IMMOBILIEN ZEITUNG
FACHZEITUNG FÜR DIE IMMOBILIENWIRTSCHAFT

Ein Beitrag aus der
Immobilien Zeitung Nr. 36/2023
vom 7. September 2023
www.iz.de

211-OL

So könnte das Areal an der Klosterwuhne aussehen, wenn die Pläne von BIP und Gateway Real Estate umgesetzt werden.
Quelle: Projekt Klosterwuhne 39 GmbH

Einstige Parteischule wird zum Wohnquartier

Magdeburg. Nach Jahrzehnten des Stillstands tut sich etwas auf dem 2,5 ha großen Areal in der Neustadt, wo bis zur Wende die SED-Bezirks- und Kreisparteischule Magdeburg ihren Sitz hatte. In den kommenden fünf Jahren soll dort das Zoo-Quartier mit mehr als 400 Wohnungen entstehen. Knapp die Hälfte der Einheiten wird Sozialwohnungen.

Riklef Roehl ist bester Dinge zum symbolischen ersten Spatenstich, der eigentlich ein symbolischer erster Baggerbiss ist. Das am Vortag noch graue und regnerische Wetter ist strahlendem Sonnenschein gewichen. Der setzt den Abrissbagger in der Magdeburger Neustadt perfekt in Szene, der genau so platziert ist, dass die Baggerschaufeln am Dach des Mittelbaus der ehemaligen SED-Parteischule zu knabbern scheinen. Der 70 m lange und 30 m breite Plattenriegel beherbergte früher die Veranstaltungssäle, Großküche, Mensa, Sauna und einen kleinen Luftschutzbunker und soll in den kommenden Monaten abgerissen werden, um Platz für neue Wohngebäude in Holzmodulbauweise zu schaffen.

Das gleiche Schicksal hätte beinahe auch den zehngeschossigen Block ereilt, der Anfang der 1970er Jahre als Erweiterung der SED-Kreisparteischule Magdeburg entstand. Diese befand sich seit den 1950er Jahren in einem auch ursprünglich als Schule gedachten Gebäude, das zwischen 1938 und 1942 an der Klosterwuhne erbaut worden war. Den Förderbescheid für den Abriss der beiden Bauten hatte der Voreigentümer schon in der Tasche, als Roehl, Geschäftsführer der Biederitzer Immobilien Projektentwicklungsgesellschaft (BIP), das zum Verkauf stehende Areal vor einem Jahr erwarb.

Roehl, dessen Firma viel Erfahrung mit dem Umbau von Bestandsgebäuden hat, beschloss, den gelb gekachelten Koloss zu erhalten. Wo bis zur Wiedervereinigung linientreue Mitglieder der Sozialistischen Einheitspartei Deutschlands (SED) logierten, wenn sie an einer der Schulungen teilnahmen, die sie auf eine Karriere in der Partei oder für eine Führungsposition in einem Betrieb vorbereiten sollten, will Roehl einen modernen Wohnblock mit etwa 140 Eigentumswohnungen schaffen. Weitere 4.500 qm Wohnfläche entstehen in dem heute denkmalgeschützten Schulgebäude, das allerdings zunächst nicht als Schule genutzt worden ist. Stattdessen diente der rote Backsteinbau nach der Fertigstellung während des Krieges vermutlich als Lazarett. Nach dem Krieg beanspruchte die SED das Bauwerk inklusive des eingeschossigen Mensagebäudes für sich und begann ab 1951 mit dem Umbau zur SED-Kreisparteischule.

> Knapp 200 Wohnungen entstehen im Bestand

Erhaltenswert sind bei dem Schulgebäude aus Sicht der Denkmalschützer die Fassaden und die beiden Treppenhäuser. Ansonsten hat BIP beim Umbau zu Eigentumswohnungen freie Hand. Etwa 50 Einheiten sind im dreigeschossigen Schulhaus nebst Mensagebäude geplant.

Doch das ist längst nicht alles, was auf dem Areal an der Klosterwuhne 39, unweit des Magdeburger Zoos, gebaut werden soll. Nach dem Abriss des Mittelbaus gibt es auf dem Gelände schließlich reichlich Platz, um weitere Wohnhäuser zu errichten. Deren Bau soll Gateway Real Estate, Berlin, verantworten, an die Roehl vier von insgesamt sieben Flurstücken verkaufen will. Bei der Planung für die Neugestaltung des Areals haben beide Unternehmen bereits kooperiert.

» Seite 25

Einstige Parteischule wird zum Wohnquartier

» *Fortsetzung von Seite 17*

Simone Borris wird beim Foto von Wirtschaftsminister Schulze (rechts) und BIP-Chef Roehl eingerahmt.
Quelle: Immobilien Zeitung, Urheberin: Martina Vetter

In der vergangenen Woche am Donnerstag, nur einen Tag nach dem symbolischen Baggerbiss, stimmten die Investoren den städtebaulichen Entwurf für das Quartier final mit der Stadtverwaltung ab. Der Entwurf dient als Grundlage für den Bebauungsplan, dessen Aufstellungsbeschluss zeitnah gefasst werden soll.

Ordentlich Rückenwind für das Projekt gibt gibt es von den verantwortlichen Politiker:innen. Beim Spatenstich sind Sachsen-Anhalts Wirtschaftsminister Sven Schulze (CDU) und Magdeburgs Oberbürgermeisterin Simone Borris (parteilos) mit von der Partie. Borris freut sich über die Aussicht, dass dieser „Schandfleck" aus der Stadtlandschaft verschwindet. „Magdeburg hat es verdient, dass es schöner wird." Und Schulze ist froh, dass an der Klosterwuhne ein großes Wohnquartier entstehen wird. „Wöchentlich führe ich Gespräche mit internationalen Unternehmen, die von mir wissen möchten, wo und wie ihre Mitarbeiter leben können. Deshalb ist es richtig und wichtig zu investieren", sagt der Minister mit Blick auf die Intel-Ansiedlung, die der Region nicht nur tausende neuer Arbeitsplätze, sondern auch reichlich Zuzug bescheren wird.

Gern gesehen wird von der Politik auch, dass in den geplanten neuen Gebäuden mit etwa 220 Wohnungen zu mehr als 90% Sozialwohnungen entstehen sollen. „Die Mieten werden zwischen 6,50 und 8 Euro/qm liegen", sagt Stefan Witjes, Vorstand von Gateway Real Estate. Erste Gespräche mit der Investitionsbank (IBB) Sachsen-Anhalt seien schon geführt worden, Förderanträge wolle man frühzeitig stellen. Förderfähig sind 80% der Baukosten, für die von der IBB zinsverbilligte Kredite vergeben werden. Wenn bestimmte Voraussetzungen wie Barrierefreiheit oder der KfW-40-Standard erfüllt werden, winkt dem Entwickler darüber hinaus ein Tilgungserlass von immerhin 30% der in Anspruch genommen Mittel.

> In den Neubauten sollen 90% der Einheiten Sozialwohnungen sein

Für Witjes ist das ein Modell mit Zukunft: „Die Fördermittel sind im Prinzip ein Ersatz für die günstigen Bankdarlehen, die es lange Zeit gab", sagt er und glaubt: „Der geförderte Wohnungsbau könnte eine Renaissance erleben." Dass ihm die Baukosten davonlaufen könnten, fürchtet Witjes nicht. Gateway Real Estate kooperiert mit dem Holzmodulhersteller Nokera, dessen Werk mit einer Kapazität zur seriellen Fertigung von 20.000 Wohnungen unweit von Magdeburg im vierten Quartal dieses Jahres mit der Produktion starten wird.

In zwei kleineren Werken des Herstellers werden gerade die Wohnhäuser für zwei Projekte von Gateway Real Estate in Mannheim und Singen gebaut. „Die Bauzeit für einen Fünfgeschosser mit 20 Wohnungen beträgt 20 Wochen", sagt Witjes. Der Vorfertigungsgrad liege bei 85% und es werde nachhaltig und zum Festpreis gebaut.

Bevor Witjes in Magdeburg loslegen kann, wird er sich aber noch gedulden müssen, bis Baurecht geschaffen ist.

> 150 Mio. Euro wird die Projektentwicklung schätzungsweise kosten

BIP-Chef Roehl konnte dagegen schon die Entkernung der Bestandsgebäude und den Rückbau des Mittelbaus beauftragen. Im April dieses Jahres hat die Firma Geisslinger mit den Arbeiten begonnen und die Bestandsgebäude mittlerweile weitgehend in den Rohbauzustand versetzt. Die verwendeten Baustoffe vom Stäbchenparkett in den Veranstaltungssälen bis zur Dämmung unter dem Estrich werden sauber getrennt, damit sie recycelt und teilweise sogar auf der Baustelle an der Klosterwuhne wiederverwendet werden können. Denn auch beim Umbau der Bestandsgebäude spielt das Thema Nachhaltigkeit eine wichtige Rolle. Aus diesem Grund wollte Roehl den zehngeschossigen Apartmentblock auch lieber erhalten und umgestalten als abreißen.

„Um dem Gebäude seine Wuchtigkeit zu nehmen, wird es auf beiden Seiten abgetreppt", erklärt Johannes Wollborn, Geschäftsführer von Wollborn & Söhne, dem Unternehmen, das für die Planung des Umbaus verantwortlich ist. Die Wohnungen in den abgetreppten Obergeschossen bekommen auf diese Weise Terrassen. Alle anderen Einheiten erhalten umlaufende Balkone, die vor die Fassade gebaut werden. Das habe den Vorteil, dass die soliden Außenwände samt Dämmung erhalten bleiben, erklärt BIP-Projektmanager Yves Steinweg, bei der Führung durch den zurückgebauten Mittelgangblock.

Mittelgangblock werden Plattenbauten wie der Zehngeschosser genannt, die in der Mitte jeder Etage einen langen Flur haben. Beiderseits der Flure befanden sich früher jeweils etwa 20 qm große Apartments. Diese sollen künftig zu 40 qm bis 80 qm großen Wohnungen zusammengeschlossen werden. Außerdem wird der Wohnblock mit einem Staffelgeschoss aufgestockt. Insgesamt bietet das Gebäude nach dem Umbau 8.000 qm Wohnfläche. Für die umgebaute Platte strebt der Entwickler BIP ebenso wie für die Schule den KfW-Standard 55 EE an. Alle Häuser außer den Schulgebäuden erhalten begrünte Dachflächen und Photovoltaikanlagen und werden an das Fernwärmenetz der Stadt angeschlossen.

Das bislang noch stark versiegelte Areal soll sich in ein grünes Quartier ohne Durchgangsverkehr verwandeln. Zum Abstellen der Autos will Roehl ein Parkhaus mit 140 Stellplätzen bauen und davor einen Kopfbau mit fünf luxuriösen Wohnungen mit Blick auf den Zoo setzen. Schätzungsweise 150 Mio. Euro soll die Entwicklung des gesamten Quartiers kosten, das in drei bis vier Jahren fertig sein könnte. BIP und Gateway stricken unterdessen an weiteren Projekten in Magdeburg und Umgebung. BIP entwickelt derzeit Vorhaben mit um die 500 Wohnungen unter anderem auf dem Areal der einstigen Diamant-Brauerei. Gateway hat zudem ein Grundstück in Brück erworben, wo 260 Wohnungen gebaut werden sollen.

Martina Vetter

So soll der Zehngeschosser nach dem Umbau aussehen (links). Das Bild rechts zeigt den mit gelben Kacheln verkleideten Block im jetzigen Zustand vom Mittelbau aus fotografiert, der abgerissen wird.
Quelle Bild links: Quelle: Projekt Klosterwuhne 39 GmbH; Bild rechts: Immobilien Zeitung, Urheberin: Martina Vetter