

<b>Landeshauptstadt Magdeburg</b> - Der Oberbürgermeister -		<b>Drucksache</b> <b>DS0301/06</b>	<b>Datum</b> 20.07.2006
<b>Dezernat: VI</b>	<b>FB 62</b>	<b>Öffentlichkeitsstatus</b> öffentlich	

<b>Beratungsfolge</b>	<b>Sitzung</b> <b>Tag</b>	<b>Behandlung</b>	<b>Zuständigkeit</b>
Der Oberbürgermeister	01.08.2006	nicht öffentlich	Genehmigung (OB)
Ausschuss f. Stadtentw., Bauen und Verkehr	29.08.2006	öffentlich	Beratung
Finanz- und Grundstücksausschuss	30.08.2006	öffentlich	Beschlussfassung

<b>Beteiligungen</b>	<b>Beteiligung des</b>	<b>Ja</b>	<b>Nein</b>
	<b>RPA</b>		
	<b>KFP</b>		
	<b>BFP</b>		

### **Kurztitel**

Errichtung einer Denkfabrik - Bestätigung der Vorplanung

### **Beschlussvorschlag:**

Die Vorplanung für den Umbau der Getreidespeicher an der Werner-Heisenberg-Straße 1 im Handelshafen zu einer Denkfabrik wird bestätigt.

Auf der Grundlage dieser Vorplanung wird die HU-Bau erarbeitet.

Pflichtaufgaben	freiwillige Aufgaben	Maßnahmenbeginn/ Jahr	finanzielle Auswirkungen			
			JA	X	NEIN	
X		2006				

Gesamtkosten/Gesamtein- nahmen der Maßnahmen	jährliche Folgekosten/ Folgelasten ab Jahr	Finanzierung Eigenanteil (i.d.R. = Kreditbedarf)	Objektbezogene Einnahmen (Zuschüsse/ Fördermittel, Beiträge)	Jahr der Kassenwirk- samkeit
Euro	Euro	Euro	Euro	

Haushalt				Verpflichtungs- ermächtigung				Finanzplan / Invest. Programm			
veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:			veranschlagt:	Bedarf:		
Mehreinn.:				Mehreinn.:				Mehreinn.:			
davon Verwaltungs- haushalt im Jahr				davon Vermögens- haushalt im Jahr				Jahr	Euro	Jahr	Euro
mit Euro				mit Euro							
Haushaltsstellen				Haushaltsstellen							
				Prioritäten-Nr.:							

Ausgaben des Treuhandkontos: 151.000,- EUR

federführendes/r Amt/FB	Sachbearbeiter	Unterschrift AL/FBL Dr. Dieter Scheidemann
----------------------------	----------------	---

verantwortlicher Beigeordneter	Werner Kaleschky Unterschrift	
-----------------------------------	----------------------------------	--

## **Begründung:**

Die Denkfabrik soll entsprechend dem Grundsatzbeschluss (DS 0522/05, Beschluss- Nr. 828-26(IV)06) im Handelshafen errichtet werden. Der Baubeginn ist für den Oktober 2006 geplant, die Fertigstellung für November 2007.

Das Vorhaben wird auf einer Fläche von ca. 4.270 m<sup>2</sup> umgesetzt werden. Die Fläche ist komplett durch zukünftig öffentliche Straßen- und Wegeverbindungen umschlossen. Die betroffenen Flurstücke befinden sich im Eigentum der Landeshauptstadt Magdeburg und des Entwicklungsträgers. Die Flurstücke im Eigentum des Entwicklungsträgers wurden mit den aufstehenden Speichergebäuden im Vorfeld von der Magdeburger Getreidegesellschaft mbH erworben.

Die Denkfabrik stellt ein Büroangebot im Wissenschaftshafen zur Verfügung für Unternehmen, die das innovative Umfeld der Otto-von-Guericke-Universität, des Fraunhofer Institutes für Fabrikbetrieb- und -automatisierung, der Experimentellen Fabrik, des Max-Planck-Institutes für Dynamik komplexer technischer Systeme sowie des Virtual Development and Training Centre (VDTC) nutzen wollen. Synergien durch die unmittelbare Nachbarschaft der verschiedenen wissenschaftlichen Einrichtungen ergeben einen enormen Standortvorteil und ein absolutes Alleinstellungsmerkmal in der Entwicklung des Standorts Wissenschaftshafen. Neben der Nähe der einzelnen Einrichtungen zueinander ist insbesondere die gemeinsame Nutzung notwendiger Infrastruktureinrichtungen ein weiterer positiver Effekt.

## **Grundrisslösung**

Das Gebäude der Denkfabrik besteht aus drei Teilen: dem Zellenspeicher (Silo), dem Bodenspeicher (Speicher) und einem verbindenden Bauwerk zwischen den beiden Bestandsgebäuden.

Hinsichtlich der bautechnischen Planungen ist der Erhalt bzw. die kubaturgetreue Wiederherstellung der das Hafengebiet prägenden Speichergebäude aus denkmalschutzrechtlichen Gründen und wegen der wichtigen städtebaulichen Situation wesentliche Voraussetzung. Die erforderlichen baulichen Anlagen sind daher in die derzeitige Dimensionierung der Speicher zu integrieren.

Der Gebäudekomplex wird sowohl von Süden als auch von Norden (Parkplatz) über einen Empfangsbereich im neuen Verbindungsbau erschlossen. In diesem ist im Erdgeschoss der Empfangsbereich mit Foyer untergebracht. Die Erschließung des Silos und des Speichers wird über je ein Treppenhaus und eine Aufzugsanlage vom Eingangsbereich aus realisiert. Im Verbinder ist im ersten bis vierten Obergeschoss ein Wechsel zwischen den Gebäuden möglich. Da die Verbindung der Gebäude im Erdgeschoss und in den ersten zwei Etagen niveaugleich möglich ist, kann diese bis zum zweiten Obergeschoss behindertengerecht gewährleistet werden, ein behindertengerechter Zugang zur Denkfabrik ist ebenfalls gewährleistet.

Die Nettogeschossfläche beträgt ca. 6.000 m<sup>2</sup>, die vermietbare Fläche beläuft sich auf ca. 4.000 m<sup>2</sup>. Es sollen Mieteinheiten bis ca. 400 m<sup>2</sup> pro Geschoss entstehen. Die Raumhöhen betragen im Silo 3,40 m und im Speicher ca. 2,90 m.

Es sollen hochflexible Büroflächen errichtet werden. Im Erdgeschoss ist teilweise eine Nutzung als physikalisch-chemisch-technische Labore sowie Flächen für Service (z. B. Bürobedarf, Copy-Shop) und Gastronomie mit Terrasse zur Elbseite vorgesehen.

In den Obergeschossen werden Büroeinheiten errichtet, die eine flexible Nutzung mit einer bis sechs Einheiten ermöglichen. Die Zusammenfassung mehrerer Geschosse bzw. von Ebenen im Silo

und im Speicher zu noch größeren Einheiten wird ermöglicht. Es ist beabsichtigt, die Mietflächen entsprechend den schon jetzt abgefragten Anforderungen der zukünftigen Nutzer zu gestalten und auszustatten. Da diese am Planungsprozess beteiligt waren und sich für diese Vorplanung ausgesprochen haben, werden keine Varianten vorgelegt.

Die Untergeschosse in Silo und Speicher werden keiner besonderen Nutzung zugeführt, da in Hochwasserfällen mit einer Überflutung zu rechnen ist.

### **Rohbau**

Der Silo wird nach – insgesamt das Projekt beschleunigendem - Teilrückbau bis zur Oberkante des Erdgeschossfußbodens in Mischbauweise aus Stahlbeton und Mauerwerk wiedererrichtet. Der Speicher wird bis auf Fenster- und Türöffnungen im Bestand belassen. Die Übergänge im Zwischenbau werden aus Beton hergestellt, die Außenwände werden als Pfosten-Riegel-Fassade aus thermisch getrennten Aluminium Profilen errichtet. Alle massiven Außenwände erhalten ein Wärmedämmverbundsystem.

### **Wände**

Tragende Innenwände im Kern der beiden Gebäude werden aus Beton bzw. Mauerwerk errichtet, nicht tragende Innenwände werden in Trockenbau ausgeführt.

### **Dächer**

Das Dach des Silos ist als Holzkonstruktion vorgesehen, das vorhandene Betondach des Speichers wird saniert. Der Zwischenbau erhält ein Bitumendämmdach.

### **Fenster / Türen**

Fenster und Außentüren werden in Aluminium mit thermisch getrennten Profilen ausgeführt. An der Ost- und Südfassade wird außenliegender Sonnenschutz vorgesehen, die Glasflächen im Erdgeschoss werden einbruchhemmend ausgeführt.

Innentüren sollen als Holztüren, erforderliche Brandschutztüren in aus Metall unter Beachtung von Schallschutzanforderungen ausgeführt werden. Die Innentüren erhalten nach Bedarf einen Glasausschnitt.

### **Fußböden / Bodenbeläge**

Für alle Räume ist ein Gussasphaltestrich mit Bodenbelägen entsprechend den jeweiligen Anforderungen vorgesehen.

### **Freiflächen und Verkehrsanlagen**

Die Gestaltung der Außenanlagen orientiert sich an den historisch gewachsenen Be- und Entladeeinrichtungen der Gleise zwischen den beiden Gebäuden. Dieser Gleisbereich wird in Form einer fußläufigen Achsverbindung beibehalten. Die Verbindung führt direkt über eine großzügige Treppenanlage in den Eingangsbereich der Gebäude. Ein behindertengerechter Zugang erfolgt durch Rampen, die seitlich mit Wandscheiben begrenzt sind.

An der Gleisachse eröffnet sich beidseitig ein größerer Parkplatz, welcher auch Unterstellmöglichkeiten von Fahrrädern bietet. In der Nähe der Zufahrtsstraße von der Werner-

Heisenberg-Straße ist ein Müllstandplatz für Container eingeordnet, der durch eine Einhausung und Abpflanzung abgeschirmt wird.

Eine Einfriedung des Geländes erfolgt nicht.

## **Kosten**

Für die Erstellung der HU-Bau (Leistungsphase 3) werden Planungsmittel in Höhe von 151.000,- EUR benötigt.

### **Anlagen:**

Zeichnungen: Grundriss EG  
Grundriss 1. OG  
Grundriss 2. OG  
Grundriss 3. OG  
Grundriss 4. OG  
Grundriss 5. OG  
Grundriss 6. OG  
Lageplan Aussenanlagen  
Schnitt  
Ansicht von Süden  
Flächenprogramm nach DIN 277