



Hei

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Zentraler Platz / Elbufer Nr.237 / 2



WOHNUNGSBAU
GESELLSCHAFT
MAGDEBURG mbH

Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH PF 35 27 39010 Magdeburg

Landeshauptstadt Magdeburg
Der Oberbürgermeister
Stadtplanungsamt, 61.32
Amtsleiter, Herrn Olbricht
An der Steinkuhle 6
39108 Magdeburg

Ihre Zeichen	Ihre Nachricht	Unsere Zeichen	Unsere Nachricht	Durchwahl	Datum
					2. März 2009

Antrag auf Änderung des Bebauungsplanes Zentraler Platz / Elbufer Nr.237 / 2

Sehr geehrte Herr Olbricht,

unter Bezugnahme auf die in Ihrem Hause geführten Gespräche und Beratungen stellen wir nunmehr für oben benanntes Vorhaben den Antrag auf Änderung des Bebauungsplans.

Die am 27.05.08 eingereichte und bei Ihnen unter dem Aktenzeichen 1247/V-b/6323/08 geführte Bauvoranfrage ist die inhaltliche Grundlage des Änderungsantrages.

Die dem Bauantrag zugrunde liegende geplante Neubebauung und die damit verbundene Sanierung und Arrondierung des Bestandes Regierungsstraße 32 – 37 stellen die inhaltlichen Ziele der beantragten Änderung dar.

In Erweiterung der Sanierungsziele für das Objekt Regierungsstraße 32 – 37 wird eine Garage als Erweiterung geplant. Diese Garage wird auf ihrer Ortseite von drei Punkthäusern abgeschlossen. Somit kann durch die mit der Neubebauung entstehende Garage der Stellplatzbedarf für die Neubauten und den Bestand (Regierungsstraße 32 – 37 – ehemaliges Intershop-Gebäude) fast vollständig gedeckt werden.

Daher ist die Sanierung des Bestandes und dessen Erweiterung durch die arrondierende Neubebauung mit Garage notwendig, um für den Bestand und die Neubebauung eine langfristige Vermietbarkeit am Wohnungsmarkt zu gewährleisten.

Aufgrund dieser wirtschaftlichen sowie stadtgestalterisch – komplexen Aufgabenstellung haben die Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH (WOBAU) und die Stadt Magdeburg Verhandlungen zum Erwerb der benötigten Grundstücke aufgenommen, über die wir Sie zu gegebener Zeit gesondert informieren werden.

Mit freundlichen Grüßen

Wohnungsbaugesellschaft
Magdeburg mbH

ppa. Trowe
Leiterin des Bereiches
Immobilienmanagements

Anlagen:
Erläuterungen
Liegenschaftskarte
Liegenschaftskarte mit Grundstücksbedarf
Städtebaulicher Vorentwurf

Sanierung eines Gebäudes industrieller Bauweise aus dem Jahr 1970 und Neubau von vier Stadthäusern, Klosterstrasse 5 a – e, einschließlich Neubau einer Tiefgarage für Bestand und Neubau

Erläuterungen zum Vorhaben

Vor dem Bestandsgebäude Regierungsstrasse 37 a – e entsteht eine Neubebauung in offener Bauweise, welche als Anschluss des darunter liegenden Parkgeschosses die lange Fassadenfront des Altbaus gleichsam neu interpretiert – d.h. die vorhandene Bebauung aus den 70er Jahren bildet den Hintergrund bzw. den Rahmen für eine neue offene Bebauung – die bewusst die Durchblicke der dahinterliegenden Bebauung und daher deren Bezug zur Elbe akzeptiert – diese aber wiederum in ihrer Massivität differenziert. Städtebaulich entstehen hier zwei Ebenen mit unterschiedlicher städtebaulicher Dichte, welche mit ihrer differenzierten Geschossigkeit die Topographie des Grundstücks und deren Ablesbarkeit unterstützen.

Sanierung Bestandsgebäude – Regierungsstrasse 37 a- e

Bei der Sanierung dieses Wohngebäudes, welches Anfang 1970 errichtet wurde, werden die Fassaden gestalterisch und energetisch optimiert. Die Treppenhäuser werden brandschutztechnisch ertüchtigt. Die Wohnungen werden in ihrer Grundrissgeometrie belassen. Eine barrierearme Herrichtung ist geplant. Im Gebäude befinden sich Aufzugsanlagen. Die gestalterische Aufwertung und energetische Optimierung der Fassaden sowie der Einbau einer gesteuerten Lüftung sind Hauptbestandteil des Projektes. Im Einzelnen sind folgende Maßnahmen geplant:

- neue Fassadengestaltung
- Neugestaltung Erdgeschoss
- energetische Maßnahmen Fassade
- energetische Maßnahmen Haustechnik

Die energetische Ertüchtigung des Bestandes führt zur Einhaltung der Höchstwerte für den Jahres – Primärenergiebedarf und den spezifischen, auf die wärmeübertragende Umfassungsfläche bezogenen Transmissionsverlust HT nach §3 der Energiesparverordnung (EnEV).

Neubauteil – Klosterstrasse 5 a – d (in offener Bauweise einschließlich Tiefgarage)

Neubau von vier Stadthäusern und einer Tiefgarage für Neubau und Bestand. Der Neubauteil besteht aus vier Stadthäusern, die durch den Neubau einer Tiefgarage mit dem zu sanierenden Bestandsgebäude verbunden sind.

Die Garage deckt den Stellplatzbedarf der Neubauten und stellt dem Bestandsgebäude die bis dato fehlenden Stellplätze für eine langfristige Vermietbarkeit des Bestandes zur Verfügung. Die Garage verfügt somit über eine Stellplatzkapazität von 154 Stellplätzen.

Die vier Neubauten, in 5-geschossiger offener Bauweise, schließen eine städtebauliche Lücke zwischen der Regierungsstrasse, dem Quartier unterhalb des Klosters „Unserer lieben Frauen“ und dem Schleinufer.

Die offene Bauweise ermöglicht weiterhin die Durchblicke in Richtung Elbe für die dahinterliegende Bestandsbebauung. Die Neubauten erhalten jeweils einen Aufzug, welcher die Tiefgarage direkt barrierefrei anbindet. Die darüber liegenden Wohnetagen werden barrierefrei geplant (nach DIN 18025 Teil 2)

Das Erschließungskonzept der Neubauten unterstützt variable Wohnformen, bis hin zum Mehrgenerationenwohnen auf einer Ebene. Bei den geplanten Neubauten werden durch bauliche und anlagentechnische Maßnahmen die Höchstwerte, welche in §3 EnEV Tabelle 1, Anhang 1, benannt sind, um 30 % unterschritten.

Der Neubauteil (Klosterstrasse 5 a-d) erfordert die beantragte Änderung des B-Planes Zentraler Platz / Elbufer Nr.237 / 2 .



Landesamt für Vermessung und Geoinformation Sachsen-Anhalt
Otto-von-Guericke-Str. 15, 39104 Magdeburg, Tel.: (0391) 567 7854, Fax: (0391) 567 7821

AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Maßstab 1:1000



***** TEILAUSZUG *****

LVerGeo-Regionalbereich Harz-Börde

Antrag: A3-2574/08 Datum: 07.03.2008

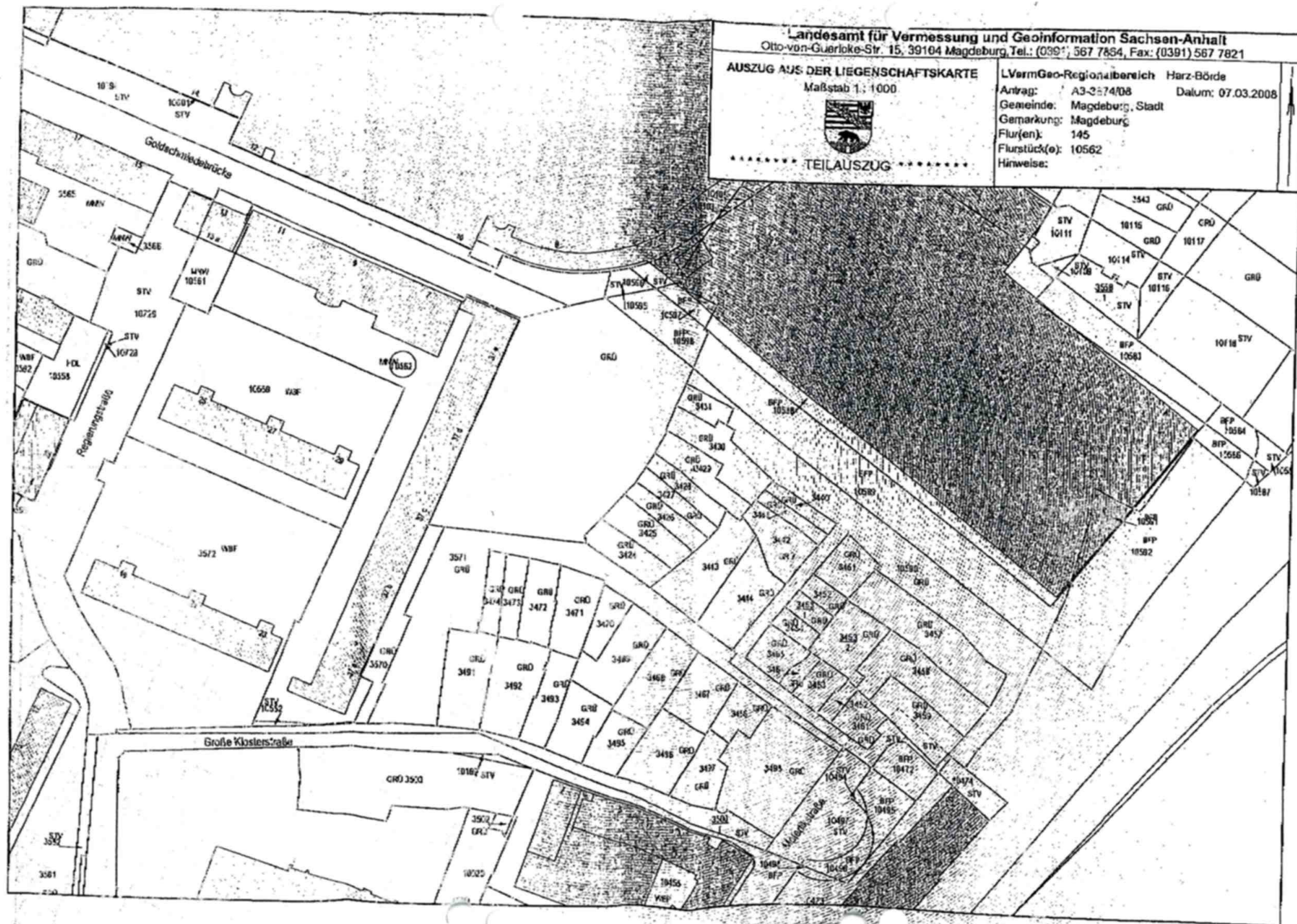
Gemeinde: Magdeburg, Stadt

Gemarkung: Magdeburg

Flur(en): 145

Flurstück(e): 10562

Hinweise:



AUSZUG AUS DER LIEGENSCHAFTSKARTE

Maßstab 1: 1000



***** TEILAUSZUG *****

LVerGeo-Regionalbereich Harz-Börde

Antrag: A3-3874/08 Datum: 07.03.2008

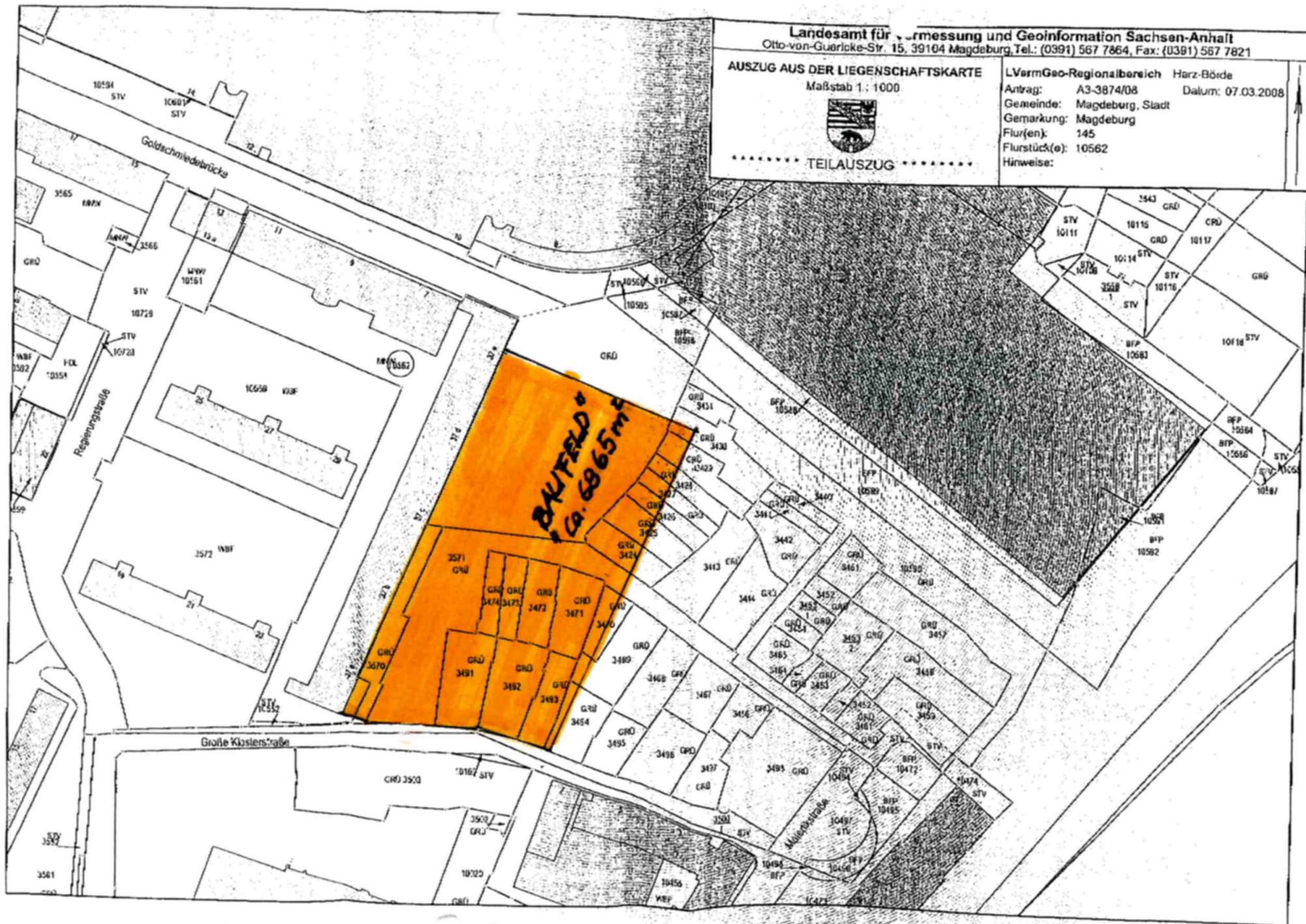
Gemeinde: Magdeburg, Stadt

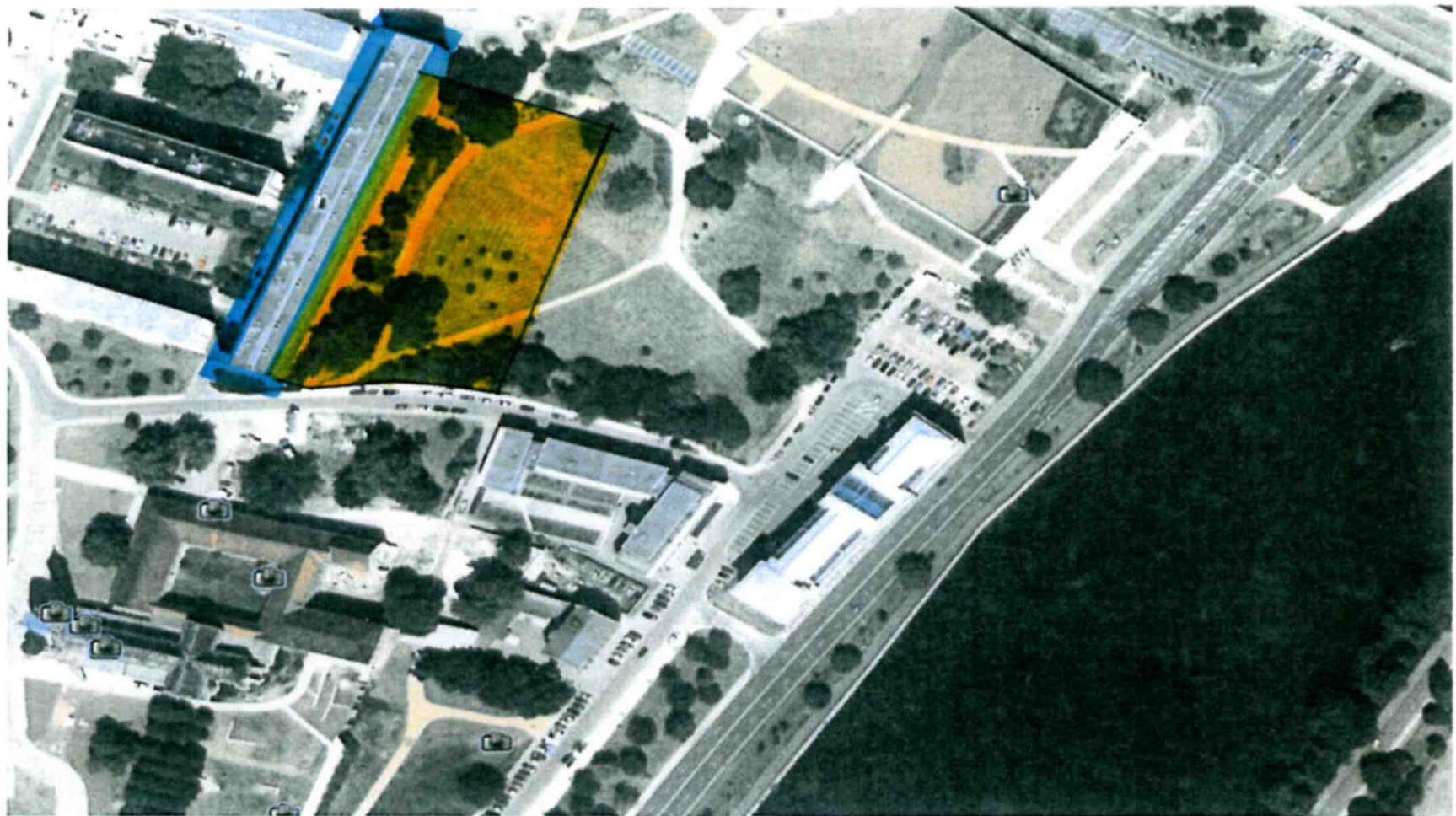
Gemarkung: Magdeburg

Flur(en): 145

Flurstück(e): 10562

Hinweise:



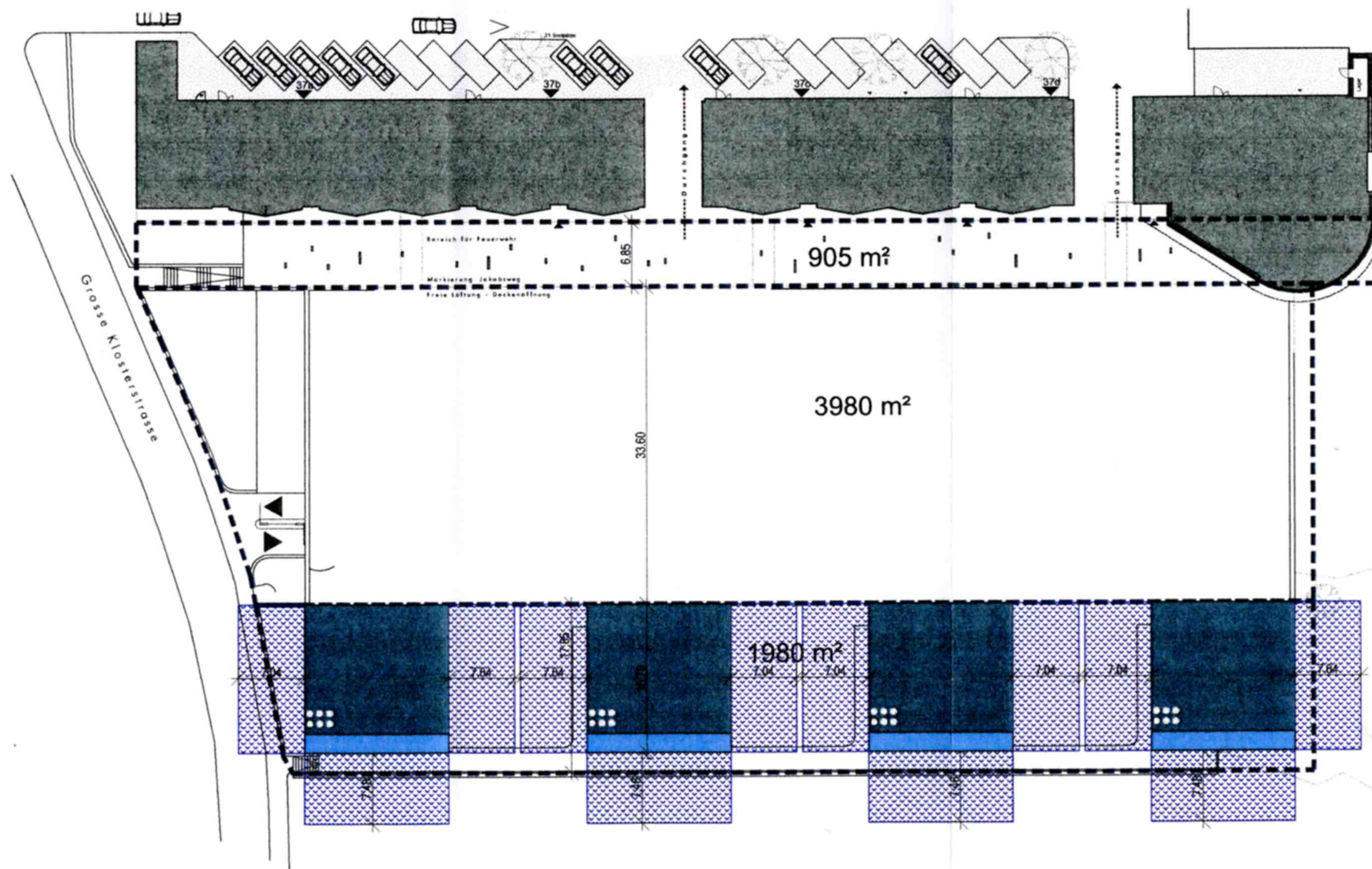


Antrag auf Änderung B-Plan Zentraler Platz/Elbufer Städtebaulicher Vorentwurf

Beauftragter:	Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Wilhelm-Höpfner-Ring 1; 39116 Magdeburg		
Planung:	ACM	Atelier für Architektur und Consulting GmbH Klausenerstr. 47; 39112 Magdeburg	
Datum:	20.02.2009	Maßstab:	ohne
		Zeichnung:	Luftbild Grundstückslage

Grundriss Ebene 0 - Grundstücksbedarf Gesamt 6865 m²

EG Bestandsgebäude mit Aufsicht Tiefgarage und Wohnung Neubauten



Antrag auf Änderung B-Plan Zentraler Platz/Elbufer
Städtebaulicher Vorentwurf

Bauherr:	Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Wilhelm-Höpfner-Ring 1; 39116 Magdeburg		
Planung:	ACM Atelier für Architektur und Consulting GmbH Klausenerstr. 47; 39112 Magdeburg		
Stand:	20.02.2009	Maßstab:	1 : 500
		Zeichnung:	Grundstücksbedarf

Antrag auf Änderung B-Plan

INDEX VERTEILUNG		DATUM	VERSAND
00 erstellt		20.02.09	Schube
INDEX ÄNDERUNG / ERGÄNZUNG		DATUM	NAME
Alle Maße sind von der ausführenden Firma verantwortlich zu prüfen, Differenzen zu Angaben des Statikers oder Planers sowie Plan- und Maßdifferenzen müssen vor der Ausführung mit den zuständigen Planern geklärt werden. Außerdem müssen Bedenken gegen die vorgesehene Konstruktion dem Architekten rechtzeitig mitgeteilt werden. Höhenbezug: OKFF EG ± 0.00 = 48.20 m ü.HN			
BAUVORHABEN		PLANNR	TEIL INDEX
Neubau 4 Wohngebäude mit Tiefgarage Regierungsstrasse 37 a-e / Goldschmiedebrücke in Magdeburg		V - L P	0 0 0 0
		MASZSTAB	1: 5 0 0
		PLANDATUM	0 6 0 5 0 8
PLANINHALT		LPH	0 2
Lageplan Grundstücksbedarf Grunrissebene 0 mit 4 Neubauten und Aufsicht Tiefgarage Abstandsflächen		BEARBEITET	
PLANVERFASSER		VERFASSER - UNTERSCHRIFT / DATUM	
ACM Architekten BDA Klausenerstrasse 47, 39112 Magdeburg Tel. 0391-56800-0, Fax. 0391-56800-37			
BAUHERR		BAUHERR - UNTERSCHRIFT / DATUM	
Wohnungsbaugesellschaft Magdeburg mbH Wilhelm-Höpfner-Ring 1 39116 Magdeburg			

