

ImmoCap Fondsgesellschaft mbH - An der Sülze 5 - D-39179 Barleben

Landeshauptstadt Magdeburg  
Stadtplanungsamt  
Frau Bartel  
An der Steinkuhle 6  
39128 Magdeburg

Barleben, 29.09.2009

## **Antrag auf einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB**

Sehr geehrte Frau Bartel,

die ImmoCap Fondsgesellschaft mbH vertreten durch Steve Skorwider hat das Grundstück Liebkechtstraße 27 / Ecke Schlachthofstraße (Flur 144, Flurstück) in Magdeburg erworben und plant dort den Neubau von gehobenen Eigentumswohnungen.

Für dieses Grundstück beantragen wir wie besprochen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13a BauGB zu unseren Kosten. Die entstehenden Planungs- und Erschließungskosten übernimmt die ImmoCap Fondsgesellschaft mbH.

### **Begründung**

Die ImmoCap Fondsgesellschaft mbH ist grundbuchmäßiger Eigentümer des Grundstücks und besitzt die wirtschaftliche Leistungsfähigkeit einen Neubauvorhaben an dieser Stelle umzusetzen.

Die Festsetzungen des für das Gebiet rechtskräftigen Bebauungsplans 223-1 Schlachthof (WA 5) stimmen jedoch nicht mit den Plänen der ImmoCap Fondsgesellschaft mbH überein. Die Vorgaben des Bebauungsplans entsprechen nicht den heutigen Anforderungen Magdeburgs (B-Plan ist 10 Jahre alt) und sind teilweise gegenwärtig nicht umsetzbar. Insbesondere betrifft dies folgende Punkte:

- massive Dimensionen der vorgegebenen Baukörper (7 Geschosse, 115m lang, ca. 200 Wohnungen)
- geschlossene Bebauung (über 115m Länge mit einem Baukörper)
- eingeeengte Solitärbauten im neu entstehenden Innenhof
- Verhältnis / Maßstab zur umliegenden Bebauung und dem Schlachthofgelände



**IMMOCAP**  
RENDITE AUS GUTEM HAUSE

**ImmoCap** Fondsgesellschaft mbH

Hauptsitz / Verwaltung:  
An der Sülze 5  
D-39179 Barleben

Emissionshaus Magdeburg:  
Hasselbachplatz 4  
D-39104 Magdeburg

Kontakt / Service:  
Telefon.: 01803-88 20 55-93\*  
Fax: 01803-88 20 55-94\*  
\*9 Cent/min. dt.Festnetz, Mobilfunk abweichend  
E-Mail: [info@ImmoCap-Fonds.de](mailto:info@ImmoCap-Fonds.de)  
Internet: [www.ImmoCap-Fonds.de](http://www.ImmoCap-Fonds.de)

Geschäftsführer:  
Steve Skorwider

Bankverbindung:  
Postbank Berlin  
Konto-Nr.: 649 561 104  
BLZ: 100 100 10

Handelsregister:  
Amtsgericht Stendal  
HRB 3685

Finanzamt Haldensleben:  
USt.-Nr. 105 106 10046

Die von uns entwickelte Planung nimmt die Grundidee des vorhandenen Bebauungsplans - die Schaffung eines städtisch geprägten Wohnquartiers - auf und entwickelt diese zeitgemäß weiter. Sie orientiert sich an den Grundzügen des vorhandenen Bebauungsplans und wird im erforderlichen Maß an die Ansprüche für ein gehobenes Wohnen angepasst (Solitärbauten).

Die geplante Solitärbebauung passt sich somit besser in das vorhandene Gesamtensemble des Schlachthofgeländes ein, als dies die Vorgaben des Bebauungsplans tun. Zudem wird mit den Neubauten eine deutliche Aufwertung des Schlachthofgeländes stattfinden, was gleichzeitig eine Initialzündung für weitere Planungen sein kann.

Weiterhin möchten wir das sich auf dem Grundstück befindliche denkmalgeschützte ehemalige Verwaltungs-/Wohngebäude nebst der denkmalgeschützten Mauer erhalten und zu einem Wohngebäude um planen. Damit führen wir es in seine ursprüngliche Nutzung zurück.

Für Rückfragen stehen wir Ihnen jederzeit gern zur Verfügung.

Wir freuen uns auf eine weiterhin gute Zusammenarbeit und verbleiben mit freundlichen Grüßen

ImmoCap Fonds GmbH



## Anlagen

- 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte – M 1:1.000
- 1 Auszug aus der Liegenschaftskarte mit eingezeichneter beabsichtigter Größe und Lage der Baukörper – M 1:1.000
- 1 Übersicht Projektdaten (zeichnerisch, textlich, rechnerisch)



**ImmoCap** Fondsgesellschaft mbH

Hauptsitz / Verwaltung:  
An der Sülze 5  
D-39179 Barleben

Emissionshaus Magdeburg:  
Hasselbachplatz 4  
D-39104 Magdeburg

Kontakt / Service:  
Telefon.: 01803-88 20 55-93\*  
Fax: 01803-88 20 55-94\*  
\*19 Cent/min. dt.Festnetz, Mobilfunk abweichend  
E-Mail: [info@ImmoCap-Fonds.de](mailto:info@ImmoCap-Fonds.de)  
Internet: [www.ImmoCap-Fonds.de](http://www.ImmoCap-Fonds.de)

Geschäftsführer:  
Steve Skorwider

Bankverbindung:  
Postbank Berlin  
Konto-Nr.: 649 561 104  
BLZ: 100 100 10

Handelsregister:  
Amtsgericht Stendal  
HRB 3685

Finanzamt Haldensleben:  
USt.-Nr. 105 106 10046

# ANGABEN ZU DEM ZU ÜBERPLANENDEN GRUNDSTÜCK

Bauvorhaben – Neubau gehobener Eigentumswohnungen, Liebknechtstraße 27 in Magdeburg

---

## Bauvorhaben

Neubau gehobener Eigentumswohnungen

## Grundstück

Liebknechtstraße 27 /  
Ecke Schlachthofstraße  
39108 Magdeburg

Grundbuch von Magdeburg  
Blatt 15637 Flur 144 Flurstück 10109

## Grundstücksgröße

Da für das denkmalgeschützte Bestandsgebäude Eigentumswohnungen geplant sind, ist eine Teilung des Grundstücks beabsichtigt.

derzeit:  
11.040 m<sup>2</sup>

nach der Teilung:  
Teil 1 – Fläche für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan  
~9.240 m<sup>2</sup>

Teil 2 – Fläche mit dem denkmalgeschütztem Gebäude  
~1.800 m<sup>2</sup>

## Grundstückseigentümer / Bauherr

ImmoCap Fondsgesellschaft mbH  
An der Sülze 5  
39179 Barleben

vertreten durch:  
Steve Skorwider

## Architekt

META architektur GmbH  
Große Diesdorfer Straße 249  
39108 Magdeburg

vertreten durch:  
M.A. Dipl.-Ing. (FH) Sebastian Schulze  
Dipl.-Ing. (FH) Andreas Müller

# ANGABEN ZUR GEPLANTEN BEBAUUNG

Bauvorhaben – Neubau gehobener Eigentumswohnungen, Liebknechtstraße 27 in Magdeburg

---

## Bruttogrundfläche / Bruttorauminhalt

~13.100 m<sup>2</sup> BGF

~40.500 m<sup>3</sup> BRI

## Geschossigkeit

7 Vollgeschosse  
1 Kellergeschoss

6 + 1 Staffelgeschoss

## Wohneinheiten

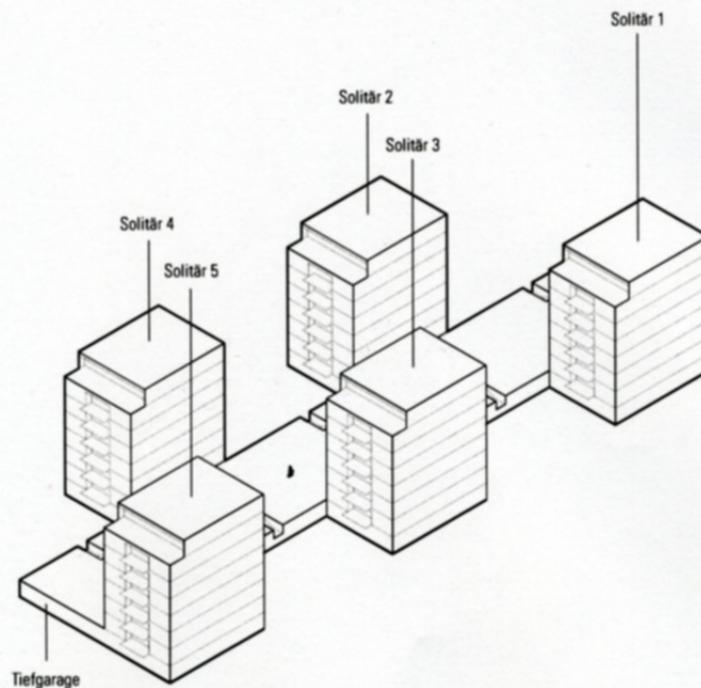
Gesamt: 65

30 x 2-Raum-Wohnung  
30 x 3-Raum-Wohnung  
5 x Penthouse

## Tiefgaragenstellplätze

72 PKW-Stellplätze  
5 Krad-Stellplätze

68 + 4 Beh.-Stellplätze



# VORHABENBESCHREIBUNG

## Bauvorhaben – Neubau gehobener Eigentumswohnungen, Liebknechtstraße 27 in Magdeburg

---

Die ImmoCap Fondsgesellschaft mbH plant auf dem Grundstück Liebknechtstraße 27 / Ecke Schlachthofstraße, dem ehemaligen Gelände der Magdeburger Kühlhaus GmbH, Eigentumswohnungen mit gehobenem Standard zu errichten.

Ziel des Vorhabens ist die Realisierung von 5 Solitärbauten mit 7 Vollgeschossen (6 +1 Staffelgeschoss), mit insgesamt ca. 65 gehobenen Eigentumswohnungen, nebst einer Tiefgarage mit ~72 Stellplätzen.

### **Bauliche Beschreibung der geplanten Solitärbauten**

Die 5 Solitärbauten werden versetzt in 2 Reihen, parallel zur Schlachthofstraße angeordnet. Die mittig angeordnete Tiefgarage ragt ca. 1,50 aus der OKG heraus und verbindet die einzelnen Baukörper funktional und gestalterisch. Mit dieser städtebaulichen Anordnung passt sich die geplante Neubebauung in den Kontext des Schlachthofgeländes ein.

Die Solitärbauten haben eine kubische Ausformung und schließen mit einem Flachdach ab. Die äußeren Abmessungen betragen jeweils ca. 14m x20m (b x l), bei einer Geschosshöhe von ca. 3.10m. Das 7te Geschoss wird als Staffelgeschoss ausgebildet. Die Fassade springt hier in südlicher Richtung um 3m zurück.

Um sich in die äußere Gestaltung des Schlachthofgeländes einzupassen sowie den Ansprüchen an gehobenes Wohnen gerecht zu werden ist eine dunkle Klinkerfassade mit hellen Fensterfaschen geplant.



# ANSICHT OST / ANSICHT SÜD – M 1:750

Bauvorhaben – Neubau gehobener Eigentumswohnungen, Liebknechtstraße 27 in Magdeburg

