

Fachvortrag RAW

**VOM INDUSTRIEDENKMAL
ZUM LEBENDIGEN STADTQUARTIER**

Immobilienforum 2024 in Magdeburg

Christian Müller-Hagen, Projektleiter, GHA Invest GmbH

PLANUNGSTEAM



Bauträger/ Investor

Generalunternehmer

Architektur/ Städtebau

Freianlagen/ Umwelt



Verkehr

Ver- und Entsorgung

Energie

Denkmal

Ingenieurbüro
Buschmann



denk'mal Architekten
Sina Stiebler

DAS RAW-AREAL IM WANDEL

von einer Industriebrache ...

Rawsburg



DAS RAW-AREAL IM WANDEL

... zu einem lebendigen Stadtquartier

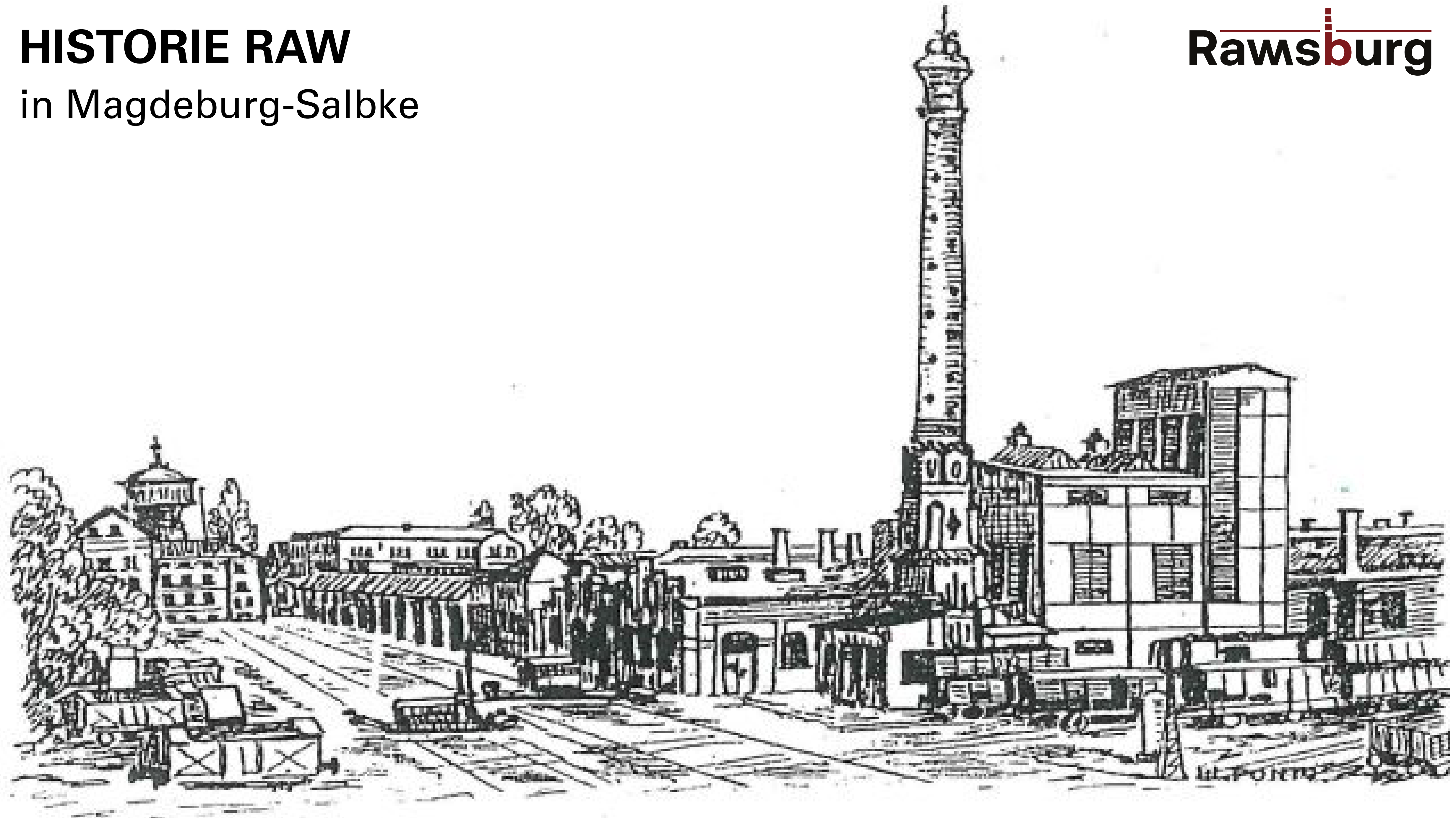
Rawsburg



HISTORIE RAW

in Magdeburg-Salbke

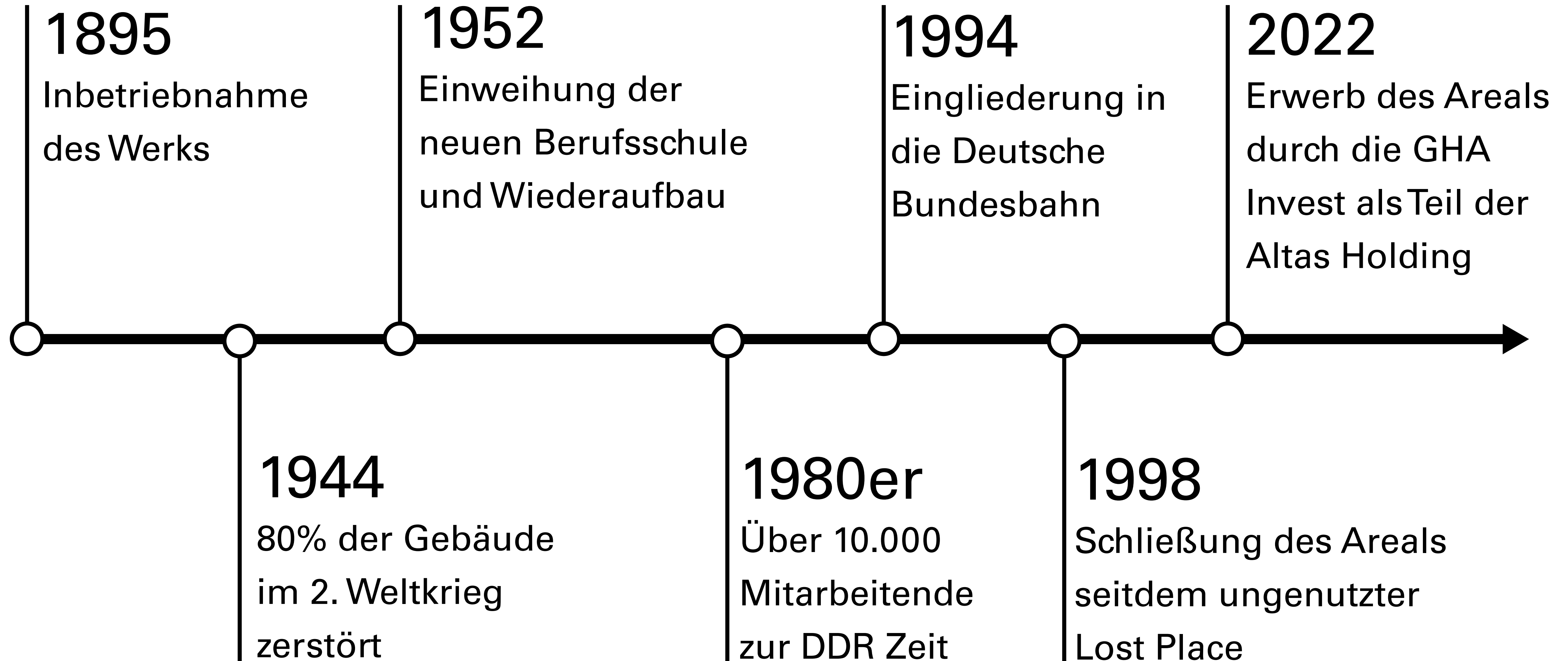
Rawsburg



HISTORIE RAW

in Magdeburg-Salbke

Rawsburg



STATUS SOMMER 2024

Geländeüberblick

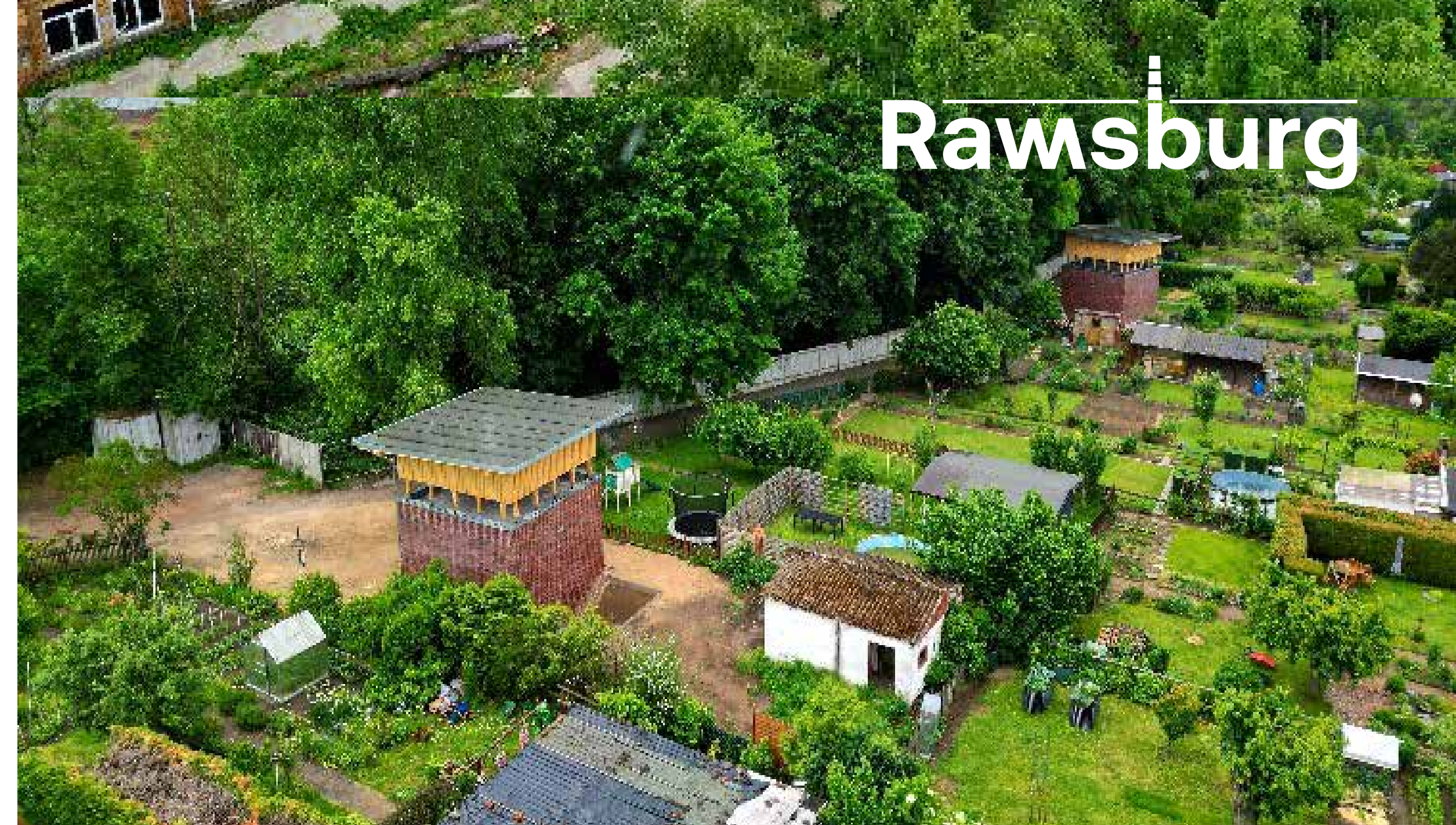
Rawsburg



STATUS SOMMER 2024

Artenschutz

- Schaffung verschiedener Ersatzhabitate auf dem Gelände
- Neubau von zwei Vogelstationen für Fledermäuse und Schwalben im Bereich der Kleingärten
- Einrichtung eines No-Go-Bereichs für die Zauneidechsen



STATUS SOMMER 2024

Sanierung & Neubau

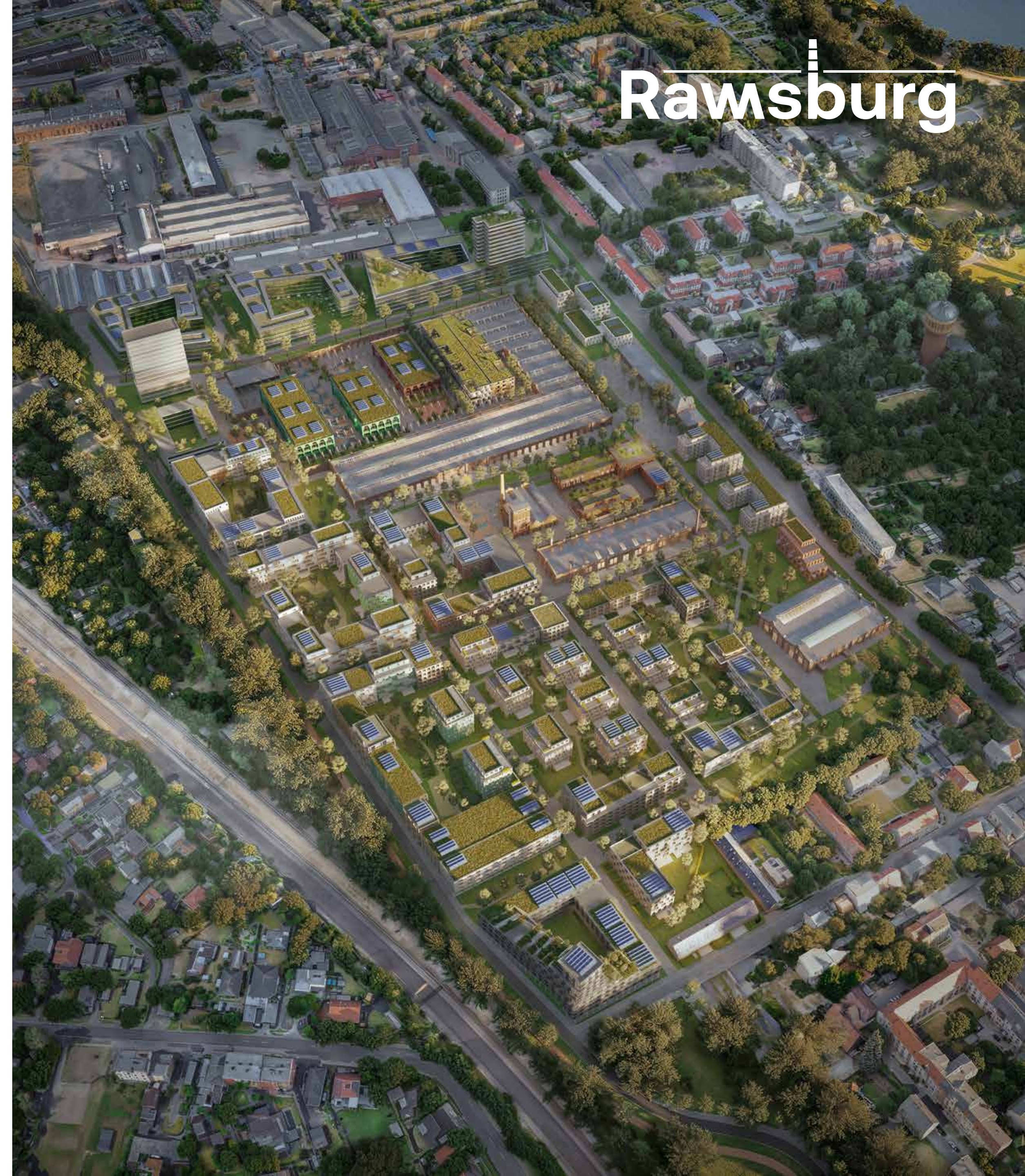
- laufender Bauantrag zur denkmalgerechten Sanierung der Verwaltungsgebäude am Eingang Haltestelle Turmpark
- Einstimmiger Stadtratsbeschluss zur Auslegung des B-Plan-Entwurfs 483-5 am 13.06.2024
- Rückbau einsturzgefährdeter Gebäude entlang der Straße Alt-Salbke
- Freistellen der Denkmäler ab Oktober 2024



MASTERPLAN

Städtebaulicher Entwurf

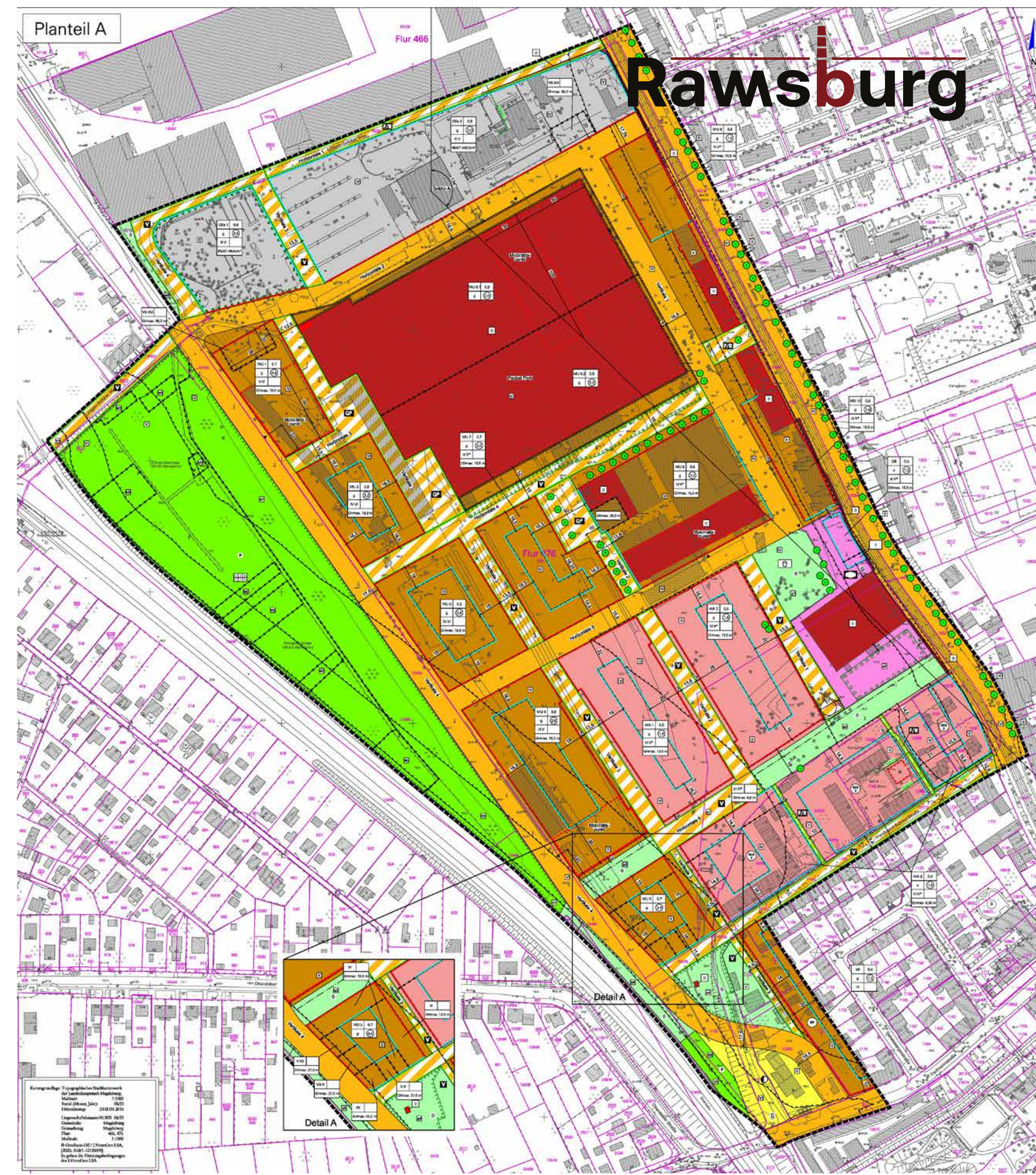
- Mixed Use Stadtquartier
(Urbanes Gebiet MU)
- Konzeption aus Tradition und Moderne
- Denkmäler als identitätstiftende Gebäude
mit öffentlichen Nutzungen
- 16 Baufelder mit ca. 70 Gebäuden
mit ca. 380.000 m² BGF
- 7 Bauabschnitte in ca. 5 Jahren Bauzeit
- Investvolumen ca. 750 Mio. €



B-PLAN-ENTWURF

483-5

- Sichtachsen, Boulevards, Parks und Plätze mit hoher Aufenthalts- und Lebensqualität
- Freiräume mit Identität und Atmosphäre
- zeitgemäße innerstädtische Baustrukturen
- Quartiersplatz als Zentrum und Begegnungsstätte
- Räumliche Idee: Offene und geschlossene Blockrandbebauung, Zeilen, Punktbauten, städtebauliche Kanten, Fassadenstrukturen, unterschiedliche Dichte



FREIANLAGENKONZEPT

BELAGSARTEN/MATERIAL

- Befestigte Fläche - Gehweg
- Befestigte Fläche - Quartiersplatz
- Asphalt - Erschließungsstraße
- Schnellradweg
- Wassergebundene Wegedecke

PFLANZUNG/BEGRÜNUNG

- Höfe
- Rasen
- Pflanzung
- straßenbegleitende Mulde
- Dachbegrünung

AUSSTATTUNG

- Wasserelement
- Sitzelement

BÄUME

- Nr.: 91 Baum Bestand Gelände RAW, erhalten
- Nr.: 59-1778 Straßenbaum Bestand Geltungsbereich B-Plan, erhalten (nachrichtlich übernommen Eigenbetrieb Stadtgarten und Friedhöfe Magdeburg (SFM) 02/2024)
- Baum Planung
- Baum Fällung

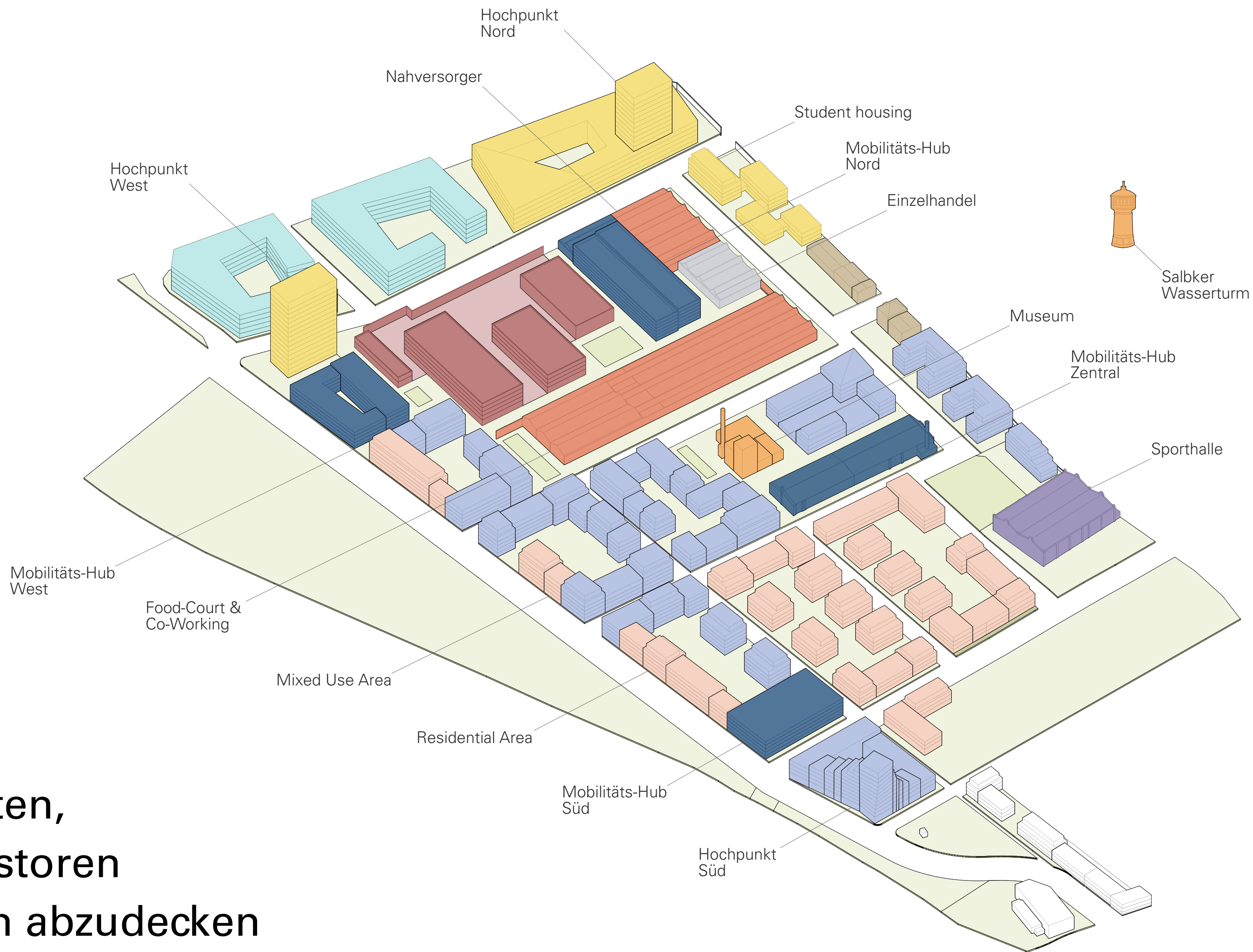


Lageplan, Originalmaßstab 1:1000, Verkleinerung unmaßstäblich

NUTZUNGSVERTEILUNG

Mixed-Use-Isometrie

Gewerbe	1.533 m² BGF
Handel/ Coworking	8.394 m² BGF
Mixed Use	127.452 m² BGF
Büro	2.985 m² BGF
Boarding / Hotel	77.731 m² BGF
Kultur	3.110 m² BGF
Sport	4.770 m² BGF
Parken	60.761 m² BGF
Wohnen	51.958 m² BGF
Bildung	23.478 m² BGF
Med. Einrichtung	47.784 m² BGF
Gesamt	405.141 m² BGF

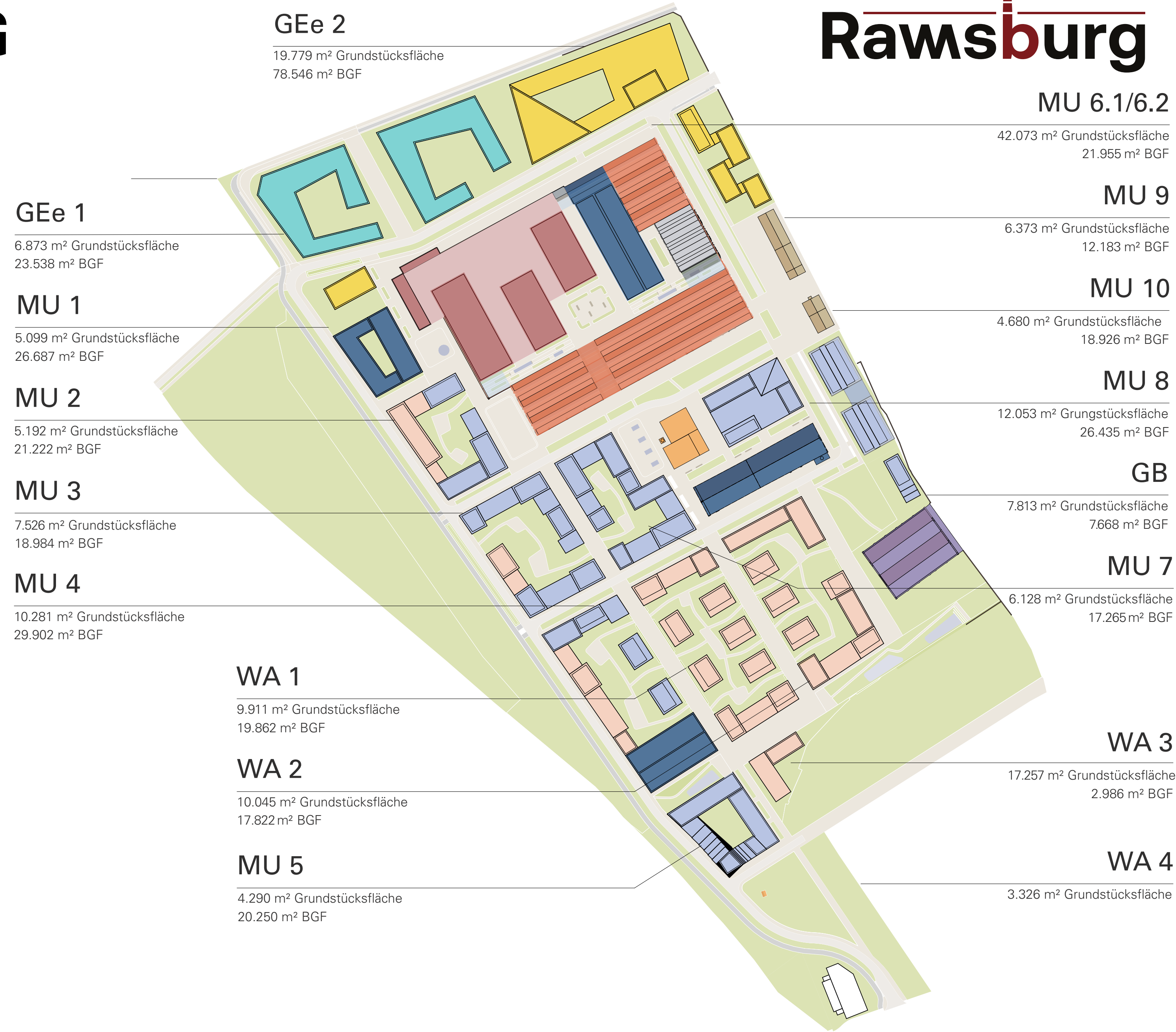


Zusammenarbeit mit Fachexperten,
Entwicklern, Betreibern und Investoren
um gewünschte Marktnachfragen abzudecken

NUTZUNGSVERTEILUNG

Baufelder mit Flächen

- Gewerbe
- Handel/ Coworking
- Mixed Use
- Büro
- Boarding / Hotel
- Kultur
- Sport
- Parken
- Wohnen
- Bildung
- Med. Einrichtung



ZIELE & SCHWERPUNKTE DES KONZEPTS

Rawsburg



1. FREIANLAGEN

Ökologie, Biodiversität

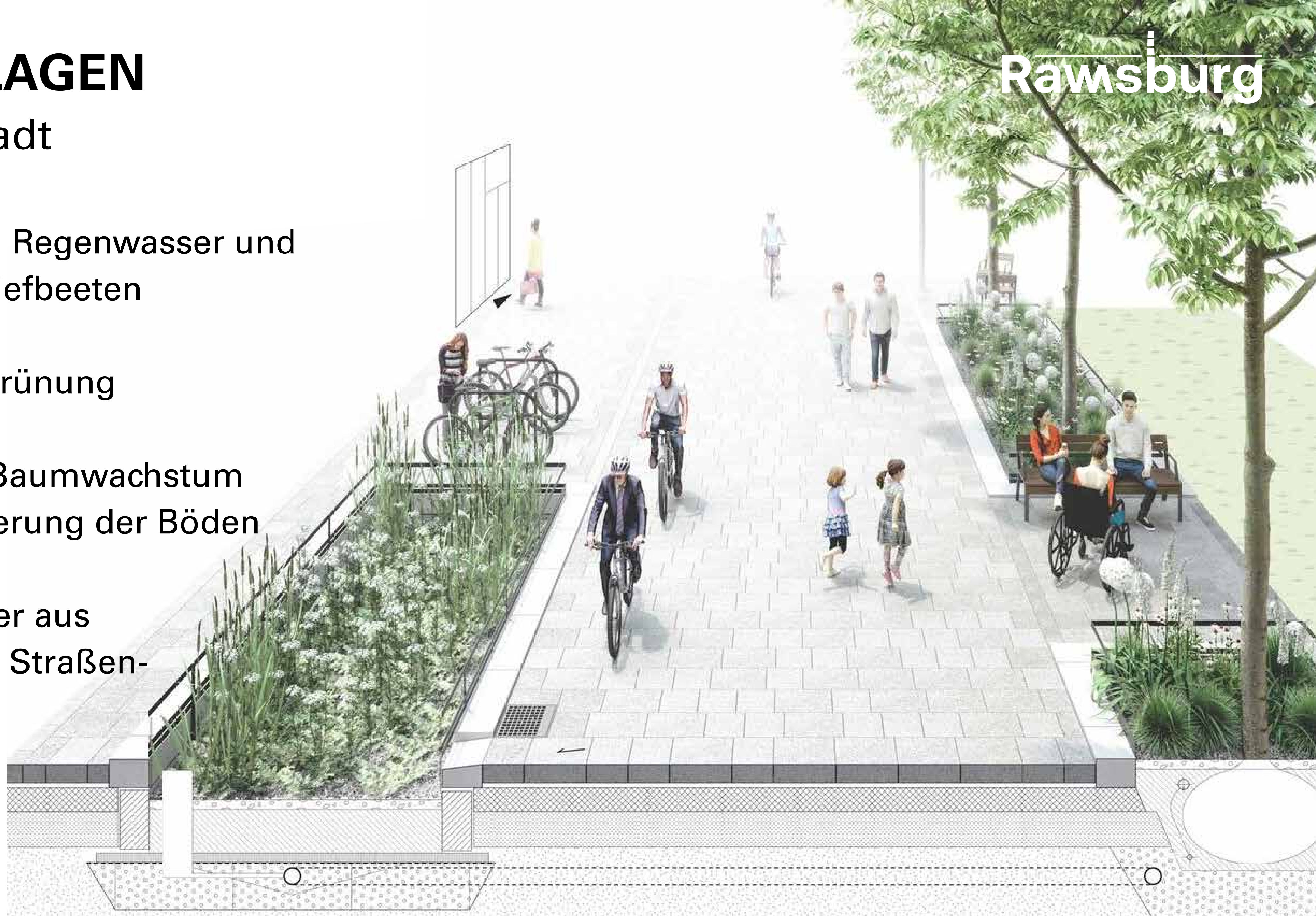
- Klimaresilienz
- Concept Blue-green
Frischluftschneisen + Kleingärten
- Erhalt und Integration
schützenswerter Bäume
- über 400 Neupflanzungen von Bäumen
- Schaffung einer No-Go-Area und
Ersatzhabitate



1. FREIANLAGEN

Schwammstadt

- Speichern von Regenwasser und Ableitung in Tiefbeeten
- 75 % Dachbegrünung
- Verbessertes Baumwachstum durch Auflockerung der Böden
- Wasserspeicher aus Schotter unter Straßenoberflächen



1. FREIANLAGEN

Urban Gardening, Essbare Stadt

Das Konzept **Urban Gardening** bezieht sich auf gemeinschaftlich genutzte kleine Gärten, die in städtischen Gebieten angelegt werden. Der Schwerpunkt liegt auf sinnstiftender Tätigkeit, umweltschonender Produktion und bewusstem Konsum der landwirtschaftlichen Erzeugnisse. Fortteile sind die Ökologische Nachhaltigkeit, die Reduzierte CO2-Emissionen, die Steigerung der Artenvielfalt, die Verbesserung der Luftqualität und die Ernährungssicherheit.

Das Konzept **Essbare Stadt** bezeichnet ein Städtekonzept, bei dem auf öffentlichen, gut zugänglichen Flächen Obst, Gemüse und andere Nutzpflanzen angebaut werden, die dann für alle Menschen frei zur Verfügung stehen.

Quelle:

Andrea Baier, Christa Müller und Karin Werner (Hg.):

Unterwegs in die Stadt der Zukunft. Urbane Gärten als Orte der Transformation. transcript Verlag, Bielefeld 2024

Hanno Rauterberg: *Essbare Stadt: Lasst es euch schmecken!* In: Die Zeit. 7. September 2013



©Projekt auf dem Hanseatenhof in der Bremer Innenstadt, 2017

2. DENKMALPFAD

Denkmalschutz erleben

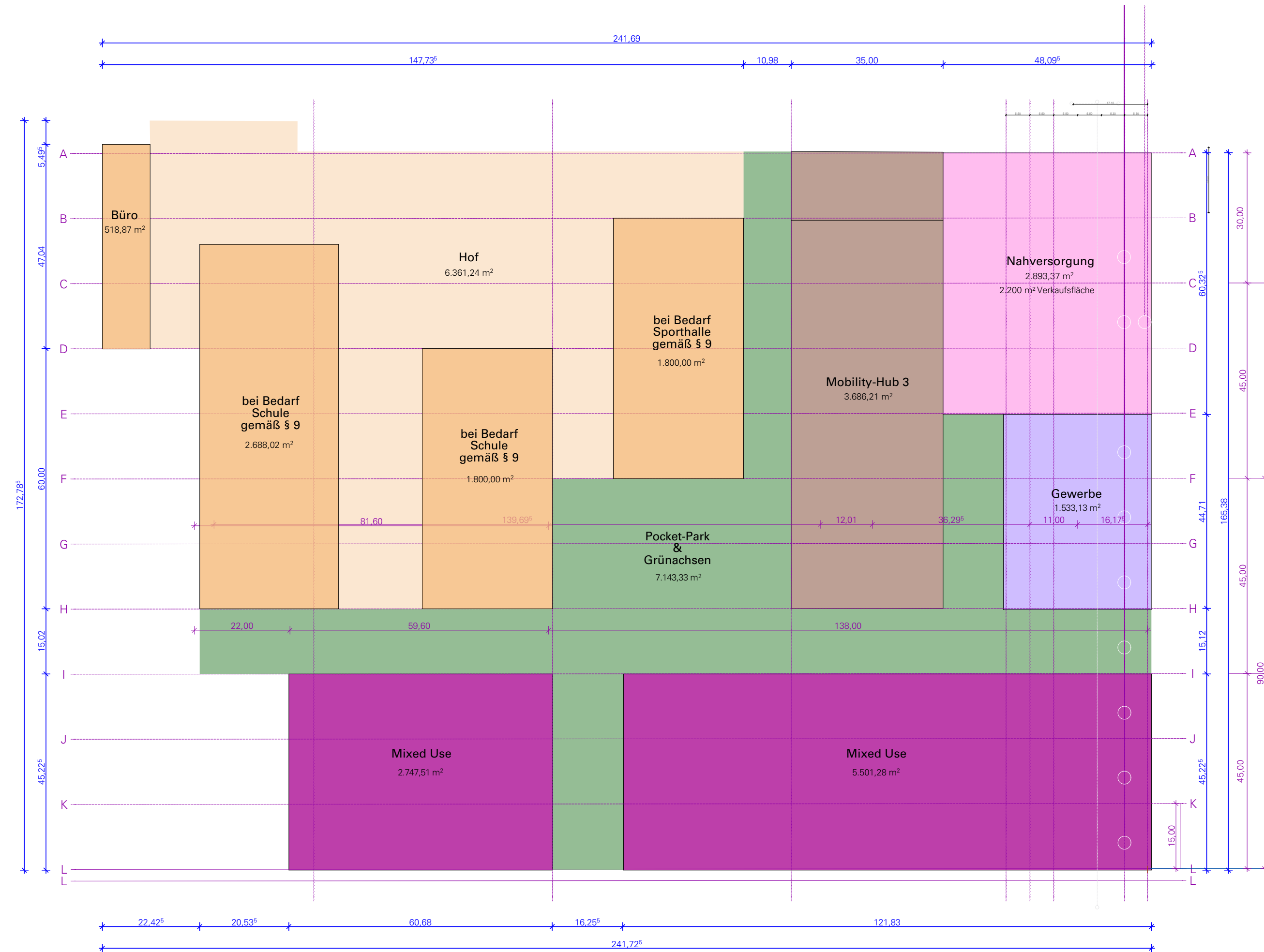
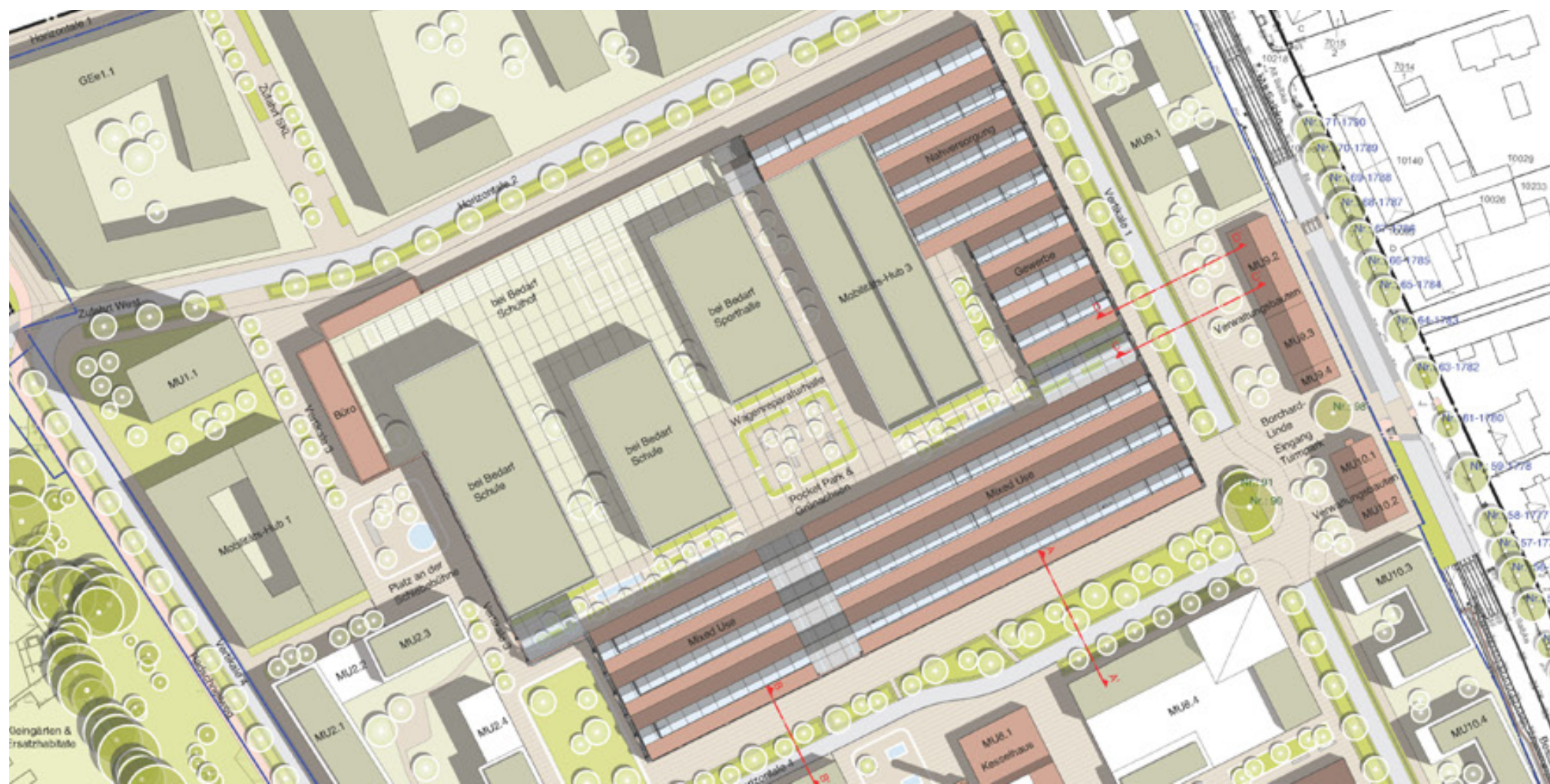
- Verbindung der Denkmäler über einen Weg mit einer Folge von Plätzen unterschiedlicher Qualitäten
- verschiedene öffentliche Nutzungen in den Denkmälern
- Kesselhaus als Erinnerungsort mit Museum



2. DENKMALPFAD

Große Wagenhalle - Mixed-Use

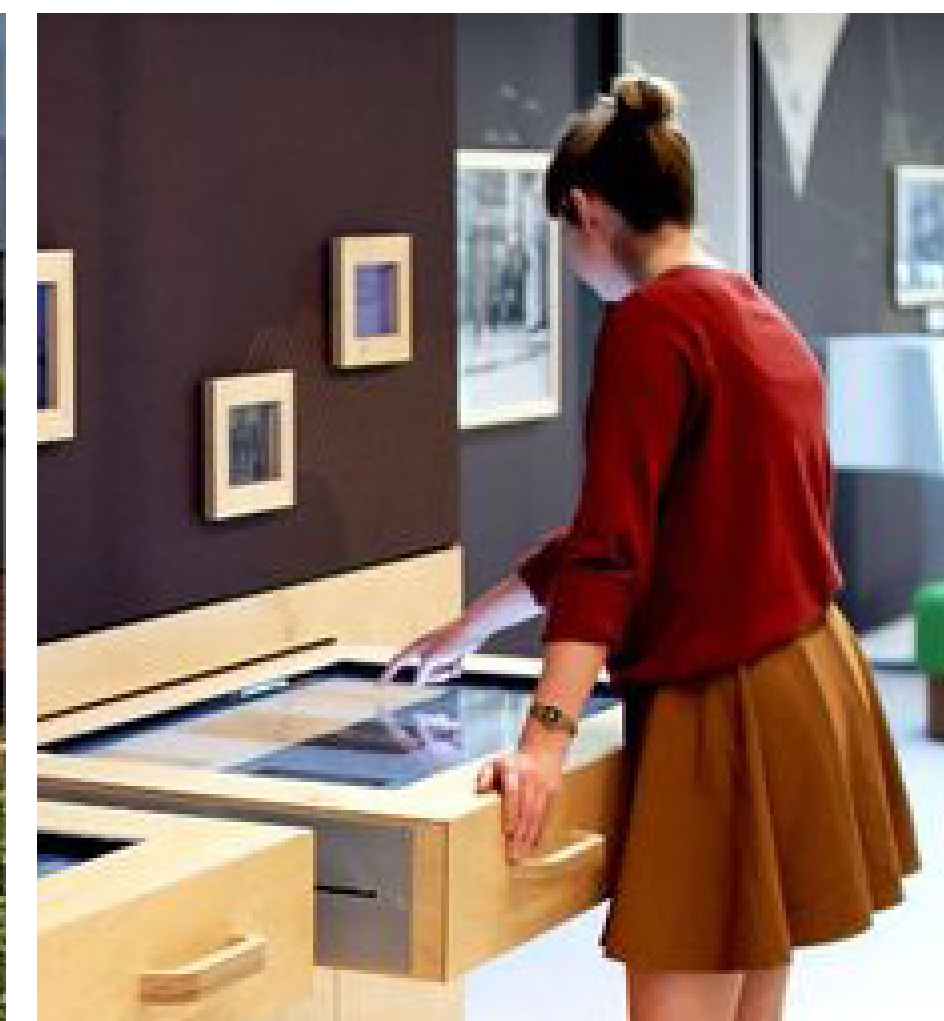
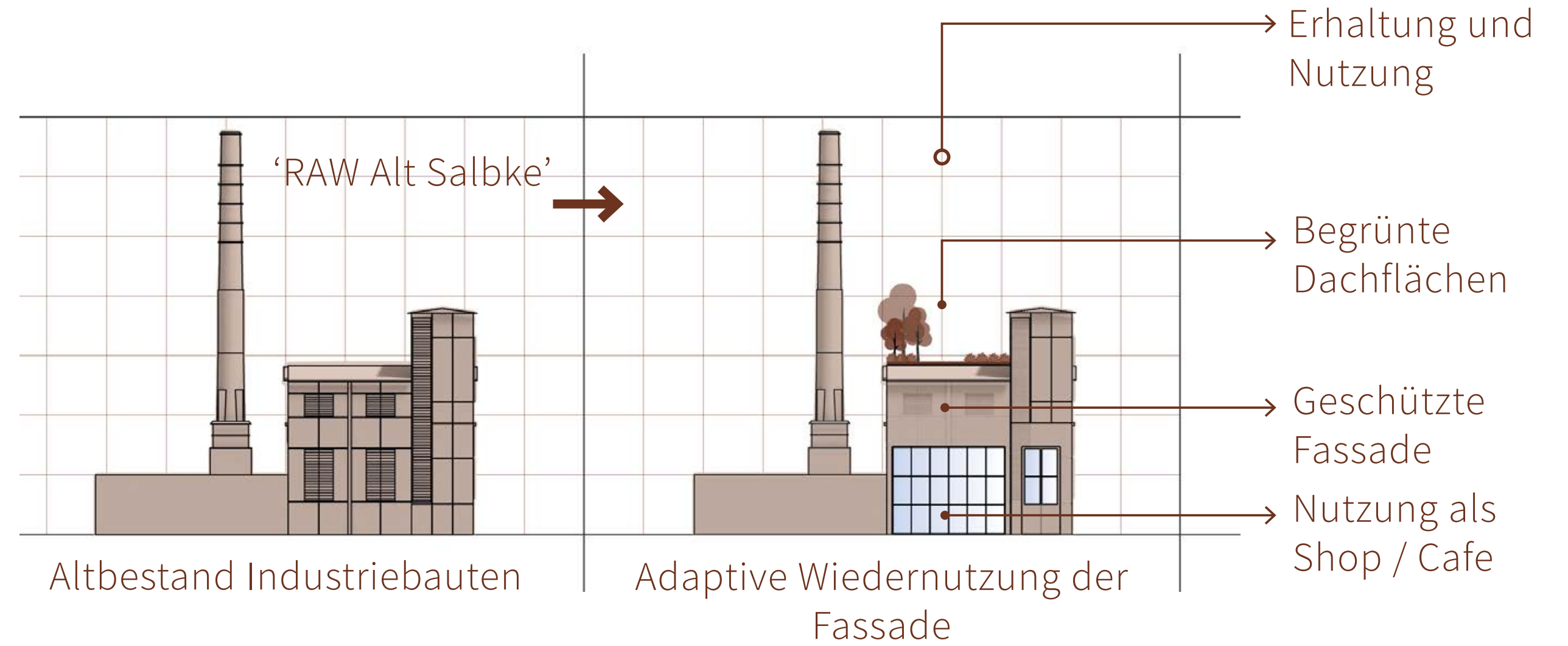
- Erhalt der Außenwände und Teile der Tragstruktur um die Größe erlebbar zu erhalten
- Nutzungsmischung aus Foodcourt, Nahversorgung, Mobility Hub, Schule, Co-Working, Mobility Hub, Pocket Park



2. DENKMALPFAD

Kesselhaus - Museum

- Zwischennutzung als Infobox zur Entwicklung des Areals
- zukünftige Nutzung als Museum, Galerie, Gastronomie und für Live-Events

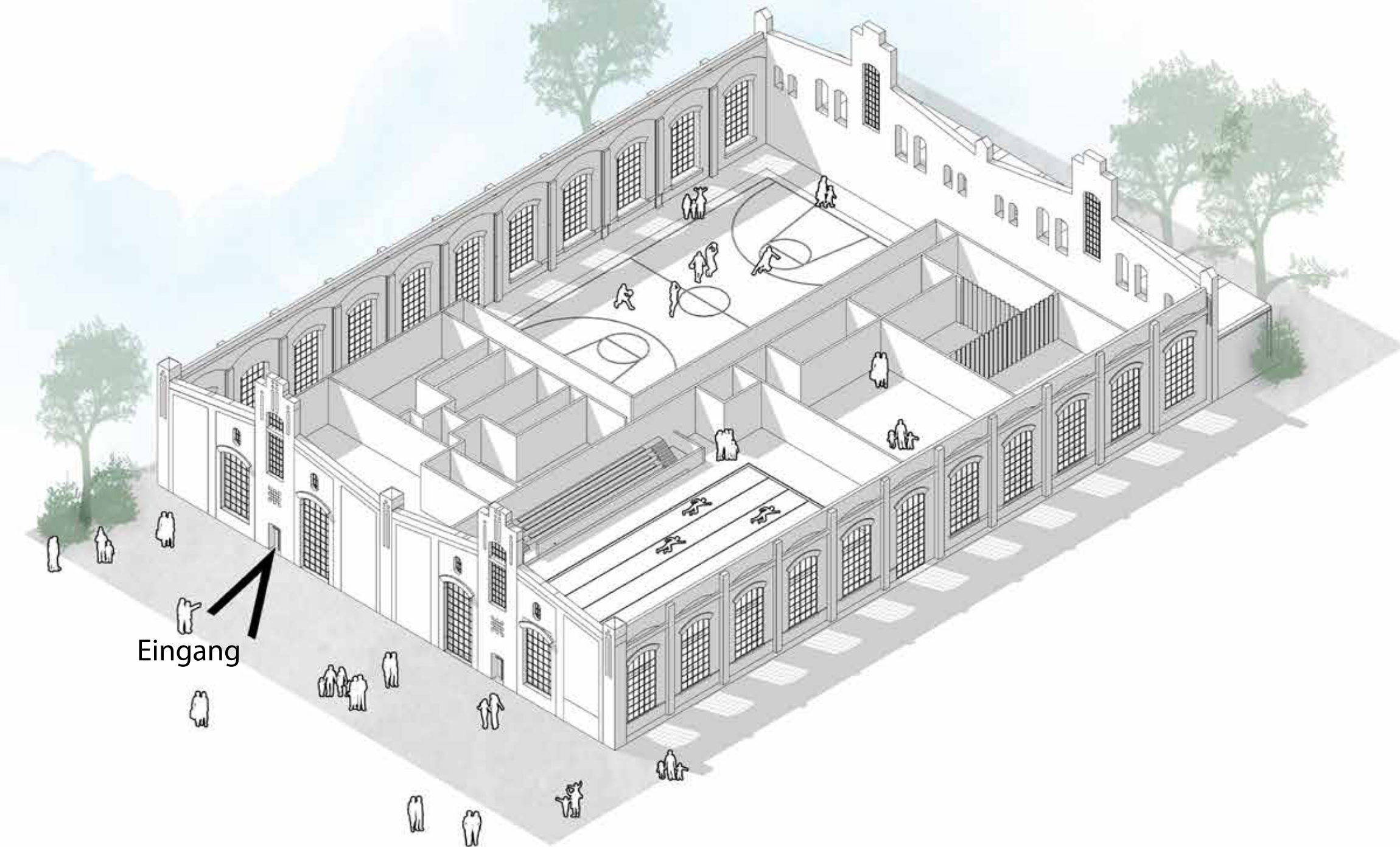


2. DENKMALPFAD

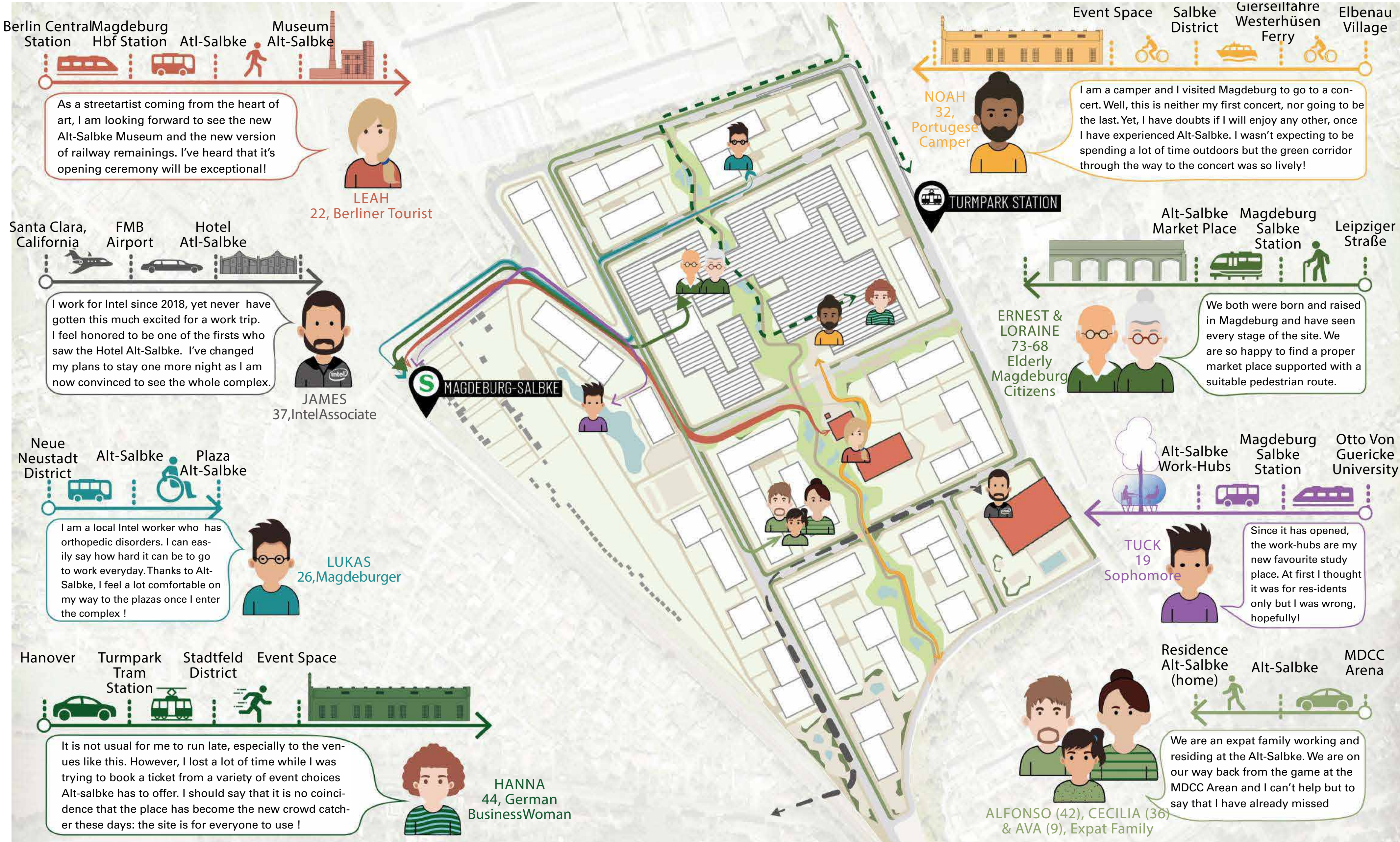
Großteilhalle - Sport & KiTa

- Schwimmhalle als ganzjährige Nutzung vs./und Salbker See
- Skaterhalle zur Innen- und Außenraumbelebung
- KiTa im südlichen Teil

Rawsburg



3. SOZIALE INFRASTRUKTUR



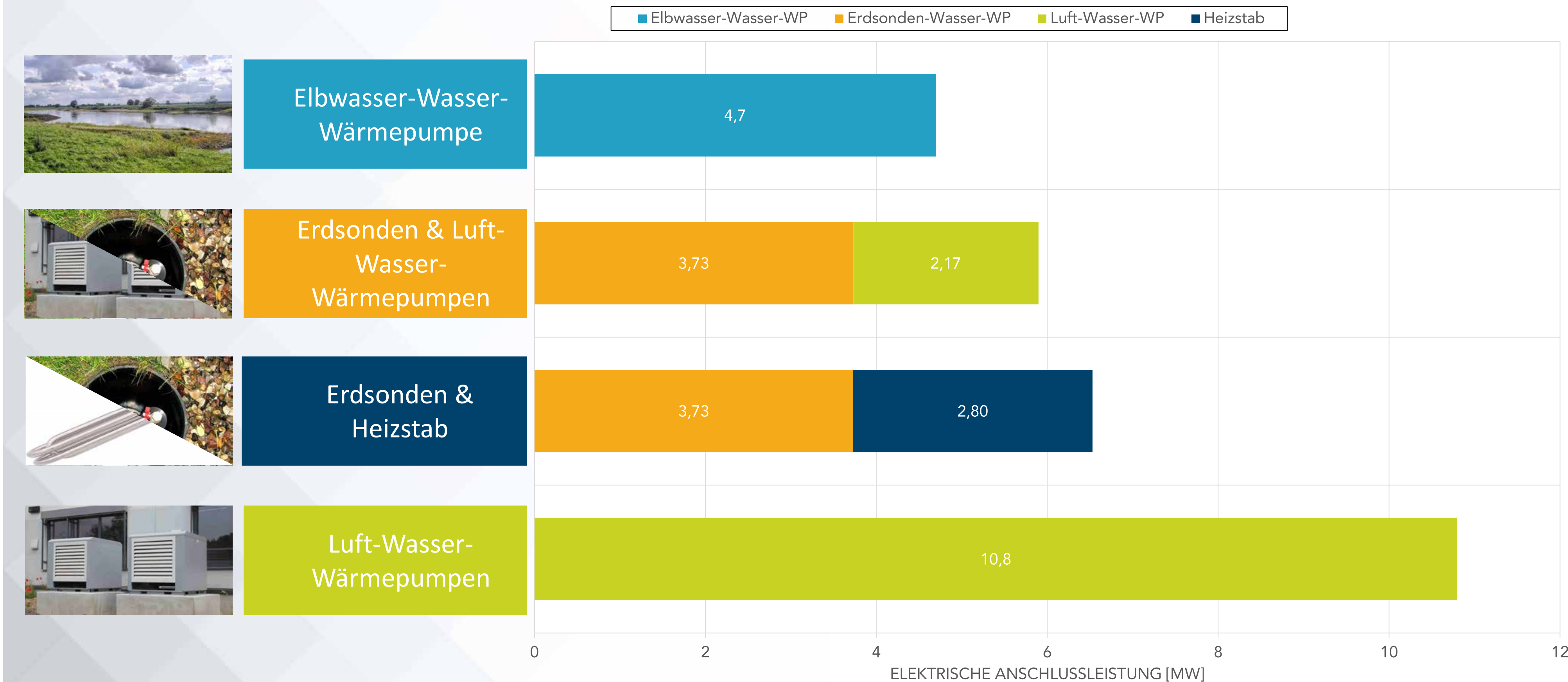
4. ENERGIEVERSORGUNG

CO2-Neutral

WÄRMEVERSORGUNGSKONZEPTE

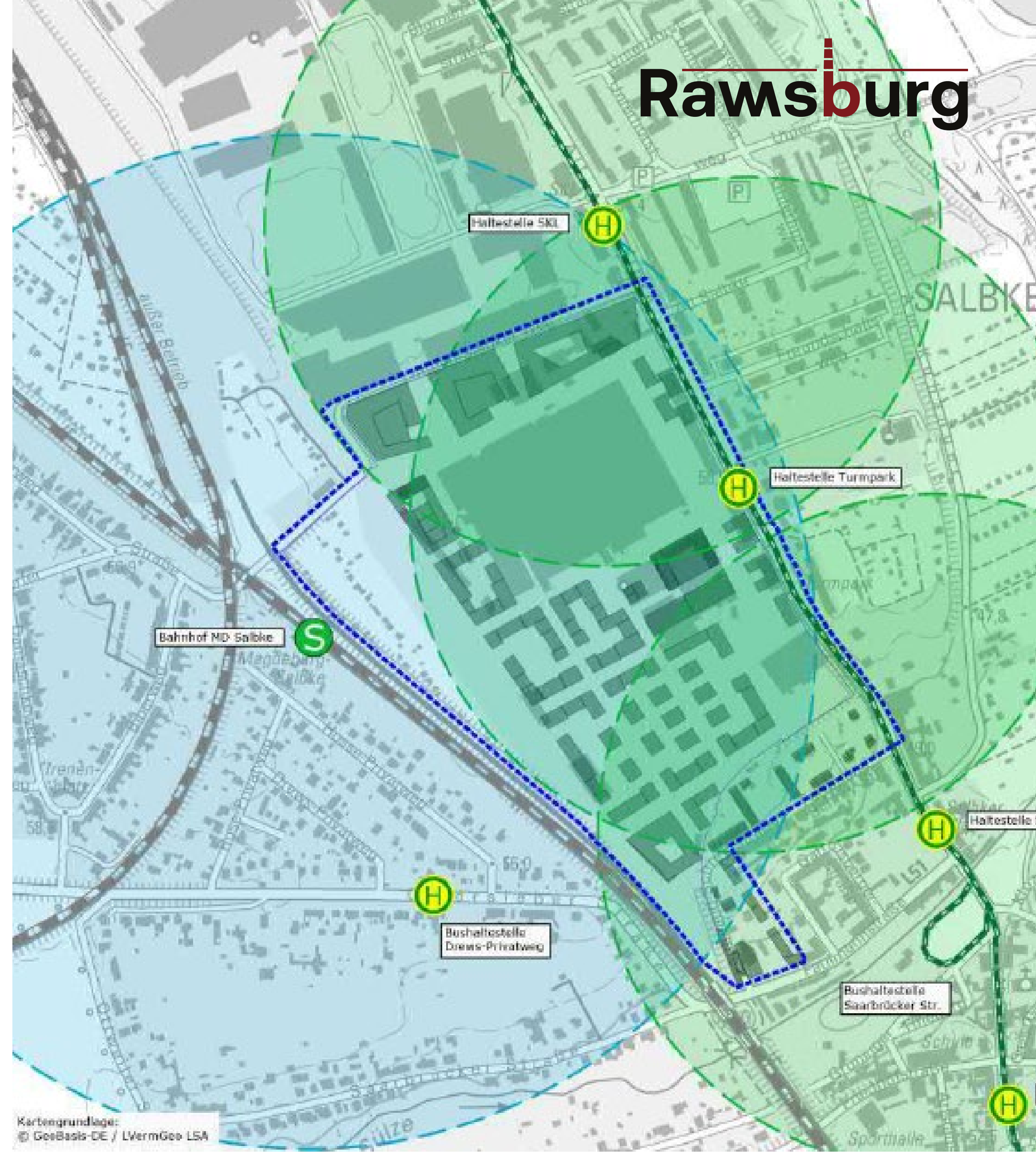


Konzepte & benötigte elektrische Anschlussleistungen



5. MOBILITÄT

- sehr hohe ÖPNV-Lagegünst mit Haltestellen für Straßenbahn, Bus, S-Bahn und Regionalbahn in unmittelbarer Umgebung
- Attraktivierung multi-/ intermodaler Mobilität und Wahlfreiheit durch diverse Angebote
- Quartier der kurzen Wege für den täglichen Bedarf
- dezentrale Mobilitäts-Hub's für PKWs & Ergänzungsangebote



Zuhause in Salbke

Rawsburg

Christian Müller-Hagen
Diplom-Kaufmann

Projektleiter RAW-Areal

Mobil 0157 7142 1183
c.mueller-hagen@ghainvest.de

GHA Invest GmbH
Hasselbachplatz 1
39104 Magdeburg

