

## Krankenhaus wird zum Ärztzentrum

**Magdeburg.** Eine aufgegebene Klinik zu einem Ärztezentrums umzubauen – der Gedanke liegt nahe. Doch so einfach war das nicht. Rund zehn Jahre hat es gedauert, bis das aufgegebene städtische Altstadtkrankenhaus mit einem neuen Eigner eine zweite Chance bekam. Weitere drei Jahre später, am morgigen Freitag, sollte mit einem Hotel neues Leben einziehen. Dieser Termin ist – pandemiebedingt – auf den 1. Juni verschoben.

Die ersten Hüllen sind gefallen. Entlang der Julius-Bremer-Straße in der Magdeburger Altstadt glitzern die metallischen Verblendungen des neuen Ibis-Styles-Hotels in der Sonne. Das Dreisternehaus mit 144 Zimmern auf 5.674 m<sup>2</sup> Grund hat der französische Markeninhaber Accor Hotel Group, Issy-les-Moulineaux, für zwanzig Jahre gemietet und als Betreiber Success Hotel Management, Stuttgart, eingesetzt. Bauherr und Eigentümer nicht nur der Herberge, sondern des gesamten Quartiers ist Karl Gerhold aus Hannover, Gründer der Getec PM Magdeburg, vormals Grundtec Bauregie.

In der Summe schafft der Familienunternehmer in der sachsen-anhaltinischen Landeshauptstadt 12.421 m<sup>2</sup> Nutzfläche im denkmalgeschützten alten Krankenhaus und 13.514 m<sup>2</sup> in Neubauten. Errichten lässt Gerhold auf dem rund 16.500 m<sup>2</sup> großen Karree zwischen der zentralen Otto-von-Guericke-Straße, Julius-Bremer-Straße und Max-Otten-Straße neben dem Hotel Arztpraxen, Servicewohnungen mit Tagespflege, ein me-

dizinisches Versorgungs- und ein ambulantes Therapiezentrum, ergänzt um Apotheke, Gastronomie, Wohnungen und Parkplätze. Das zukünftige Altstadtquartier punktet mit der zentralen Lage, guter Verkehrsanbindung und der Kombination verschiedener ärztlicher Fachrichtungen. Das lockt Doktoren als Mieter und Patienten. „Eine exzellente Idee, eine kluge Nachnutzung“, lobt Annett Lorenz-Kürbis, die Magdeburger Statthalterin des Düsseldorfer Maklerhauses Aengevelt, die Entwicklung.

Neben dem Hotel mit seiner gedeckten Farbe und großen Fenstern realisiert Gerhold im Staffageschoss 16 Zimmer für Menschen, die länger bleiben wollen als der übliche Hotelgast. Ebenfalls Teil des ersten Bauabschnitts und Anfang des Sommers fertig: 49 Neubauwohnungen mit zwei bis vier Zimmern auf 4.340 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ergänzt wird dieser erste Bauabschnitt durch ein zweigeschossiges Parkdeck mit 130 Plätzen und, wie mittlerweile üblich, Ladesäulen für Elektroautos.

### Der OB holte die Kastanien aus dem Feuer

Vermietet werden die kleinen Quartiere seit Anfang des Monats schräg gegenüber von Karstadt an Magdeburgs Haupteinkaufsstraße Breiter Weg für zwischen 10 und 12 Euro/m<sup>2</sup>. Ein angemessener Preis, urteilt Lorenz-Kürbis. Zum Vergleich: Derzeit liegt die durchschnittliche Angebotsmiete in Magdeburg laut dem Immobilienportal immovelt bei 6 Euro/m<sup>2</sup>. Tendenz: gleichbleibend. Den Bauherren spielt in die Hände, dass die Zahl der Bewohner in der Altstadt steigt, obwohl die Einwohnerzahl Magdeburgs insgesamt geringfügig sinkt – von 242.280 Ende 2018 auf 241.162 Ende 2019.

Doch der Weg vom verlassenen Krankenhaus zum Altstadtquartier war lang. Und steinig, erinnert sich Andreas Ache, bei Getec für die Projektentwicklung und Vermietung verantwortlich. 60 Mio. Euro wird Gerhold summa sumarum in die alten Gemäuer investieren. Vor gut 200 Jahren hatten dagegen noch 1.000 Reichsthaler ausgereicht. Diese Summe steckte die Stadt Magdeburg 1817 in das für 13.000 Thaler erworbene Gebäudeensemble und eröffnete die Klinik am 29. August 1817 als Magdeburger Krankenanstalt.

Genau 190 Jahre später, 2007, schloss das Haus seine Pforten, zog an die Peripherie im Stadtteil Olvenstedt in ein modernes Gebäude mit Hubschrauberlandeplatz und allen anderen Notwendigkeiten heutiger Gesundheitsversorgung. Der riesige Gebäudekomplex, im Laufe der Jahre immer wieder erweitert, im Zweiten Weltkrieg zerstört und von der DDR-Führung wieder aufgebaut, blieb verlassen zurück. Die Liegenschaft lag wie Blei, abgesehen von Versuchen üblicher Glückssritter, die Immobilien in vielversprechenden Lagen seit der Wende vor 30 Jahren in ganz Ostdeutschland regelmäßig „retten“

wollten. Diverse Versuche der Stadtviäter, Investoren mit Geld und einem tragfähigen Konzept anzulocken, scheiterten.

Auch die Vorstellung der öffentlichen Hand, das Denkmal als neuen Standort der Polizeidirektion selbst zu nutzen, verlief im Sande. Das Blatt wendete sich, als Oberbürgermeister Lutz Trümper (SPD) Gerhold ansprach. Der Chef des 1993 in Magdeburg gegründeten, gut verdienenden Energiedienstleisters griff im Sommer 2016 zu. Gekauft habe der Patriarch das Areal zu einem Preis „im unteren Millionenbereich“, heißt es in der Stadt. Seitdem wird investiert.

Im Bauabschnitt II sieht es noch aus, wie es auf Baustellen halt aussieht. Kleine Bagger schieben Erde und hin und her, hinter dem Tor stapelt sich Baumaterial, Sandberge, Schuppen, Schaufel, Abspergitter bestimmen das Bild.

Ende des Sommers 2020 soll als Teil des Bauabschnitts II auf zusammen gut 2.800 m<sup>2</sup> das Ärztezentrums an der Otto-von-Guericke-Straße fertig sein. Ein Radiologie wird einziehen und ein Schmerztherapeut, der allein 900 m<sup>2</sup> belegt – „für Ärzte ist das eine ganze Menge“, erklärt Vermietungsexperte Ache. Dazu kommen ein Augenarzt, ein Gastroenterologe sowie ein Krebsmediziner. Unters Dach des dreigeschossigen Gebäudes haben sich Labormediziner sowie ein Hautarzt eingemietet.

Das knapp 5.000 m<sup>2</sup> große Therapie- und Diagnostikzentrum ebenfalls an der Otto-von-Guericke-Straße und gleichfalls Teil des zweiten Bauabschnitts, dauert bis Ende des Jahres. „Hier sind die Anforderungen sehr hoch“, erläutert Projektleiter Ache. Der 420 m<sup>2</sup> großen Apotheke angeschlossen sei zum Beispiel ein Labor zur Herstellung von Krebsmedikamenten. „Da brauchen Sie einen Reinraum für“, so der Vermietungsspezialist. Daneben werde hier ambulant operiert und werden chronische Wunden versorgt. Statt zu bauen und dann nach Mietern zu suchen, verfähre Ache umgekehrt. Die Anforderungen im medizinischen Bereich seien zu speziell, sagt der erfahrene Manager. Hochspezial-

### Spezialärzte brauchen Lösungen nach Maß

sierte Fachleute bräuchten maßgeschneiderte Lösungen. Mittlerweile sind die Flächen komplett vermietet.

Nach dem Sommer 2020 werden der Bauherr und sein Architekt, der Magdeburger Thomas Nörthemann, den dritten Bauabschnitt in Angriff nehmen – wieder einen Neubau, ein weiteres Ärztezentrums. „Auf 3.500 m<sup>2</sup> Fläche sind in den beiden oberen Etagen sowie im Staffageschoss verschiedene Arztpraxen vorgesehen, im Erdgeschoss findet Gastronomie Platz sowie eine Rettungswache des Maltzer Hilfsdiensts. „Hier gibt es Vorverträge“, erläutert Ache, „und ausreichend Mietinteressenten.“ Ein weiteres Parkdeck rundet diesen Bauabschnitt ab. Fertig sein soll dieser Bauteil Ende 2021.

Zu guter Letzt lässt das Unternehmen ab Ende 2021 in drei denkmalgeschützten Gebäudeteilen entlang der Max-Otten-Straße auf gut 4.600 m<sup>2</sup> etwa 55 bis 60 Servicewohnungen mit Platz für die dazugehörigen Dienstleister wie Tagespflege und ambulante Pflegedienste errichten. Weihnachten in zwei Jahren, so Ache, könnte das ehemalige Krankenhaus zum Altstadtquartier umgebaut sein. Die Häuser will der Investor, wie die meisten seiner Häuser, im Bestand halten.

Und auch Geschichtsvergessenheit soll dem Endsechziger Gerhold niemand vorwerfen. Als Reminiszenz an die Geschichte der gut 200 Jahre alten Klinik wird er einen Ausstellungsraum zur Historie schaffen. Erinnert werden kann an die Zerstörungen im Zweiten Weltkrieg, als lediglich 19 Betten belegt werden konnten und Operationen nur im Luftschutzbunker möglich waren, und an den bei Kriegsende 68-jährigen ärztlichen Direktor Max Otten, unter dessen Herrschaft das „Altstädtische“ wiederaufgebaut wurde. Die ehemalige Marstallstraße trägt heute seinen Namen.

Gerda Gericke



Das Altstadtquartier aus der Vogelperspektive.

Quelle: Getec, Urheber: Thomas Nörthemann



Am zweiten Bauabschnitt wird noch fleißig gearbeitet. Quelle: Immobilien Zeitung, Urheber: Gerda Gericke