

Roland Unterbusch **Architekt**

Thomas-Mann-Straße 8, D-18055 Rostock
Telefon +49 38121060585, Mobil +49 172 162 5528
unterbusch@rolandunterbusch.com

WIRO Wohnen in Rostock
Wohnungsgesellschaft mbH
Lange Straße 38
18055 Rostock

Rostock, den 28.11.2025

Vortext zum Leistungsverzeichnis

Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Wohneinheiten und Garage in der Wachtlerstraße 11 in 18119 Rostock – Warnemünde

Bauvorhaben	Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 9 Mietwohnungen Wachtlerstraße 11 18119 Rostock - Warnemünde
Bauherrschaft	WIRO Wohnen in Rostock Wohnungsgesellschaft mbH Frau Müller-Brause, Frau Haring Lange Straße 38 18055 Rostock
Architekt & Entwurfsverfasser	Roland Unterbusch Architekt Herr Unterbusch Thomas-Mann-Straße 8 18055 Rostock
Tragwerksplanung	Horn + Horn Ingenieurbüro für Bauwesen Herr Nietschke Hermannstraße 14 18055 Rostock
Technische Gebäudeausrüstung	KWP Konstruktives Wismarer Planungsbüro Herr Hentschel

Roland Unterbusch **Architekt**

Thomas-Mann-Straße 8, D-18055 Rostock
Telefon +49 38121060585, Mobil +49 172 162 5528
unterbusch@rolandunterbusch.com

Am Wiesengrund 3
23970 Wismar

Energiekonzept Schallschutz

&

Horn + Horn Ingenieure Partnerschaft mbB
Office am Ringleis
Frau Schaefers
Hamburger Straße 277
38114 Braunschweig

Brandschutzplanung

ISBM GmbH
Herr Falk
Am Schanzberg 3
17438 Wolgast

Baugrunduntersuchung

H.S.W. Ingenieurbüro
Gesellschaft für Energie und Umwelt mbH
Herr Uebigau
Gerhardt-Hauptmann-Straße 19
18055 Rostock

Artenschutz

Ökologische Dienste Ortlieb GmbH
Herr Ortlieb
Tannenweg 22
18059 Rostock

Das vorliegende Leistungsverzeichnis enthält eine Generalunternehmer-Ausschreibung für Bauleistungen zum Neubau eines Wohnhauses mit 9 Wohneinheiten und Garage in der Wachtlerstraße 11 in Rostock-Warnemünde. Es umfasst insgesamt 27 Gewerke, darunter alle erforderlichen Rohbauarbeiten wie Beton, Mauer, Zimmerer- und Dacharbeiten, Ausbaugewerke wie HLSE, Trockenbau, Fliesen und Malerarbeiten, bis zur Bauendreinigung und die Ausführung der Außenanlagen. Die Pfahlgründung für das Bauvorhaben wird bauseits ausgeführt und ist nicht Bestandteil der Ausschreibung. Als Baubeginn für die Leistungen dieses Leistungsverzeichnis ist der März 2026 festgelegt. Die Fertigstellung soll bis Ende 2027 erfolgen.

Roland Unterbusch **Architekt**

Thomas-Mann-Straße 8, D-18055 Rostock
Telefon +49 38121060585, Mobil +49 172 162 5528
unterbusch@rolandunterbusch.com

Der Neubau wird in der Wachtlerstraße 11 in Warnemünde errichtet. Auf dem Baugrundstück befand sich bis zu seinem Abbruch 2023/2024 das Warnemünder Ärztehaus. Dieses wird nun durch ein Wohnhaus mit neun Wohneinheiten und Garage ersetzt. Die individuell gestalteten Wohneinheiten mit großzügigen Loggien und Dachterrassen sind auf insgesamt vier Geschossen um ein zentral gelegenes Treppenhaus mit Aufzugsanlage untergebracht. Im Erdgeschoss befinden sich neben zwei Wohneinheiten auch alle erforderlichen Technikflächen und Abstellräume.

Die Wachtlerstraße ist als Einbahnstraße konzipiert und Bestandteil des öffentlichen Busverkehrs. Bei der Neubaumaßnahme sind die beengten Platzverhältnisse der unmittelbaren Umgebung, die Baugrundverhältnisse, der wertvolle Baumbestand an der Wachtlerstraße, die Anordnungen des Artenschutzes, die Anforderungen Warnemündes als Wohn- und Ferienort sowie der Ausbau des Fernwärmenetzes 2026 rund um den Kurpark zu berücksichtigen.

Die Besichtigung des Baugrundstückes und der unmittelbaren Umgebung wird für die Angebotsabgabe vorausgesetzt. Terminabsprachen zur Begehung der Baustelle sind unter 0381 4567-0 möglich.

Rostock, den 28.11.2025

Dipl.-Ing. Roland Unterbusch Udk
AK-MV 2818-12-1-a / BP-161-2015