

1. Projektvorstellung

1.1 Behindertengerechtes Wohnen & Wohnbebauung/Energiesparhäuser

Das hier vorliegende Grundstück mit der eingeschossigen großen Halle wurde an Großhandelsunternehmen wie „EXTRAMARKT“ und „ALDI“ gewinnbringend vermietet und zuletzt als Reserve-Flüchtlings-Unterkunft an das Land Sachsen-Anhalt vermietet. Die gewerbliche Vermietung ist seit ca. 4 Jahren beendet, insofern ist diese Fläche seit einigen Jahren ungenutzt.

Dies soll sich nunmehr ändern: Das Projektteam um erfahrene Projektentwickler hat sich bereit erklärt, eine sinnvolle Projektierung für den Eigentümer des Grundstücks und für die Stadt Genthin auf zunächst eigene Kosten zu entwickeln. Für die Planungen wurden auch spezialisierte und erfahrene Architekten hinzugezogen.

1.2 Markt und Situation vor Ort

Trotz der Stagnation an Einwohnerzahlen in Genthin und Umgebung gab es in den letzten Jahren jeweils mehrere Hundert zugezogene Personen.

Presstext:

<https://www.volksstimme.de/lokal/genthin/genthin-schrumpft-bestandig-weiter-2001297>

Zudem sehen die Behörden der Stadt und des Landkreises einen Bedarf an Neubauwohnungen, ebenso die Wohnungsbaugesellschaft Genthin.

Eine signifikante und hochwertige Aufwertung der Wirtschaftsregion Magdeburg und Genthin wird langfristig stattfinden: Der US-Konzern INTEL investiert in Magdeburg.

Intel baut in Magdeburg mehrere Chip-Fabriken. Intel-Geschäftsführer Pat Gelsinger gab dies am 15. März 2022 bekannt. 17 Milliarden Euro will Intel zunächst in zwei Halbleiterfirmen investieren, bis zu sechs Fabriken sollen folgen. Ministerpräsident Reiner Haseloff (CDU) sprach in einer Pressekonferenz von der größten Investition in Sachsen-Anhalt und Europa.

Tausende neue Jobs werden in den nächsten Jahren in Magdeburg entstehen. Die Firma werde sich im Gewerbegebiet Magdeburg ansiedeln. Die Bauarbeiten sollen im ersten Halbjahr 2023 beginnen. In den nächsten zehn Jahren sollen insgesamt bis zu 80 Milliarden Euro investiert werden. 3000 dauerhafte High-

Tech-Arbeitsplätze sollen bei Intel in Magdeburg entstehen, dazu Zehntausend Arbeitsplätze bei Zulieferern und Partnern. Intel wolle zum einen Prozessoren und Grafikchips herstellen, die unter der eigenen Marke verkauft werden und zum anderen im Rahmen der Intel Foundry Services (IFS) als Auftragsfertiger für Drittkunden tätig sein.

Ministerpräsident Haseloff dazu: "Das ist eines der größten Investitionsvorhaben in Deutschland und Europa und ein Quantensprung für Sachsen-Anhalt." In Magdeburg werde nun "Intel-City" entstehen. Es werde eine Beschäftigungsinsel sein, die ausstrahlt auf den gesamten Globus, so der Ministerpräsident.

Aktuelle Presstexte:

<https://www.n-tv.de/wirtschaft/Intel-baut-neue-Chipfabrik-in-Magdeburg-article23197486.html>

<https://www.volksstimme.de/lokal/magdeburg/intel-baut-in-magdeburg-kommt-jetzt-auch-ein-ice-stopp--3350745>

1.3 Daten zum Grundstück und der bestehenden Immobilie:

01. Angebotsstand

2023-03-01

02. Adresse:

D-39307 Genthin, Friedenstr. 74 b-d

GoogleMaps:

<https://www.google.de/maps/place/Friedenstraße+74,+39307+Genthin/@52.3933306,12.1543339,17z>

03. Eigentümer:

Terrain Commercial S.A.

Carl-Zeiss-Str. 26 a

D-31137 Hildesheim

05. Baujahr der bestehenden Immobilie

1992

06. Grundstücksfläche/Gesamtfläche

23.704 qm

07. Aktuelle Nutzfläche der bestehenden Immobilie:

4.893 qm

08. Bebaubarkeit

GRZ 0,8

GFZ 1,2

09. Eigentumsverhältnisse:

Realeigentum

10. Bisherige Nutzung

Einkaufszentren und Zentrales Aufnahmelager für Flüchtlinge

11. Zukünftige Nutzung

Der Standort und das Grundstück bieten eine sehr gute Möglichkeit und Umsetzbarkeit von einer Seniorenresidenz, Alters- und Pflegeheim, Seniorenwohnpark, und Fläche für Wohnbebauung/ Energiesparhäuser (nach Projektierung und Umbau).

Aufgrund der Machbarkeit, des Bedarfes und der Rentabilität hat man sich entschieden, das bestehende Gebäude abzureißen und ein neues modernes und energetisches vierstöckiges Gebäude zu errichten, welches durch die Doppelhäuser von der Straße blickgeschützt sein wird.

Die Projektgemeinschaft entwickelte geräumige und helle Ein-, Zweizimmer und Mehrzimmer- WE, die den heutigen technischen Vorgaben entsprechen und zugeschnitten sind für noch rüstige, alte Herrschaften mit Interesse an Ruhe und Sicherheit.

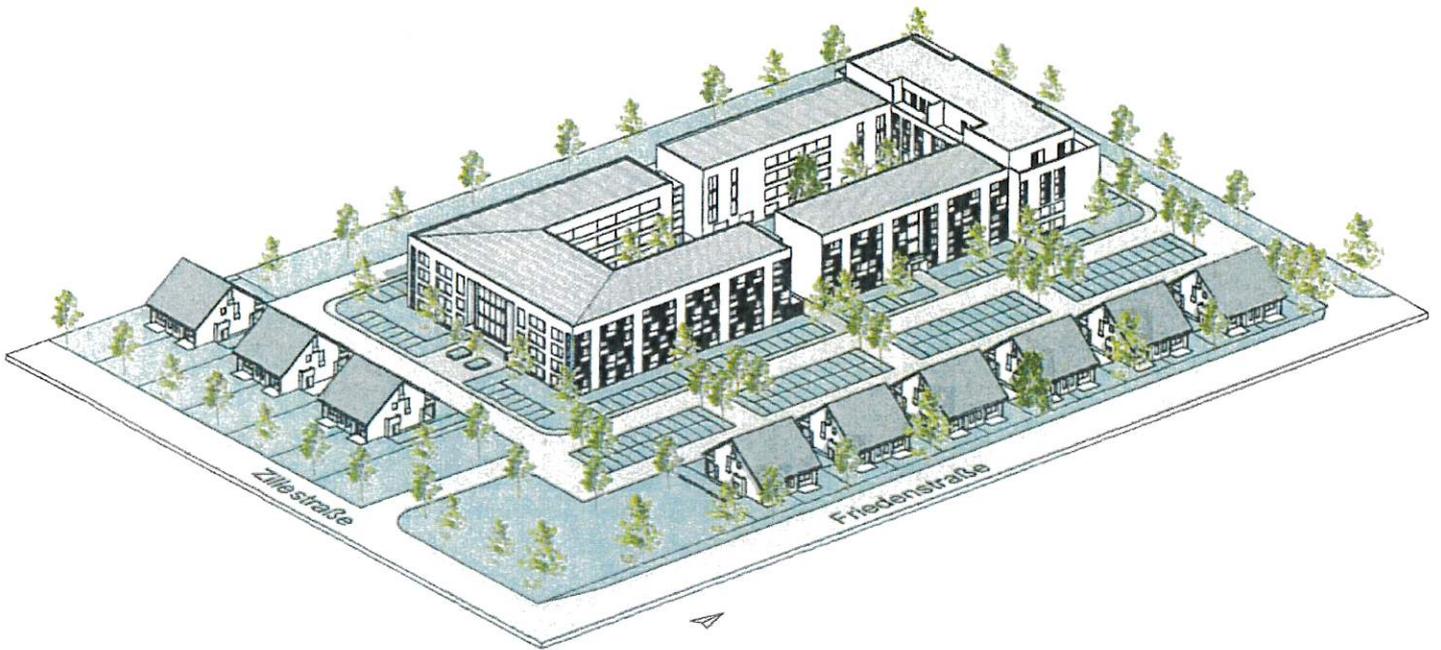
Das Grundstück ist neu eingezäunt und wird Video überwacht. Zusätzlich gibt es die Möglichkeit, WE mit einem eigenen Gartenanteil mit Terrasse und einen Carport, jeweils grundbuchlich gesichert zu erstellen. Es wurde zusätzlich ein ambulanter Pflegedienst beworben, der auf praktisch auf Knopfdruck innerhalb einer Viertelstunde seine Dienstleistungen und Hilfe anbietet.

Die derzeit nicht bebauten Grundstücksflächen an der Ost- und Südseite des Grundstücks sind für den Bau von insgesamt 9 Doppelhäusern (18 Doppelhaushälften) und entsprechend vielen Carports verplant.

Bei der Projektierung und Neubau zu einer Wohnanlage wurden Wünsche der Stadt Genthin berücksichtigt, d.h.: moderne, alten- und behindertengerechte Wohnungen zu bauen, die dem Stand der heutigen Technik entsprechend, mit Blick auf Grünflächen von allen Wohnungen aus. Die Anlage erhält einen großzügigen begrünten Innenraum und Innenhof, mit Wasserspielen und gemütlichen Stellen zum Verweilen zur Erhöhung der Lebensqualität direkt vor Ort. Bis zu 148 Wohnungen (aufgeteilt in 1-, 2- und Mehr-Zimmer WE) können so entstehen, zusätzlich Nebenräume, Sozialraum, Räumlichkeiten für Arzt- und Pflegebehandlungen und ein Café bzw. Kiosk/Shop. Die Größe der WE wurden den Vorstellungen der Vertriebsabteilung der finanzierenden Bank angepasst.

Die Doppelhaushälften sollen aus Preisgründen ohne Kellergeschoß, aber dafür mit Carports und/oder Garagen angeboten werden. Ein großer Vorteil ist es, die Zimmerwohnungen und die Doppelhäuser in Fertigbauweise bzw. als Fertighäuser herstellen zu lassen. Der Vorteil liegt hier in der effizienten und schnellen Herstellung aus einer Hand und eine klare feststehende Kostenstruktur, insofern ist das Baurisiko mit vielen verschiedenen am Bau beteiligten Unternehmen erheblich minimiert.

Gesamtansicht des Projektvorhabens:



Ansicht der Doppelhäuser/Doppelhaushälften:
Nettofläche pro DHH = 148qm



1.4 Projektvorarbeiten und -gespräche

Die Projekt- und Architektenpläne sind von erfahrenen Projektentwicklern und Architekten erstellt worden. Diese haben in den letzten Jahrzehnten sehr erfolgreich Projekte im Bereich der Wohnbebauung, Krankenhausbau, der Altenpflegeeinrichtungen und Seniorenresidenzen durchgeführt.

Recherchen und Gespräche mit den Behörden, der Politik und der Immobilienbranche ergaben einen entsprechenden Bedarf an Wohnraumschaffung in der Region Genthin und in der Stadt Genthin. Ausführliche Gespräche mit den verantwortlichen Personen aus der Stadt, Gemeinde und des Landkreises ergaben, dass die Stadt und Gemeinde Genthin, der Landkreis und deren verantwortlichen Personen an einer Umnutzung der Fläche für Wohnbebauung und eine Seniorenresidenz/betreutes Wohnen sehr interessiert sind.

2. Planungsannahmen

Die Erläuterungen für das vorliegende Projekt geht von den Annahmen aus, dass

1. Die Bestandsimmobilie Friedenstraße 74 b-d, D-39307 Genthin und das dazugehörige Grundstück als Projektfläche dient.
2. Die bereits vorhandenen Anlagen und Gebäude genutzt und entsprechend des geänderten Bedarfes umgebaut bzw. erweitert werden.
3. Die Planungen und architektonischen Ausführungen mit erfahrenen Personen erfolgen.
4. Die Umsetzung dieser Projektierung mit erfahrenen und zuverlässigen Partnern erfolgt.
5. Der Vertrieb des Projekts mit erfahrenen und zuverlässigen Partnern erfolgt.



WIPRP Gesellschaft für Wirtschaft, Beratung und
Projektentwicklung mbH
Ein Projekt der INO_BAU_KLOS GmbH

M:

3D Visualisierung



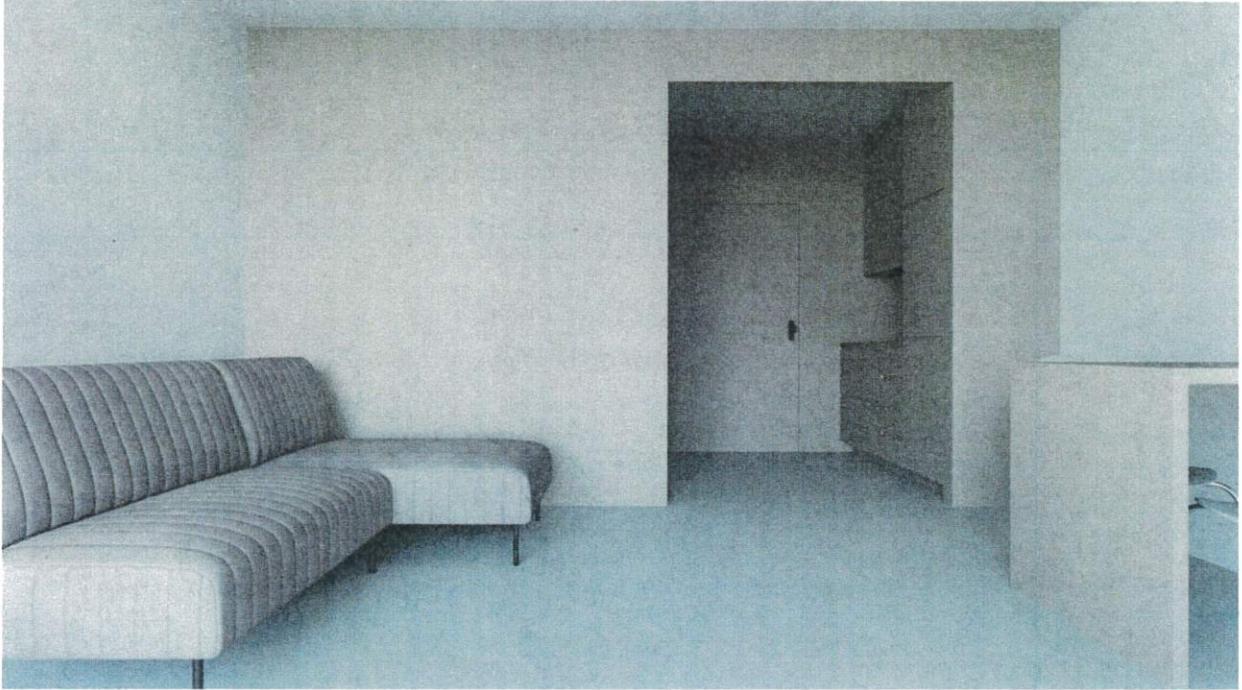
Allgemeine Flur in EG beim Betreutes Wohngebäude

WIPRP Gesellschaft für Wirtschaft, Beratung und
Projektentwicklung mbH
Ein Projekt der INO_BAU_KLOS GmbH

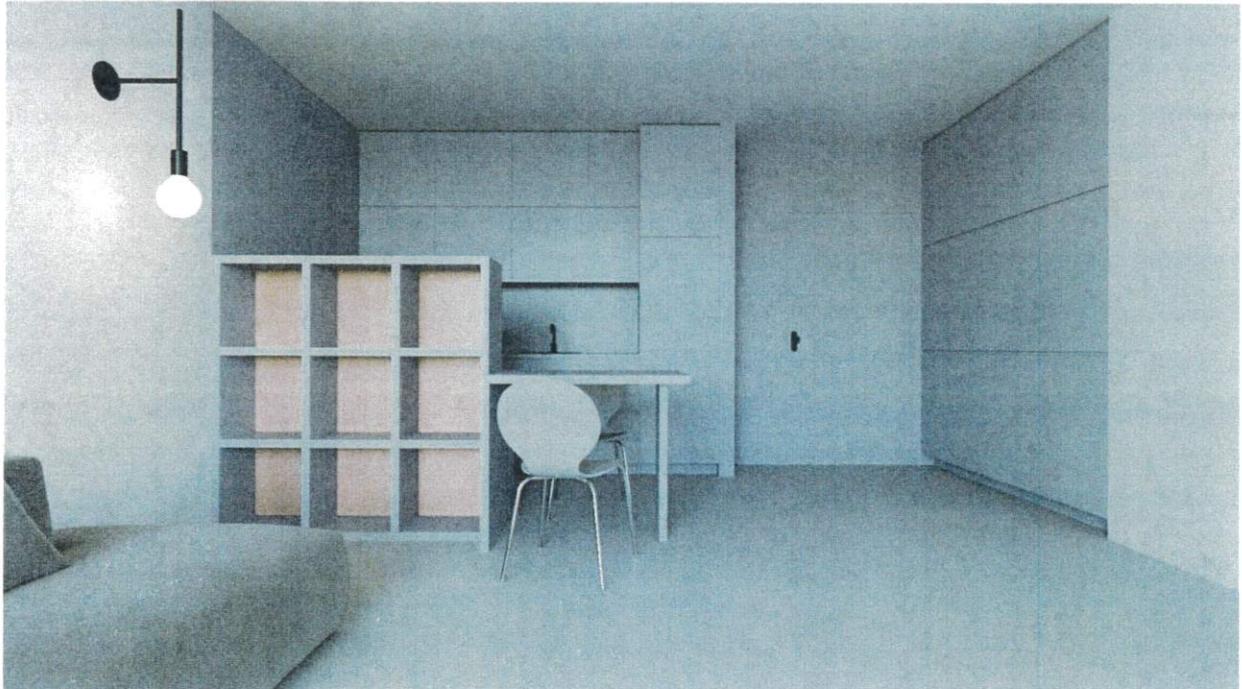
M:

3D Visualisierung_Allg.Flur (1)

Darstellung der WE in der Seniorenresidenz:



1 Zimmer Wohnung beim Betreutes Wohngebäude



2 Zimmer Wohnung beim Betreutes Wohngebäude