

- Zukunftsweisende Einzelmaßnahmen im Quartier als Versuchs- und Forschungsprojekte

=> STRAHLKRAFT NUTZEN!

Rostock Innovation:

- Innovative Projektansätze im Quartier durch neuartige Kombination oder Weiterentwicklung von vergleichbaren Projektideen

=> MODELLQUARTIER WERDEN!

Rostock Neuer Standard 2025:

- Aktuelle überregionale Trends und Entwicklungen bereits jetzt im Quartier umsetzen, die bis zum BUGA-Jahr 2025 Standard für die Gesamtstadt Rostock sein sollen

=> VORBILD SEIN!

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt

Rahmenplan WarnowQuartier

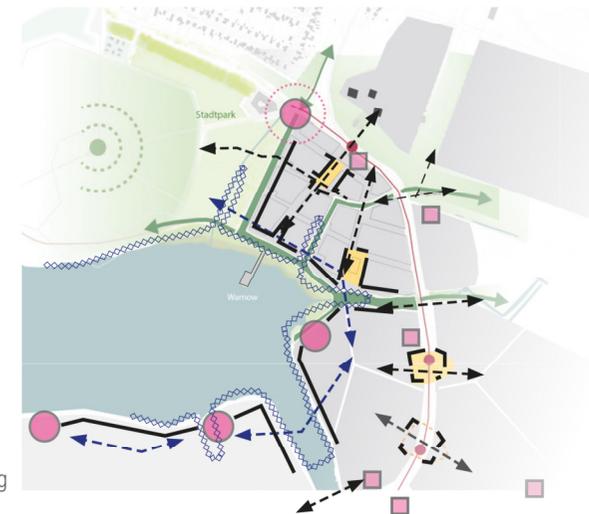
## LEITBILD

Die Rahmenplanung des Quartiers sieht vor allem die Entwicklung eines gemischten Quartiers vor. Die Lebendigkeit des neuen Stadtquartiers entsteht durch das Zusammenspiel unterschiedlicher Lebensentwürfe und Funktionen und wird durch die Synergien zwischen Wohnen, Arbeiten und Erholung begünstigt. Erreicht werden soll dieses Ziel mit einer kleinteiligen und vielfältigen Nutzungsmischung, die durch innovative Konzepte in den Bereichen Wohnen, Mobilität, Energieversorgung, Wassermanagement und soziale Infrastruktur beispielhafte Lösungen für drängende Problemlagen unserer heutigen Zeit aufzeigt. Das neue Quartier schafft dabei nicht nur eine natürliche Verbindung zwischen den bestehenden Stadtstrukturen im Nordosten, den angrenzenden Wasserflächen im Süden sowie den umgebenden Grünstrukturen, sondern akzentuiert gleichsam auch besondere städtebauliche Potentiale, wie die Blickbeziehung zum Stadthafen.



Städtebaulich- freiräumliches Konzept

Einbindung in die städtische Entwicklung



Rahmenplan zum WarnowQuartier  
 Stand 07/2021

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt



Integrierter Rahmenplan (Stand 12.03.2021)

## Rahmenplan WarnowQuartier

### ENTWURF

Die Grundkonzeption des städtebaulichen Entwurfes wird durch mehrere Fugen gebildet, die wie „Finger“ das WarnowQuartier mit der äußeren Umgebung verbinden. Neben einer zentralen Nord-Süd-Achse, die sich von der neuen Tramstation im Norden über den zentralen Quartiersplatz inmitten des neuen Stadtquartiers bis zum Warnow-Rund erstreckt, werden die übrigen „Finger“ durch ein Grünes Band zwischen Warnowquartier und Stadtpark, einer Grünverbindung von der Zingelwiese bis zur Warnow sowie der freiräumlichen Inwertsetzung des Zingelgrabens gebildet.

Durch die Ausformulierung klarer Raumkanten an den Quartiersrändern wird eine eindeutige Raumbildung sowohl für die Innere als auch für die äußere Struktur des Stadtquartiers generiert. Gepaart mit unterschiedlichen Geschossigkeiten und markanten Hochpunkten fügt sich die Silhouette des WarnowQuartiers behutsam in die umgebenden baulichen Strukturen ein und inszeniert attraktive Raumfolgen. Raum für Nachbarschaft und Miteinander werden durch Vorzonen und Übergangszonen zu den angrenzenden Landschaftsräumen geschaffen.



Leitbild Städtebau

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt



## Rahmenplan WarnowQuartier

### ENTWURF

Das WarnowQuartier entsteht als eigenständiges Quartier, eingebettet im Verbund sowohl des Warnow-Runds als auch als „Vermittler“ zwischen Innenstadt und den nordöstlichen Stadtteilen. Durch prägende, identitätsstiftende Teilräume und Lagen im Quartier wird jedoch die Eigenständigkeit als solches wahrnehmbar. Die differenzierten Teilräume folgen der Logik der übergeordneten Gestaltungsgrundsätze des gesamten Quartiers, nehmen jedoch zusätzlich, beispielsweise durch ihren besonderen Landschaftsbezug oder ihre urbanen funktionsunteretzten Orte (beispielsweise am Quartiersplatz und am Campusplatz), eine besondere Stellung bezüglich Charakter und Atmosphäre ein.

Der Entwurf sieht eine ausgewogene Mischung von öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiflächen vor. Vorhandene Grünstrukturen werden in die Planung integriert, die Eingriffe in Natur und Landschaft zur Entwicklung der Flächen wurden im Zuge der Rahmenplanentwicklung minimiert, in dem wichtige Böden und Biotope weitgehend von Überbauung freigehalten werden. Durch das Angebot eines differenzierten Freiflächenangebots für die Bewohner\*innen wird das Miteinander und der Austausch untereinander gestärkt und wirken sich positiv auf das soziale Gefüge mit seinen Nachbarschaften im Quartier aus. Während die öffentlichen Freiräume gleichermaßen den Ansprüchen ihrer Aufenthaltsqualitäten wie auch der Erfüllung ihrer Funktion als Verbindungswege gerecht werden müssen, steht bei den gemeinschaftlichen Innenhöfen eher der nachbarschaftliche Aspekt im Vordergrund.

- Landschaftlich geprägte Strukturen
- Urban geprägte Strukturen
- Nachbarschaftliche Grünstrukturen
- Übergeordnete Grünvernetzung
- Grünvernetzung
- Radschnellweg



# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt



## Rahmenplan WarnowQuartier

### MOBILITÄT UND ERSCHLIEBUNG

Das WarnowQuartier soll als autofreies – in Teilen autoarmes Quartier entwickelt werden. Dazu muss den Bewohner\*innen, Beschäftigten und Besucher\*innen ein attraktives Angebot alternativer Mobilitätsformen angeboten werden, sodass das Quartiersleben im Hinblick auf die Mobilität nichts vermissen lässt.

Zu nennen sind drei wesentliche Ansätze, welche einen maßgeblichen Einfluss auf das Mobilitätsverhalten der Menschen haben und im WarnowQuartier durch folgende Maßnahmen Anwendung finden sollen:

1. Die Beeinflussung des Verkehrsmittelwahlverhaltens zu Gunsten einer gesteigerten Mobilität im Rahmen des Umweltverbundes durch:

- Ein nachhaltiges ÖPNV-Angebot mit der Verlegung der Tramhaltestelle am Dierkower Damm
- Bündelung des ruhenden Verkehrs in zwei Quartiersgaragen an den Eingängen des Quartiers (keine straßenbegleitenden Stellplätze)
- Attraktives Radverkehrsnetz – Premiumroute/Radschnellweg entlang des Dierkower Damms
- Engmaschiges und barrierefreies Fußwegenetz
- Sichere Querungsstellen über den Dierkower Damm

Mobilitätskonzept - Fuß, Rad, ÖPNV, Sharing

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt



## Rahmenplan WarnowQuartier

### MOBILITÄT UND ERSCHLIEßUNG

2. Die Organisation und Bereitstellung von Angeboten, die den Verzicht auf ein eigenes Kraftfahrzeug attraktiv machen:

- Mobility-Hubs mit Sharing-Angeboten (Car- und Bike-Sharing, Lastenräder und Fahrradanhänger),
- Reduzierter Pkw-Stellplatzschlüssel für die Bewohner\*innen von voraussichtlich 0,5 Stellplätzen pro Wohnung durch ein Mobilitätskonzept für das gesamte Quartier
- Integration von Fahrradabstellanlagen in den Straßenraum
- Wohnungsnahe Fahrradabstellmöglichkeiten
- Ladesäulen für E-Fahrzeuge und Pedelecs
- Schließfächer für Gepäck
- Servicepunkte mit Luftpumpe und Werkzeug
- Organisation von Lieferverkehren über Mikro-Logistik-Hubs mit zentraler Verteilung über emissionsfreie Kleintransporte

#### Autofreies Quartier:

Im WarnowQuartier sollen die Ansätze der neuen Mobilität konsequent umgesetzt werden. Dementsprechend wird der überwiegende Bereich des WarnowQuartiers autofrei konzipiert. Dem Autoverkehr wird durch modale Filter die Zufahrt der Mischverkehrsflächen (abseits Erschließungsstraße) verwehrt. Sonderverkehre können über automatisierte Poller geregelt werden.

Erschließungskonzept

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt



Baufelder und Baugrundstücke

## LEITBILD - VIELFÄLTIGES STADTQUARTIER

Das WarnowQuartier soll ein lebendiges und vielfältiges Stadtquartier werden. Diese angestrebte Urbanität braucht neben der gestalterischen Qualität zum einen eine angemessene Dichte und zum anderen eine größtmögliche Vielfalt und Mischung auf den Ebenen der Nutzungen, der Typologien, der Eigentümerstrukturen und Bewohnerschaft. Das Miteinander von Wohnen, Arbeiten und Freizeit im Sinne einer Stadt der kurzen Wege ist die Grundlage der funktionalen Mischung. Attraktive Freiräume und Treffpunkte im Quartier sowie vielfältige Nachbarschaftsräume stärken diesen Ansatz. Die Baufeldstruktur mit ihrer kleinteiligen Parzellierung bietet die Voraussetzung für ein urban gemischtes Quartier mit unterschiedlichen Wohn- und Arbeitswelten.

Es sollen differenzierte Nutzergruppen angesprochen werden: Wohnen für unterschiedliche Einkommensgruppen, Ethnien, Altersstrukturen, Lebensmodelle etc. Ein breites Angebot an wohnverträglichem Gewerbe mit Büro und Dienstleistung, Handel und Gastronomie, Urbane Produktion, Handwerk etc. Verschiedene Wohnangebote für Familien, Paare und Singles, Senioren (z.B. Seniorenpflege, Seniorenwohnen) und weitere Sonderwohnformen (z.B. Mehrgenerationenwohnen, Studentenwohnen, betreutes Wohnen) sowie eine integrierte Kita ermöglichen eine gute soziale, demografische und kulturelle Mischung der Bewohner\*innen.

Eine weitere wichtige Voraussetzung für eine vielfältige Mischung der Nutzerschaft ist die Entwicklung mit unterschiedlichen Trägermodellen. Das Spektrum sollte hier von privaten Eigentümer\*innen und Investor\*innen über Wohnungsbaugenossenschaften bis hin zu Baugruppen als Eigennutzer\*in reichen. Damit sollte auch ein ausgewogenes Verhältnis zwischen (konventionell/ gefördert/ preisgedämpft) Mietwohnungsbau und Eigentumswohnungen erreicht werden.

# WarnowQuartier – lebendige Vielfalt

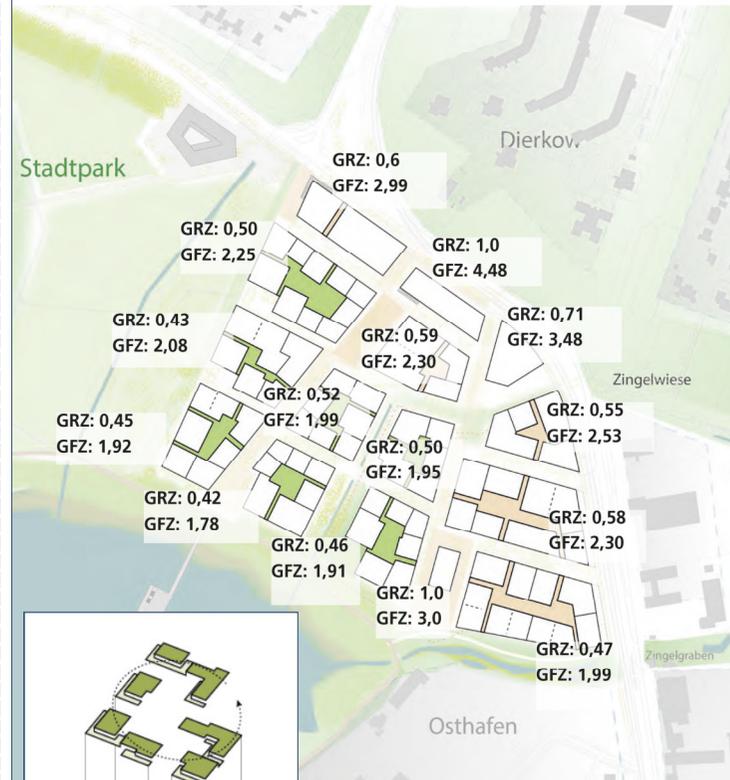
## KONZEPTVERGABE

### GRUNDSÄTZE UND MÖGLICHKEITEN

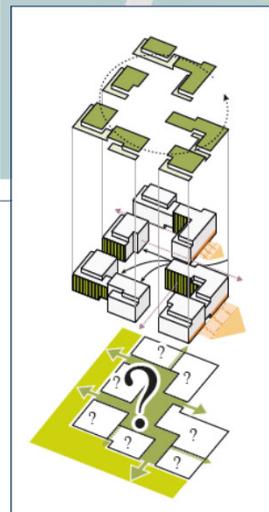
- Es erhält nicht der höchste Preis, sondern das beste Konzept den Zuschlag -> **Qualitätsvergabe**
- Einflussnahme auf die Baukultur im Quartier und Realisierbarkeit stadtplanerischer Innovationen (Freiraum, Ökologie, Mobilität)
- Förderung von nachhaltigem und ökologischem Bauen -> **Modellquartier**
- Transparenz beim Vergabeverfahren -> **Prozessqualität**
- Schaffung eines lebendigen Quartiers mit vielfältigen Wohnformen, einer sozialen Mischung, vielfältigen Nutzungen mit aktiven Erdgeschosszonen
- Kooperative Einbindung sozialer und kultureller Infrastrukturen
- Ermöglicht bezahlbares und langfristig preisgebundenes Wohnen -> **Mischung**
- Hohe städtebauliche, architektonische und freiräumliche Qualität -> **Gestaltung**

### ANFORDERUNGEN:

- Niedrige Zugangsschwellen (Eignungskriterien: Vielfalt der Bewerbenden wie z.B. Einzelinteressenten, Baugruppen, Investoren; Referenzen; Finanzierungsnachweise; keine unnötig umfangreichen Unterlagen)
- Möglichst geringer finanzieller Aufwand
- Mehrstufige Qualitätssicherung (iteratives Vorgehen)
- Ausrichtung auf die bestehende Agenda (Urbanes Gebiet)
- Bedarf an architektonischer Planung (enges Zeitfenster)
- Ggf. unterschiedliche Anforderungen für bestimmte Bereiche
- Reservierung/ Entkopplung von Flächen für Förderprojekte/ Modellvorhaben



|                             |                                  |
|-----------------------------|----------------------------------|
| Nettobauland:               | 80.000 m <sup>2</sup>            |
| Bruttogeschossfläche:       | BGF                              |
| Wohnen:                     | ca. 86.800 m <sup>2</sup>        |
| Gewerbe:                    | ca. 58.200 m <sup>2</sup>        |
| davon Publ. Gewerbe:        | ca. 36.800 m <sup>2</sup>        |
| davon Prod. Gewerbe:        | ca. 21.200 m <sup>2</sup>        |
| Sondernutzung:              | ca. 24.000 m <sup>2</sup>        |
| davon Theaterwerkstätten:   | ca. 7.000 m <sup>2</sup>         |
| davon Mehrgenerationenhaus: | ca. 7.500 m <sup>2</sup>         |
| Quartiersgaragen:           | ca. 17.000 m <sup>2</sup>        |
| <b>Gesamt:</b>              | <b>ca. 186.000 m<sup>2</sup></b> |
| GRZ:                        | 0,55                             |
| GFZ:                        | 2,32                             |
| EW:                         | ca. 1.800-2.000                  |
| WE:                         | ca. 900-1.000                    |



## Greifenbrücke – kurzer Weg am Wasser



# Greifenbrücke – kurzer Weg am Wasser



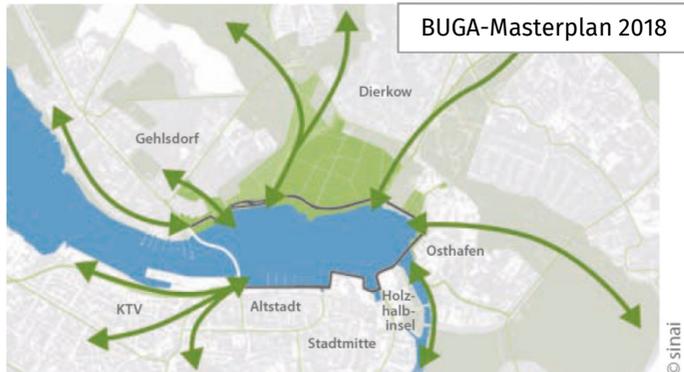
Varianteuntersuchung zur  
Greifenbrücke von 04/2019 (INROS)



# Warnow-Rundweg – ein Weg, viele Perspektiven



# Warnow-Rundweg – ein Weg, viele Perspektiven



Das Warnow-Rund verbindet alle Stadtteile und grünen Orte.



# BUGA 2025 – Stadtentwicklung um die Unterwarnow



# BUGA 2025



**Vielen Dank!**



Hanse- und Universitätsstadt  
**ROSTOCK**