

Objektnr. 604768

Uniplatz: Letztes Entwicklungsareal in City-Lage mit Vorplanung

39104 Magdeburg (Altstadt)



Visualisierung

Ansprechpartner Marko Künne Immobilien
Fon +49 (0)341 442 95 66

Objektart Gemischte Nutzung
Wohnfläche 6.538,00 m²
Grundfläche 8.432,00 m²
Wohneinheiten 90

Kaufpreis

Kaufpreis 4.000.000,00 €
Maklerprovision 285.600,00 €
(= 7,14%, inkl. Mwst.)

Objektbeschreibung

Bei der Fläche handelt es sich um ein derzeit teilbebautes Grundstück mit einer Größe von rund 8.432 m², auf dem sich eine denkmalgeschützte Festungsanlage befindet. Das Denkmal ist auflagenfrei, bleibt unberührt und hat keine Auswirkungen auf die abgestimmte Projektentwicklung. Zusätzlich umfasst das Areal eine Pkw-Freianlage an der Flanke des Pro-Curand-Geländes (Krökentor), die in die spätere Gesamtnutzung integriert werden kann.

Für das Grundstück liegt eine Vorplanung gemäß HOAI LPH 3 vor, die aufgrund der Festung in enger Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde erstellt wurde. Die Vorplanung ist nicht bindend und dient ausschließlich als städtebauliche Grundlage sowie als optionale Entwicklungsrichtung. Der Verkäufer – ein Planungsbüro – kann auf Wunsch die Beschaffung der Baugenehmigung übernehmen und diese auf Käuferseite als Fälligkeitsvoraussetzung im Rahmen einer Vertragsgestaltung definieren.

Seitens der zuständigen Bauverwaltung wurde bestätigt, dass die bebaubare Fläche größer ausfallen kann als in früheren Antragsständen angenommen. Eine frühere Begrenzung auf

eine maximale Bebauungsquote von rund 40 % ist nach aktuellem Kenntnisstand nicht mehr relevant. Maßgeblich für die weitere Planung ist der zukünftige Baukörper einschließlich der erforderlichen Freiflächen, etwa Feuerwehrezufahrt, Grün- und Stellplatzflächen (vgl. Lageplan/Entwurf).

Die bisherige Vorplanung sah einen achtgeschossigen Neubau mit drei Hauseingängen vor. Das Raumprogramm umfasste ein Erdgeschoss, sechs Obergeschosse sowie ein Dachgeschoss. Im Untergeschoss war eine Tiefgarage mit 52 Stellplätzen, darunter elf Ladepunkten für E-Mobilität, vorgesehen. Der Entwurf beinhaltete insgesamt eine Geschossfläche von knapp 9.000 m² und eine Vermietbare Fläche von rund 7.636 m².

Die vorgesehene Nutzung gliederte sich in 90 Wohneinheiten sowie drei Gewerbeeinheiten im Erdgeschoss. Die Gewerbeflächen (insgesamt ca. 819 m² bzw. rund 11 %) waren flexibel für Büro-, Praxis- oder Einzelhandelsnutzung geplant und umfassten Flächen zwischen ca. 104 m² und 537 m².

Die geplanten Wohnungen bestanden aus 1-, 2- und 3-Zimmer-Einheiten mit Wohnflächen zwischen 49 m² und 110 m². Alle Einheiten wären über die Aufzugsanlagen barrierefrei erschlossen. Die Planung sah einen deutlichen Schwerpunkt bei 2-Zimmer-Wohnungen (ca. 54 %) vor; die übrigen Wohnflächen verteilten sich in etwa gleichen Anteilen auf 1- und 3-Zimmer-Einheiten. Vorgesehen waren moderne Grundrisse mit offenen Wohnküchen, Nord-Balkonen und innenliegenden Bädern.

“ frisch, engagiert, solide “

Die Künne Immobilien Gruppe ist professioneller Dienstleister der Immobilienbranche und steht Ihnen in den Bereichen Projektentwicklung, Verkauf, Vermietung, Verwaltung und Facility Management zur Verfügung.

Für weitere Informationen und Einblicke besuchen Sie unsere Homepage: www.kuenne-gruppe.de Sie wollen Ihre Immobilie verkaufen? Egal ob Mehrfamilien- oder Einfamilienhaus, Eigentumswohnung, Grundstück oder Neubau- bzw. Bauträgerprojekt. Wir vermitteln kompetent, transparent und zügig Ihre Immobilie, bundesweit.

- 90 Wohneinheiten geplant
- 11 Stellplätze mit E-Ladung
- 3 Gewerbeeinheiten geplant
- 3 Hauseingänge, barrierefrei
- Tiefgarage mit 52 Stellplätzen
- Gewerbeflächenanteil: ca. 11 %
- Grundstücksgröße: ca. 8.432 m²
- Gesamt-Mietfläche: ca. 7.636 m²
- Nutzungsmix: Wohnen + Gewerbe
- Vorplanung HOAI LP 3 vorhanden
- 1–3-Raum-Wohnungen (49–110 m²)
- Längs- & Querbau mit acht Vollgeschossen
- Drei flexibel nutzbare Gewerbeeinheiten im EG
- Kunststofffenster mit Zweifach-Isolierverglasung
- Moderne Balkone & Aufzugsanlagen vorgesehen
- Denkmalrechtlich abgestimmtes Bebauungskonzept
- Fokus auf wirtschaftliche 2-Raum-Wohnungen (54 %)

Alle Angaben sind ohne Gewähr und basieren ausschließlich auf Informationen, die uns von unserem Auftraggeber zur Verfügung gestellt wurden. Wir übernehmen keine Gewähr für die Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität dieser Angaben.

Lage

Die Landeshauptstadt Magdeburg mit über 245.000 Einwohnern liegt etwa 100 km südwestlich der Bundeshauptstadt Berlin. In den letzten Jahren verzeichnete Magdeburg ein kontinuierliches Bevölkerungswachstum sowie eine sinkende Arbeitslosenquote. Dank der direkten Anbindung an die Autobahnen A2 und A14 sind die Städte Berlin, Hannover und Leipzig in rund 90 Minuten erreichbar. Die Lage an der Elbe, die Nähe zum Mittellandkanal und Elbe-Havel-Kanal sowie der eigene Binnenhafen machen Magdeburg zu einem wichtigen Knotenpunkt im Wasserstraßennetz. Magdeburg ist außerdem Universitäts- und Hochschulstandort mit einem eigenen Universitätsklinikum.

Das teilbebaute Grundstück liegt in erstklassiger City-Lage der Landeshauptstadt, zwischen dem Hauptbahnhof und dem „Universitätsplatz“. In

der Umgebung befinden sich bedeutende Einrichtungen wie die „Elbeschwimmhalle“, das Finanzamt und sog. „Altstadtquartier“. Die zentrale Lage wird durch die hervorragende Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr, den Magdeburger Ring und die Hauptbahnhöfe für Zug- und Busverkehr unterstrichen. Das fußläufig erreichbare „City Carré“ ergänzt die ausgezeichnete Infrastruktur. Der Stadtteil im Allgemeinen verfügt über eine hervorragend ausgebaute Infrastruktur mit einem barrierefreien öffentlichen Nahverkehr sowie direkter Anbindung an den Stadtring. In den letzten zwei Jahrzehnten stieg die Einwohnerzahl um etwa 33 % auf 16.316, während sich die Leerstandsquote seit den frühen 2000er Jahren mehr als halbierte und derzeit bei rund 8 % liegt. Die Anbindung an den öffentlichen Nahverkehr erfolgt über den „Damaschkeplatz“, an dem verschiedene Straßenbahn- & Buslinien verkehren.

Die Mietpreise für Neubauwohnungen in Magdeburg liegen derzeit zwischen 10,00 €/m² und 17,00 €/m². Der Median in diesem Segment betrug seit 2020 bis heute 10,00 €/m², wobei die Vermarktungsdauer im Durchschnitt vier Monate beträgt. Im Jahr 2025 wurden im Bereich der Gewerbeflächen Mietpreise von 4,50 €/m² bis 16,50 €/m² (Büroflächen) und 40,00 €/m² bis 74,00 €/m² (Einzelhandel) verzeichnet. Die Spitzenmieten lagen bei 14,80 €/m² für Büroflächen und 49,00 €/m² für Retail-Flächen.

Hinweis

Dieses Exposé stellt kein vertragliches Angebot dar. Die hier gemachten Angaben beruhen auf Informationen des Eigentümers bzw. seiner Vertreter.

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit kann daher keine Haftung übernommen werden. Irrtümer und Zwischenvermietung bleiben vorbehalten.