

Altstadtquartier Magdeburg – Konzeptentwurf

Architektenbüro Nörthemann / GETEC PM Magdeburg GmbH



Altstadtquartier Magdeburg – Luftbildaufnahme



Altstadtquartier Magdeburg

Lage- und Objektbeschreibung

Ihre Lagevorteile

- Magdeburg – Landeshauptstadt von Sachsen-Anhalt, Oberverwaltungszentrum (Bundes- und Landesbehörden, Landtag), Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort
- rd. 242.000 Einwohner mit Hauptwohnsitz, rd.19.000 Studenten an der FH Magdeburg und Otto-von-Guericke Universität
- beste Innenstadtlage von Magdeburg – gegenüberliegend der Oberfinanzdirektion
- Fußgängerzone Magdeburgs mit Modehäusern, dem Warenhaus Karstadt nur 200 m Entfernung
- kurze Wege zu den großen Shopping Centern wie dem Allee-Center, dem Ulrichhaus (C & A) und dem City Carré am Bahnhofsvorplatz, dem Alten Marktplatz, der Johanniskirche und der Elbpromenade
- das Opernhaus und die Stadtbibliothek, der Otto-von-Guericke-Universität befinden sich am nördlichen Ende der Fußgängerzone und sind fußläufig bzw. mit einer Straßenbahnhaltestelle sehr gut zu erreichen
- das Hundertwasserhaus, der Dom mit Domplatz, der Fürstenwall und das Gründerzeitviertel liegen südlich der großen Shopping-Centern und sind fußläufig bzw. mit einer Straßenbahnhaltestelle sehr gut zu erreichen

Objektbeschreibung Bestandsgebäude

- denkmalgerechte Sanierung unter wesentlicher Beibehaltung der Gebäudestruktur und Schaffung von insgesamt **ca. 12.421,32 m² Nutzfläche**.
- Umbau und Sanierung weitgehend nach dem Raumkonzept und Anforderungsprofil des Mieters
- *Unterbringung eines Ausstellungsraumes zur Geschichte des ehemaligen **Altstadt Krankenhauses***

Objektbeschreibung Neubau

- Abbruch nicht unter Denkmalschutz stehender Gebäude zur Neugliederung und Freiraumgestaltung für den Neubau und Schaffung von bis zu **ca. 13.514,10 m² Nutzfläche**.

Nutzungskonzepte

- Hotel, Wohnen, Ärztezentrum mit Facharztpraxen, Medizinisches Versorgungszentrum mit einer fachübergreifenden Praxisklinik, Apotheke, Gastronomie, Ambulantes Therapiezentrum, Service-Wohnen mit Tagespflege und ambulanten Pflegedienst sowie medizinische Service- und Dienstleistungsunternehmen.

Altstadtquartier Magdeburg - Gesundheitszentrum

Eckdaten und Gebäudebeschreibung

Bauabschnitt I, Hotel, Wohnen und Parkdeck

Bauabschnitt I, Teil 1 Neubau Hotel

- Errichtung eines 3 Sterne Hotel-Neubaus mit 144 Gästezimmer
- **Nutzfläche von ca. 5.674,01 m²**
- Marke: IBIS Style Hotel
- Inhaber: ACCOR Hotel Group
- Betreiber: SUCCESS Hotel Management GmbH
- Festmietzeit: 20 Jahre
- Besonderheiten: 16 Longstay-Zimmer im Staffelgeschoss

- Fertigstellung Baumaßnahme 03/2020

Bauabschnitte I, Teil 2 – Parkdeck

- Errichtung eines Parkdecks mit 2 Etagen und einer intensiv begrünten Dachoberfläche.
- KG: 114 PKW – Einstellplätze
- EG: 116 PKW – Einstellplätze
- Besonderheiten: E-Mobilitätskonzept – 7 Stück Ladesäulen (14 Ladepunkte) für Elektrofahrzeuge

- Fertigstellung Baumaßnahme 05/2020

Bauabschnitt I, Teil 2 – Neubau Wohnen

- Schaffung von 49 barrierefreien und familienfreundlichen 2-, 3- und 4-Raumwohnungen, gehobener Ausstattung wie Sonnenbalkonen, Dachterrassen, bodentiefe Fensterelemente, Fußbodenheizung, Bäder mit Wanne/Dusche, GWC und Aufzügen mit einer **Nutzfläche von ca. 4.340,09 m²**

- Fertigstellung Baumaßnahme 05/2020

Altstadtquartier Magdeburg – Gesundheitszentrum

Eckdaten und Gebäudebeschreibung

Bauabschnitt II, Gesundheitszentrum

Im Ärztezentrum I (Gebäude G + Verbinder), werden sich auf einer Nutzfläche von **ca. 2.805,47 m²** nachfolgende Facharztpraxen ansiedeln wie:

- EG: 1 Praxis für Radiologie & Schmerztherapie (MRT, CT, Röntgen, C-Bogen)
 - 1. OG.: 1 Augenarztpraxis und 1 Praxis Gastroenterologie
 - 2. OG.: 1 Schwerpunktpraxis für Onkologie & Hämatologie
 - DG.: 1 MVZ Labormedizin und 1 Praxis für Dermatologie und Allergologie
- Fertigstellung Baumaßnahme 09/2020

Im Therapie- und Diagnostikzentrum (Gebäude D – F) werden sich auf einer Nutzfläche von **ca. 4.996,73 m²** nachfolgende Medizinisches Versorgungszentrum und medizinische Dienstleistungen ansiedeln wie:

- Altstadt-Apotheke mit Labor für die Herstellung von Zytostatika
 - Venothek (Mamedis GmbH)
 - Medizinischer Versorgungszentrum „Herderstraße GmbH“ – eine Praxisklinik für Gefäßdiagnostik, Gefäßchirurgie, Allgemeine Chirurgie, spezielle Hernienchirurgie, Lymphologie, Diabetologie, Phebiologie und Allgemeinmedizin
 - Mamedis GmbH – ein medizinisches Service- und Dienstleistungsunternehmen für die fachgerechte Pflege und Versorgung von Tracheostomas und Trachialkanülen, Wundversorgung und Fachhandel für Medizinische Geräte (EKG- und Blutdruckmessgeräte, Ergometer, Otoskope und Geräte der HF – Chirurgie)
- Aufgrund der umfangreichen medizinischen Fachrichtungen genießt das Gesundheitszentrum im Altstadtquartier eine interdisziplinäre Versorgung nach individuellem medizinischen Bedarf und somit ein absolutes Alleinstellungsmerkmal. Die Mietverträge sind bereits abgeschlossen.
- Fertigstellung Baumaßnahme 12/2020

Altstadtquartier Magdeburg – Gesundheitszentrum

Eckdaten und Gebäudebeschreibung

Bauabschnitt III, Ärztezentrum II (Neubaugebäude)

Errichtung des Ärztezentrum II (Neubau), auf einer Nutzfläche von **ca. 3.500 m²** sind nachfolgende medizinische Einrichtung vorgesehen:

- KG/EG: 1 Parkdeck mit 24 PKW-Stellplätze
 - EG: 1 Gastronomie (Bistro/Café)
 - EG: 1 Rettungswache Mitte Malteser Hilfsdienst
 - 1. OG.: 1 Praxis für Gynäkologie und 1 Praxis für Urologie
 - 2. OG.: 1 Orthopädiezentrum, 1 Praxis für Kardiologie
 - SG.: 1 Praxis für Mund-, Kiefer- und Gesichtschirurgie
- Beginn Baumaßnahme - III. Quartal 2020 / Fertigstellung Baumaßnahme IV. Quartal 2021

Bauabschnitt IV, Service Wohnen (Gebäude A, B und C)

- Denkmalgerechte Sanierung/Umbau unter wesentlicher Beibehaltung der Gebäudestruktur für ein Wohnkonzept aus „Service-Wohnen“ „Pflege-Wohnen“, Wohngemeinschaften, Tagespflege, ambulanten Pflegedienst.
- Schaffung von **ca. 4.619,10 m² Nutzfläche**
- Beginn Baumaßnahme – III. Quartal 2021 / Ende - IV. Quartal 2022

Zusammenfassung Flächenübersicht BA I - IV

Mietflächen

| | |
|--|--------------------------------|
| - Neubau Hotel: | 5.674,01 m ² |
| - Neubau Wohnen: | 4.340,09 m ² |
| - Gesundheitszentrum (Gebäude D –G): | 7.802,22 m ² |
| - Neubau Ärztezentrum II: | 3.500,00 m ² |
| - Service Wohnen (Gebäude A, B und C): | 4.619,10 m ² |
| - Gesamt: | 25.935,42 m² |

Parkdeck I

| | |
|----------------------------|-------------------------|
| - Neubau zweier Parkdecks: | 6.216,47 m ² |
| - Anzahl Stellplätze | 226 |

Parkdeck II

| | |
|----------------------|-----------------------|
| - Neubau Parkdeck | 750,00 m ² |
| - Anzahl Stellplätze | 24 |

Außenparkplätze

| | |
|--------------------------|----|
| - Anzahl Außenparkplätze | 54 |
|--------------------------|----|

Grundstücksgröße

| | |
|--|---------------------------|
| - Das Areal verfügt über eine Grundstücksfläche: | ca. 16.500 m ² |
|--|---------------------------|

Altstadtquartier Magdeburg

Lage und Entfernungsübersicht im Stadtzentrum der Landeshauptstadt Magdeburg

| | | | |
|----------------------------------|-----------|----------------------------------|-----------|
| 1 Opernhaus | ca. 400 m | 6 Ulrichshaus (Shopping Center) | ca. 400 m |
| 2 Stadtbibliothek | ca. 400 m | 7 City Carré (Shopping Center) | ca. 500 m |
| 3 Papenbreer Modehaus | ca. 200 m | 8 DB Hauptbahnhof Magdeburg | ca. 600 m |
| 4 Karstadt | ca. 250 m | 9 Domplatz mit Dom und Landtag | ca. 800 m |
| 5 Allee Center (Shopping Center) | ca. 400 m | 10 Universität Otto-von-Guericke | ca. 800 m |



Altstadtquartier Magdeburg Konzept- und Übersichtsplan



Altstadtquartier – Perspektive Otto-von-Guericke-Straße Ecke Julius-Bremer-Straße



Altstadtquartier – Ansicht Otto-von-Guericke-Straße



Altstadtquartier – Max-Otten-Straße – Perspektive Wohnen



Altstadtquartier – Max-Otten-Straße – Perspektive Innenhof Wohnen



Altstadtquartier – Vogelperspektive BA 1 und 2.



ALTSTADTQUARTIER 01 | 19
Vogelperspektive Quartier 1. & 2. BA



Altstadtquartier – Perspektive Otto-von-Guericke-Straße Ecke Julius-Bremer-Straße



Altstadtquartier Magdeburg – Perspektive I



Altstadtquartier Magdeburg – Perspektive II

