

# *Theaterwerkstätten* Magdeburg



Einweihungsbroschüre

## Inhaltsverzeichnis

Vorwort von Herrn Dr. Koch und Herrn Kaleschky	1
Entwurfssfassung/Ausgangssituation/Standortplanung 1999/2000	2
Standortplanung 2001/Interessante historische Bezüge am neuen Standort	3
Umbauplanung/Abbruchmaßnahmen	5
Abbruchmaßnahmen mit dem Arbeitsförderinstrument „BSI“	6
Grundstücksneuerschließung	7
Zustimmung der Fachbehörden/Haushaltsunterlage Bau und Baugenehmigung	8
Die Vergabe und Realisierung der Bauleistungen	9
Erfolgreicher Abschluss aller projektbezogenen Leistungen	10
Kosten und Fördermittel	11
Bedeutung des Projektes Zentrale Theaterwerkstätten für die städtebauliche Entwicklung in der Alten Neustadt	12
Branchenverzeichnis/Impressum	15

**Energie hoch fünf.**  
Strom. Gas.  
Wasser. Wärme.  
Entsorgung.

[www.sw-magdeburg.de](http://www.sw-magdeburg.de)

**SWM**  
Magdeburg



Bauunternehmen GmbH  
Hochbau- und Putzarbeiten

Münchenhofstraße 33  
39124 Magdeburg  
Tel. 03 91/7 36 23 37  
Fax 03 91/7 36 23 39



Bauunternehmen GmbH  
Hochbau- und Putzarbeiten

# Magdeburg Theater



## Gemeinsames Vorwort des Beigeordneten für Kultur, Schule und Sport, Herrn Dr. Rüdiger Koch, und des Beigeordneten für Stadtentwicklung, Bau und Verkehr, Herrn Werner Kaleschky

Die Herstellung der Zentralen Theaterwerkstätten der Landeshauptstadt Magdeburg ist ein Gemeinschaftswerk. Mehr noch als bei anderen Hochbaumaßnahmen hat sich hier eine Zusammenarbeit vieler Beteiligten in der Form manifestiert, dass heute ein Bauwerk mit hervorragenden Räumen für die Handwerker in einer städtebaulich wie auch architektonisch gelungenen Form zur Verfügung steht. Der Bereich selbst, in dem die Zentralen Theaterwerkstätten stehen, wird künftig auch durch ein Miteinander von Kultur und Wissenschaft geprägt sein. So verdeutlicht sich auch durch diese Entwicklung das Zusammenführen von verschiedenen, wichtigen Elementen. Auch hierbei werden Belange koordiniert und in Zusammenarbeit – wie beim Bau dieses Projektes – gelöst. Um die gute Zusammenarbeit bei der Realisierung des Gebäudes zu dokumentieren, haben wir uns zu einem gemeinsamen Grußwort entschlossen.

Schon bei üblichen Hochbaumaßnahmen sind viele helfende Hände notwendig, um zu positiven Ergebnissen zu gelangen. So auch hier. Daher gilt unser Dank für die reibungslose Koordinierung und Ausführung der Baumaßnahmen den beteiligten Firmen und dem Architekten. Der Bau selbst aber hat eine lange Vorgeschichte, in der verschiedene Varianten des Standortes und der Art und Weise der Unterbringung der Zentralen Theaterwerkstätten diskutiert wurden. Im Prozess des Abwägens und der Entscheidungsfindung haben die Stadträte und Stadträtinnen der Landeshauptstadt Magdeburg um Lösungen gerungen. Ihr erheblicher

Anteil an dem jetzigen Erfolg in sachlichen Diskussionen muss besonders gewürdigt werden. Ebenso ergab sich ein weiterer Dialog bei der Umsetzung des Projektes. Der Entwicklungsträger, die KGE Kommunalgrund GmbH, hat hier in der Koordinierung und der Steuerung der Abläufe maßgeblichen Anteil an der Realisierung des Projektes. Insbesondere haben aber auch der Generalintendant, Herr Tobias Wellemeier, der Verwaltungsleiter, Herr Christian Ruppert, und nicht zuletzt die unmittelbar Betroffenen, Herr Axel Kähne und Herr Axel Wolny, in diesem Prozess großen Anteil an der Findung optimaler Lösungen. Innerhalb des Baudezernates waren das Amt für Baurecht und das Bauordnungsamt maßgeblich an dem Bauwerk beteiligt. Die Aufzählung all dieser Personen und Dienststellen verdeutlicht, wie sehr die Abstimmungsgespräche aller Beteiligten verzahnt waren.

Nach Abschluss der Baumaßnahme sind wir der festen Überzeugung, dass hier innerhalb des Entwicklungsbereiches eine städtebaulich anspruchsvolle Lösung auch zur Arrondierung des Gebietes geschaffen worden ist. Wir hoffen, dass die Handwerker in diesen Räumen das Umfeld finden, um mit Elan, Inspiration und vor allem Freude ihre so wichtige Arbeit für den Kulturbereich der Stadt umzusetzen.

Dr. Rüdiger Koch

Werner Kaleschky

# Magdeburg Theater



## Entwurfsfassung

### Zentrale Werkstätten der Theater der Stadt Magdeburg Rogätzer Straße 31 / 32

### „Standortsuche – Revitalisierung einer Industriebrache als eine städtebauliche Herausforderung“

Verfasser:

KGE Kommunalgrund als Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Magdeburg im Entwicklungsbereich Rothensee, Zone IV, „Alte Neustadt – Handelshafen“

### Ausgangssituation – dezentrale Lage an zwei Standorten

Im Rahmen des Gesamtkonzeptes der Umgestaltung und Modernisierung der Theaterhäuser und Spielstätten sollten die Arbeitsstätten der Theaterwerkstätten zentralisiert und damit die Effizienz gesteigert werden.

Bisher waren die Theaterwerkstätten der Stadt Magdeburg an zwei verschiedenen Standorten innerhalb der Landeshauptstadt

Magdeburg untergebracht. Die Arbeitsbedingungen für die Werkstattmitarbeiter, wie beispielsweise in der Schneiderei, im Fundus und im Malsaal am Standort des ehemaligen Congress Centrums in der Schmidtstraße, wie auch am angemieteten Standort der Werkstätten wie Tischlerei, Schlosserei, Farbspritzei in der Schäfferstraße, haben auch generell nicht mehr den Anforderungen entsprochen.

Bei der Standortsuche ab 1999 wurde seitens der Stadt der Entwicklungsträger des städtebaulichen Entwicklungsbereichs „Alte Neustadt“ eingebunden, um die Möglichkeiten in diesem Quartier zu prüfen und damit vorhandene Potentiale zu bündeln, einen geeigneten Standort für alle Bereiche der Theater Werkstätten der Stadt auf einem umnutzungsfähigen Areal in der sog. Zone IV in „Alte Neustadt“ zu finden.

### Standortplanung 1999/2000: möglicher Standort – Zuckerspeicher B

Im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme Magdeburg-Rothensee Zone IV – Urban 21 – Alte Neustadt – Handelshafen wurde ursprünglich als zentraler Standort der Theaterwerkstätten das



denkmalgeschützte Speichergebäude Halle B (sog. Zuckerspeicher) im Bereich des südlichen Handelshafens vorgesehen. Bereits in der Vergangenheit wurde ein Teil des Theaterfundus im Speichergebäude eingelagert.

### Standortplanung 2001: Standort Produktionskomplex Fleischverarbeitung VIANDA, Rogätzer Straße

Im Laufe des Jahres 2001 wurde aufgrund der Ansiedlung des Max-Planck-Institutes für Dynamik komplexer technischer Systeme und den Planungen seitens der Fraunhofer Gesellschaft für die Schaffung eines neuen Instituts eine interministerielle Initiative des Landes Sachsen-Anhalt geschaffen, die eine Neuausrichtung der künftigen Nutzung für das südliche Handelshafengebiet zum Sondergebiet für Innovation und Wissenstransfer forcierte. Mit dieser Priorität wurde es erforderlich, vom bisher geplanten Standort abzuweichen. Auf der Grundlage eines vom Theater erstellten Anforderungskatalogs, verbunden mit einem Raumkonzept, wurden weitere Areale mit verschiedenen aufstehenden Gebäuden auf Eignung untersucht und letztendlich der Standort an der Rogätzer Straße in dem ehemaligen Produktionsgebäude



des Fleischverarbeitungsbetriebes „Vianda“ durch den Entwicklungsträger favorisiert.

Der Standort auf dem Gelände der ehemaligen Konsumgenossenschaft an der Rogätzer Straße, auf dem sich die Gebäude des ehemaligen Fleischverarbeitungsbetriebes „Vianda“ befinden, wurde durch die Insolvenz des „Vianda“ Fleischverarbeitungsbetriebes im Jahre 2000 zu einer Industriebrache. Seit diesem Zeitpunkt waren die Gebäude ungenutzt und dem Verfall preisgegeben. Im Ergebnis der Prüfung wurde dieser Standort der Stadt vorgeschlagen und als Beschlussvorlage dem Stadtrat vorgelegt. Dieser bestätigte dieses Areal als den neuen Standort der zentralen Werkstätten der Theater der Stadt Magdeburg.

### Interessante historische Bezüge am neuen Standort

Der vorgesehene Standort an der Rogätzer Straße kann auf eine interessante Historie zurückblicken. Hier befand sich der gegründete Konsumverein „Assoziation zur Anschaffung notwendiger Lebensbedürfnisse zu Neustadt Magdeburg“. Der Konsumverein wurde 1864, zwanzig Jahre nach der weltweit ersten Genossenschaft in England, gegründet und entwickelte sich in lediglich

# Magdeburg Theater



vier Jahren zu einer der größten deutschen Genossenschaften. Während der Jahre 1933 bis 1945 verboten, wurde der Konsumverein 1946 als Konsumgenossenschaft wieder gegründet und nach 1989 in die Multi-Kauf GmbH überführt.

Das gesamte Gebäudeensemble wurden zu Beginn des vorigen Jahrhunderts errichtet. Das eingeschossige Hauptgebäude gehörte zu den städtischen Gaswerken und diente über mehrere Jahrzehnte als Kokerei.

Erst in den 80er Jahren des vorigen Jahrhunderts begann diese Umnutzung zu einem Fleischverarbeitungsbetrieb. Für die Umnutzung zum Fleischverarbeitungsbetrieb wurden in das Gebäude (107 m x 21 m) zwei Geschossebenen (bei 5,40 m und bei 10,06 m) eingezogen. Als Konstruktion wurde eine Skelettbauweise gewählt. Die bestehende Konstruktion wurde durch eingespante Stützen stabilisiert und hat keine statisch konstruktive Anbindung an die Bausubstanz der Außenwände. Die Randbereiche der Geschossdecken ragen ca. 2,50 m zur Außenwand hin aus. Die historischen Gebäudewände mit geklinkerten Sichtflächen bestehen aus ca. 65 cm dickem Mauerwerk im Erdgeschoss und ca. 36,5 cm Mauerwerk in den Obergeschossen.

Die Aussteifung der Außenwände erfolgte durch Mauervorlagen sowie durch die Errichtung einer Dachscheibe. Dies lässt vermuten, das ursprünglich ein flach geneigtes Satteldach in Stahl mit Holzschalung und Pappdeckung vorhanden war. Spätestens mit dem Einbau einer neuen Konstruktion in den 80er-Jahren wurde die alte Dachkonstruktion abgetragen und durch ein Flachdach (5 % Dachneigung) mit innen liegender Entwässerung ersetzt. Hierzu wurden in der Mitte längs zum Gebäude Stützen aus Stahl errichtet, auf denen die Riegel lagern. Die Dachdämmung und -dichtung erfolgte mit Sandwich-Elementen (Aluminium – Styropor – Aluminium). Die Fassaden werden durch die Mauervorlagen vertikal gegliedert. Dazwischen gibt es Schildbögen mit eingelassenen Fenstern. Die Pfeiler der Schildbögen sind durch horizontale Gesimse unterbrochen, die wiederum zwischen den beiden Fensterreihen verlaufen. Mit der Erweiterung der Produktion, Änderung von Technologien etc. sind im Laufe der Zeit am Hauptbaukörper mehrere flache Anbauten hinzugekommen. Die südlichen Anbauten des ehemaligen „Vianda“-Gebäudes wurden in die neue Nutzung als Theaterwerkstätten einbezogen.



### Die Umbauplanung als Voraussetzung für eine funktionelle Neunutzung des Standorts erfordert die sorgfältige Auswahl des geeigneten Architekturbüros

Die Planungsleistungen für die Umnutzung und Sanierung der beiden Gebäude „Backwarenbäude“ (Haus 1) und „Vianda-Hauptgebäude“ (Haus 2) mit einer Grundfläche von 3.800 qm wurden Ende Juni 2002 europaweit zur Durchführung eines Verhandlungsverfahrens nach der Verdingungsordnung für freiberufliche Leistungen (VOF) ausgeschrieben. Auf die europaweite Veröffentlichung (Juni 2002) zur Durchführung eines VOF Verhandlungsverfahrens bewarben sich 79 Architekturbüros und Planungsunternehmen um Teilnahme am Vergabeverfahren. Fünf qualifizierte Unternehmen wurden zur Abgabe eines Angebotes aufgefordert. Diese präsentierten die vorgesehene Arbeitsweise zu der gestellten Planungsaufgabe in den Gesprächen am 20. und 21. November 2002. Die Auswertung des Verfahrens ist seitens des Entwicklungsträgers in Abstimmung mit Vertretern der Landeshauptstadt Magdeburg 2003 erfolgt. Im Februar 2004 wurde das Magdeburger Büro der Obermeier Planen und Beraten GmbH mit der Erbringung der Leistungen beauftragt.



Die Architekten haben umgehend verschiedene Varianten der anstehenden Sanierungsaufgabe erarbeitet. Letztendlich musste aus wirtschaftlichen Erwägungen und unter der Restriktion der Einhaltung des vom Stadtrat vorgegebenen Gesamtbudgets von der ursprünglichen Planung der Umnutzung von zwei Gebäuden am Standort abgegangen werden. Das Raumkonzept wird in dem Hauptgebäude und einem Anbau umgesetzt. Die vom Stadtrat vorgegebene Fläche von 7.700 qm wurde mit einer Gesamtnutzfläche in Höhe von 7.331 qm bei der Umsetzung eingehalten. Im dreigeschossigen Klinkerbau des Hauptgebäudes beträgt die Nutzfläche 5.316 qm zuzüglich 2.015 qm Nutzfläche im Anbau.

### Abbruchmaßnahmen

Die sich südlich und östlich des Gebäudes der ehemaligen Fleischverarbeitung „Vianda“ befindliche Mauer zur Abtrennung des ehemaligen Anlieferhofes der Fleischverarbeitung „Vianda“ wurde für die vorgesehenen Baumpflanzungen zurückgebaut. Dieser Rückbau ermöglichte einen optimalen Zuschnitt des Werkstatthofes und eine optische Öffnung der Bereiche.

# Magdeburg Theater



## **Abbruchmaßnahmen mit dem Arbeitsförderinstrument „Beschäftigung schaffende Infrastrukturmaßnahme“ BSI**

Auf dem Areal waren Abbrucharbeiten nicht nutzbarer Nebengebäude erforderlich. Diese Abbrucharbeiten gliederten sich in zwei Abschnitte und erfolgten über das Arbeitsförderinstrument „Beschäftigung schaffende Infrastrukturmaßnahme“ (BSI). Die Leistungen des ersten Abschnittes wurden im Jahre 2002 ausgeschrieben, bei denen sechs Arbeitslose zeitlich befristet für fünf Monate eine Beschäftigung fanden. Für diese Maßnahme wurden Zuschüsse des Arbeitsamtes sowie der Städtebauförderung und EFRE-Mittel eingesetzt. Der genehmigte Bruttokostenrahmen des 1. Abschnittes von 450 TEUR wurde eingehalten.

Die Genehmigungsplanung für die Neuordnung und Umnutzung des Areals für die künftigen Theaterwerkstätten waren Basis für die weitergehende Beräumung, Entkernung und Abbruch. Der zweite Abschnitt wurde als eine Fortführungsmaßnahme zur Beräumung, Entkernung und Abbruch der nicht mehr benö-

tigten Gebäudeteile für einen Zeitraum von fünf Monaten von Dezember 2003 bis April 2004 beantragt und auch bewilligt. So konnten weitere zehn Beschäftigte, vom Arbeitsamt zugewiesen, für diesen Zeitraum ein befristetes Arbeitsverhältnis eingehen. Für diese Abbruchmaßnahme wurden Zuschüsse des Arbeitsamtes, der Städtebauförderung und EFRE-Mittel (EU) zur Finanzierung kombiniert.

Aufgrund der vorhergehenden Nutzung mussten bautechnisch 15.000 qm PUR-Hartschaum Isolationsplatten entfernt und entsorgt werden, deren ordnungsgemäße Demontage mit einem erheblichen manuellen Aufwand verbunden war. Der Durchführungszeitraum wurde unter Berücksichtigung des Gesamtterminplanes des Projektes „Zentrale Theaterwerkstätten“ als Vorbereitung für die sich dann anschließenden Ausbaugewerke festgelegt. Ende November 2003 wurden von den verschiedenen Fördermittelgebern die Bewilligungen erteilt. Die zweite Ordnungsmaßnahme konnte Mitte Mai 2004 mit einem Kostenumfang von 442 TEUR abgeschlossen werden.



## Grundstücksneuerschließung

Die Baugrundstücke befinden sich in der Rogätzer Straße 31/32. Das Grundstück war und ist für den Personen- und Anlieferverkehr über die Rogätzer Straße erschlossen.

Im Zuge der Durchführung der beiden Ordnungsmaßnahmen musste aufgrund des maroden Zustandes der Mediensysteme das Areal von jeglichen Ver- und Entsorgungsleitungen getrennt werden und eine Neuerschließung wurde erforderlich.

Die Neuerschließung der einzelnen Medien erfolgt zukünftig folgendermaßen:

**Energieversorgung:** Anbindung an das Mittelspannungsnetz in der Rogätzer Straße über die Errichtung einer neuen 10-kV-Station

**Trinkwasserversorgung:** Anbindung an das Trinkwassernetz der Theodor-Kozłowski-Straße

**Gasversorgung:**

Anschluss an das Gasversorgungsnetz östlich des Grundstückes über eine Gasdruckregelschiene

**Schmutzwasserentsorgung:**

Anschluss an das vorhandene Mischwasserkanalsystem in der Rogätzer Straße

**Regenwasserentsorgung:**

Anschluss an den Regenwassersammler in der Theodor-Kozłowski-Straße

Alle Medien, welche von und zur Rogätzer Straße geführt werden, wurden in einem neu zu errichtenden Medienkanal verlegt. Dafür wurde zwischen dem ehemaligen Backwarengelände und der Firma Multikauf, westlich der Theaterwerkstätten, ein Streifen von 4,75 m Breite parallel zu beiden Gebäuden hergestellt, welcher im städtischen Eigentum verbleibt. Dieser dient der Führung der Medien von der Rogätzer Straße zum Gebäude der Theaterwerkstätten und eines 2,50 m breiten Fußweges. Auf

# Magdeburg Theater



der nördlichen Fläche wurde eine Fahrspur für den PKW- und LKW-Verkehr mit einer Gesamtbreite von 4,50 m hergestellt. Diese soll gemeinsam von den künftigen Anliegern des Multikaufgebäudes und den Betreibern der Theaterwerkstätten genutzt werden.

Neben der verkehrstechnischen Erschließung ist die Umfahrung des Anbaus für Lastzüge von 18 m Länge gewährleistet. Das Areal ist umfasst durch eine Werkstraße, die insbesondere den Anlieferungen für die Werkstatt sowie für die Bühnenaufbauten und Dekorationen dient. Hierbei erfolgte eine Arealvergrößerung, um die Wendemöglichkeit für die 18-m-Lastzüge mit Sattelaufleger zu ermöglichen. Diese erforderliche Hofvergrößerung wurde durch eine Arrondierung von Grundstücksanteilen der SWM einvernehmlich erzielt.

Der Werkstatthof wurde durch eine Umpflasterung der vorhandenen Betonpflasterfläche wieder versiegelt.

Entsprechend den gesetzlichen Vorgaben wurde auch ein behindertengerechter Zugang geschaffen.

Im nördlichen Bereich wurden 64 Stellplätze geschaffen, die insbesondere den auf dem Areal tätigen Mitarbeitern des technischen und des künstlerischen Bereiches vorbehalten sind.

## Die Zustimmung der Fachbehörden Haushaltsunterlage Bau und Baugenehmigung

Im Oktober 2003 wurden der zuständigen Fachbehörde des Landes Sachsen-Anhalt die Entwurfsunterlagen zur Prüfung eingereicht. Im November 2003 wurde der Bauantrag beim zuständigen Bauordnungsamt mit Nachreichungen der notwendigen Ergänzungen bis Ende 2003 gestellt. Das Baugenehmigungsverfahren beanspruchte einen Zeitrahmen von fünf Monaten und die Baugenehmigung erfolgte am 09.06.2004.

Der fördertechnische Kostenanerkennungsantrag wurde im Juli 2003 gestellt. Die projektbezogene Bescheidung der Kostenanerkennung und damit die Bewilligung der beantragten Förderung erfolgte nach Vorlage des Prüfbescheides beim ehem. Regierungspräsidium Magdeburg, jetzt Landesverwaltungsamt, im April 2004. Im Ergebnis der Prüfungen wurden die Kosten



als förderfähig anerkannt.

In Abhängigkeit vom Ergebnis des Prüfbescheides wurde die Ausführungsplanung erstellt, und nach erfolgter Stadtratsentscheidung wurde das Ausschreibungsverfahren begonnen. Gemäß den Auflagen der Kostenanerkennung und des Baugenehmigungsverfahrens wurden die Unterlagen der Ausführungsplanung nochmals entsprechend überarbeitet sowie die Leistungsverzeichnisse für die ersten Lose für die Ausschreibungsverfahren vorbereitet. Um zeitliche Verzögerungen zu vermeiden, hatte das beauftragte Planungsbüro bereits im ersten Halbjahr 2004 parallel zum Baugenehmigungsverfahren die Ausführungsunterlagen der ersten Lose und insbesondere des Loses 7 (Errichtung des An- und Zwischenbaus) sowie die für die Ausschreibung erforderlichen Leistungsverzeichnisse erarbeitet.

### Die Vergabe und Realisierung der Bauleistungen

Mit den ermittelten Nettokosten ergab sich die Überschreitung des Schwellenwertes von 5 Mio. EUR, so dass alle Bauleistungen im offenen Verfahren EU-weit auszuschreiben waren.

Im Ergebnis der Stadtratsentscheidung im Februar 2004 wurde im Vorfeld des europaweiten Ausschreibungsverfahrens des ersten Loses eine Vorinformation im EU Supplement am 13.02.2004 veröffentlicht. Es wurden losweise 24 Lose ausgeschrieben. Die Bekanntmachungen wurden neben der Veröffentlichung im EU Supplement auch im Ausschreibungsanzeiger Sachsen-Anhalt angezeigt. In diesem Wettbewerb haben auch regionale Unternehmen ihre Chance genutzt. Die Submission des ersten Loses erfolgte am 07.06.2004. Zu diesem Zeitpunkt zeichneten sich drastische Preisänderungen auf dem Stahlmarkt ab.

Die erste Beauftragung erfolgte für das Los 7 – Neubau des Anbaus – nach der Zustimmung durch den Lenkungsausschuss des Stadtrates im Juni 2004. Die weiteren sechs Ausschreibungsverfahren des ersten Blockes für die sog. Rohbaugewerke des Hauptgebäudes wurden am 19.05.2004 öffentlich bekannt gemacht. Die entsprechenden Angebotseröffnungen erfolgten bereits am 28.06.2004.

Hier zeigte sich, dass die dabei erzielten Wettbewerbspreise die Kostenberechnung des Fachplaners bestätigten. Das Gros der

# Magdeburg Theater



24 Lose wurden in drei Ausschreibungsblöcken im Juni, August und Oktober 2004 europaweit bekannt gemacht

- Gewerke: Rohbau des Hauptgebäudes inkl. Erschließung,
- Ausbau des Hauptgebäudes, Roh- und Ausbau des Zwischen- und Anbaus,
- sämtliche Gewerke der TGA.

Zu Beginn des Jahres 2005 erfolgte die Vergabe des letzten Bauleistungsloses für die Außenanlagen. Dieses wurde im November 2004 bekannt gemacht und im Januar 2005 erfolgte die Submission, so dass die Gestaltung der ca. 8000 qm im Zeitraum Februar bis Juni 2005 erfolgen konnte. Die ebenso beauftragten Baumpflanzungen sind im Oktober 2005 vorgesehen.

Der Baubeginn der ersten sieben Lose erfolgte im Rahmen einer ersten Bauanlaufberatung am 06.09.2004, verbunden mit der Zielstellung, bis zum Wintereinbruch den An- und Zwischenbau sowie das Hauptgebäude so hergerichtet zu haben, dass die TGA- und die Innengewerke in den Wintermonaten problemlos ihre Leistungen erbringen können. Noch vor dem Weihnachtsfest wurden die Lüftungsaggregate geliefert und in die Baukörper

eingebraucht, so dass die Gebäudehülle vor dem Wintereinbruch verschlossen werden konnte. Im ersten Quartal des Jahres 2005 wurde das Gros der Leistungen aus den Innenausbauwerken erbracht. Eine umsichtige fachliche und terminliche Detailkoordination begrenzte das Konfliktpotential dieser Leistungen mit den Leistungen der TGA-Gewerke auf ein Minimum.

Trotz der Vielzahl von Fachkräften auf der Baustelle wurden bei Kontrollen durch die Gewerbeaufsicht keine Verstöße festgestellt.

Alle vertraglich gebundenen Fachfirmen erbrachten ihre Leistungen termingerecht und in hoher Qualität unter Einhaltung des vorgegebenen Kostenrahmens, so dass letztendlich der 01.07.2005 als Übergabetermin an die Theater der Stadt Magdeburg eingehalten werden konnte.

## Erfolgreicher Abschluss aller projektbezogenen Leistungen

Mit der Umnutzung des Objektes wurde ein Gebäude der Industriearchitektur aus der Gründerzeit um die Jahrhundertwende



gerettet, von denen Magdeburg noch viele in schlechtem Zustand hat bzw. die aufgrund fehlender Nutzungskonzepte einer ungewissen Zukunft entgegensehen.

Bei der Sanierung des Hauptgebäudes hat man sich an der historische Fassade orientiert und die wertvolle Substanz wurde behutsam erneuert. Die notwendigen Ergänzungen und Änderungen wurden fachmännisch in hoher Qualität eingefügt.

Der Entwicklungsträger KGE Kommunalgrund GmbH hat das Haus am 01.07.2005 an die Landeshauptstadt Magdeburg übergeben, wobei bereits vorher mit werkstattbezogenen Umzügen begonnen werden konnte.

Mit der Übergabe der Räumlichkeiten der Theaterwerkstätten am 01.07.2005 konnte der Umzug der Einrichtungen noch vor der Spielzeitpause abgeschlossen werden, so dass im September 2005 mit Spielzeitbeginn alle Produktionen aus den neuen Werkstätten geliefert werden können.



## Kosten und Fördermittel

Für die Bau- und Ordnungsmaßnahmen der städtischen Theaterwerkstatt wurden verschiedene Fördermittel erfolgreich akquiriert und eingesetzt:

Ordnungsmaßnahmen:

Für den Abbruch von Gebäuden zur Baureifmachung des Grundstücks in zwei Bauabschnitten kamen Fördermittel aus der Städtebauförderung, aus den Europäischen Fonds für regionale Entwicklung und BSI-Mittel (Arbeitsförderinstrument seitens der Agentur für Arbeit) zum Einsatz.

Baumaßnahmen:

Für die Modernisierung/Instandsetzung inkl. des notwendigen Neubauanteils am ehemaligen Gebäude „Vianda“ wurden folgende Fördermittel eingesetzt:

- Städtebaufördermittel, die sich jeweils zu einem Drittel aus Mitteln vom Bund, des Landes Sachsen-Anhalt und der Gemeinde, der Stadt Magdeburg zusammensetzen
- EFRE-Mittel seitens der EU

# Magdeburg Theater



Der Fördermittelbescheid beinhaltet einen Kostenrahmen förderfähiger Kosten von 7,3 Mio. EUR, wovon die Stadt einen eigenen Anteil von 2 Mio. EUR trug. Der Stadtrat hatte ein Kostenlimit von 7,5 Mio. EUR beschlossen. Dieser Kostenrahmen konnte eingehalten werden. Der förderfähige Anteil von 5,3 Mio. EUR wurde jeweils zu 50 % (2,65 Mio. EUR) durch Städtebaufördermittel und durch EFRE-Mittel finanziert.

## Die Bedeutung des Projektes Zentrale Theaterwerkstätten für die städtebauliche Entwicklung in der Alten Neustadt

Verfasser:

Landeshauptstadt Magdeburg, Amt für Baurecht

Der Standort der neuen zentralen Werkstätten der Theater der Landeshauptstadt liegt nicht von ungefähr in der Rogätzer Straße 31–32. Zwar mag man zunächst eine räumlich noch dichtere Anbindung etwa an das Opernhaus am Universitätsplatz oder an das Schauspielhaus an der Otto-von-Guericke-Straße für zweckmäßiger erachten, doch liegen an diesen Standorten zum einen

keine vergleichbaren Flächen vor, so wie es sich zum anderen bei den Theaterwerkstätten um eine gewerbliche Nutzung handelt, die eben auch in das Umfeld passen muss. Für die Entwicklung im Bereich der Alten Neustadt längs der Rogätzer Straße hat die Errichtung der Theaterwerkstatt neben den guten Voraussetzungen für das Bauwerk und seine Nutzung vor allem aber auch eine städtebauliche Dimension.

Die Alte Neustadt unmittelbar in der Nähe des Handelshafens ist geprägt durch zahlreiche alte gewerbliche und industrielle Ansiedlungen, die im Laufe der Zeit zu einer Gemengelage mit dem Wohnstandort geführt haben. Die Nutzungen Wohnen und Gewerbe/Industrie liegen hier so dicht beieinander, dass die Wechselwirkungen nicht verträglich sind. Geräusch- und Geruchsemissionen beeinträchtigen das Wohnen so wie die Beschwerden der Anlieger hierüber keinen dauerhaften Standort für Industrie und Gewerbe in der vorliegenden Situation zulassen.

Städtebauliches Ziel ist es also, diese Konfliktsituation durch Maßnahmen aufzulösen und durch abgestufte Nutzungen eben Konflikte zu verhindern. Ein Ziel der Stadtplanung ist aber auch,



vorhandene Industrie- und Gewerbebetriebe zu schützen. Inzwischen konnten die Grundstückssituationen für die Magdeburger Mühlenwerke und die Kaffeerösterei „Röstfein“ so verändert werden, dass keine unmittelbare Beeinträchtigung für die Wohnnutzung entsteht. In dem Prozess der Veränderung der Wirtschaft sind aber auch Unternehmen geschlossen worden. So entstanden am Standort Rogätzer Straße 31–32 durch die Schließung der Mideu Backwarenbetriebe GmbH und des Fleisch verarbeitenden Betriebes „VIANDA“ zunächst Industriebrachen. Während in südlicher Richtung eine Umstrukturierung des Bereiches durch die Ansiedlung von für die Bevölkerung nachdrücklich geforderten Verbrauchermärkten entstand, war eine Nutzung dieser beiden ehemaligen Betriebsstätten zunächst problematisch. Hinzu kam, dass diese künftige Nutzung den Entwicklungszielen in der Alten Neustadt gerecht werden musste.

Diese Ziele sehen vor, dass die Rogätzer Straße künftig stärker vom Verkehr entlastet werden soll. Dafür soll die neu gebaute Theodor-Kozlowski-Straße stärker als Verbindungsstraße benutzt werden und auch weitere Verkehre aus der Alten Neustadt aufnehmen. Daher sollen vor allem auch die Magdeburger Mühlenwerke spä-



terhin über die Theodor-Kozlowski-Straße erschlossen werden. Aufgrund dieser Vorgaben kam nicht jegliche Nutzung in Betracht, die unter Umständen ein gleiches Störpotential aufgebaut hätte, wie die vormalige industrielle Nutzung beinhaltete. Insofern war es städtebaulich ein Glücksfall, dass die bislang über die Stadt verstreuten Werkstätten der Theater der Landeshauptstadt eine gemeinsame Unterbringung suchten.

Die Werkstätten verursachen aufgrund der vorwiegend handwerklichen Leistungen kein so hohes Potential an Emissionen wie durch eine industrielle Nutzung. Gerade ein Objekt, das letztlich im kulturellen Bereich der Stadt angesiedelt ist, passt hervorragend in den so bezeichneten Bereich.

Da gleichzeitig die Wohngebäude im südlichen Bereich der Hafestraße saniert werden, wird u. a. durch die Herstellung der zentralen Theaterwerkstätten das Gebiet insgesamt arrondiert. Südlich schließen sich die derzeit vorhandenen Einkaufsmöglichkeiten an. Als weiteren Schritt zur Realisierung der Entwicklungsziele wird ein Grundstückstausch für den Betriebshof der Städtischen Werke Magdeburg GmbH vorbereitet. Danach sollen

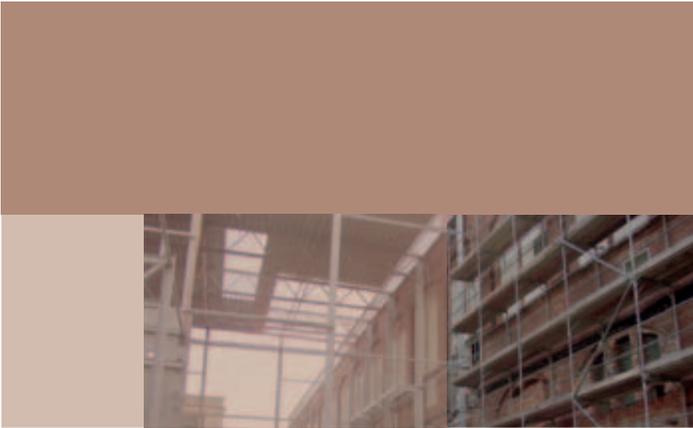
# Magdeburg *Theater*



die Grundstückszufahrten nicht mehr an der Rogätzer Straße liegen, sondern das Gebiet dieses Betriebshofes wird sich zur Theodor-Kozlowski-Straße hin orientieren. Die vormalige Fläche des Betriebshofes der Städtischen Werke Magdeburg GmbH an der Rogätzer Straße soll sodann für weitere Einkaufsflächen zur Verfügung stehen. Weiter südlich wird der neue Jugendtreff entstehen. In dem daran wiederum südlich angrenzenden Gebiet an der derzeitigen Schartauer Straße werden weitere Maßnahmen mit den Magdeburger Mühlenwerken derzeit abgestimmt.

Hieran verdeutlicht sich, dass die Schaffung der zentralen Theaterwerkstätten ein Mosaikstein in der Gesamtarrondierung der Flächen zwischen Rogätzer Straße, Hafenstraße, Theodor-Kozlowski-Straße und Peter-Paul-Straße ist. Um so wichtiger ist die Realisierung des jetzt geschaffenen Bauwerkes an diesem Standort.





## Zentrale Werkstätten der Theater der Stadt Magdeburg Rogätzer Straße 31/32 „Ein weiterer Schritt zur Umstrukturierung“

Verfasser:

Dipl.-Ing. Lars Handschuh, Architekt

OBERMEYER PLANEN + BERATEN GmbH

Das Theater der Landeshauptstadt Magdeburg hat in den letzten Jahren eine umfangreiche Umstrukturierung innerhalb seines Betriebes erlebt. Nach dem Neubau des Opernhauses am Universitätsplatz Anfang der 90er Jahre und dem Umbau der ehemals „Freien Kammerspiele“ zum Schauspielhaus in der Otto-von-Guericke-Straße, mit Fertigstellung in diesem Jahr, findet nun die Zusammenführung aller Werkstätten des Theaters ihren Abschluss. Die Werkstätten und Probestadien konnten bisher nur unter ungünstigen bis schlechten Arbeitsbedingungen, in oftmals ungeeigneten Räumlichkeiten verteilt in der Stadt betrieben werden. Durch den Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Magdeburg, KGE Kommunalgrund, wurde ein neuer Standort in der Alten Neustadt vorgeschlagen und durch den Stadtrat bestätigt. Im

Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Magdeburg-Rothensee, Zone IV, Alte Neustadt – Handelshafen“ wurde das Grundstück Rogätzer Straße 31/32 ausgewählt, auf dem sich das ehemalige Produktionsgebäude der Fleischverarbeitung „Vianda“ befindet. Das Gebäude wurde für die Nutzung als geeignet befunden und für den Umbau vorbereitet. Dabei wurden nicht mehr benötigte Gebäude und Nebengebäude abgebrochen sowie das umzunutzende Gebäude entkernt. Für die Planung und Betreuung der Umbau- und Sanierungsarbeiten der Gesamtmaßnahme wurde das Magdeburger Büro der OBERMEYER PLANEN + BERATEN GmbH ausgewählt und als Generalplaner beauftragt. Die Konzeptentwicklung hatte die städtebauliche Neuordnung des gesamten Areals und die Aufwertung der zu nutzenden Gebäudesubstanz zum Ziel.

Der ca. 107 m x 21 m große und 15 m hohe dreigeschossige massive Klinkerbau ist eines der prägenden Gebäude der Alten Neustadt entlang der Theodor-Kozłowski-Straße. Der typische Industriebau aus dem Beginn des vorigen Jahrhunderts steht im städtebaulichen Kontext mit den ehemaligen Speicherbauten am Handelshafen und weiteren Gewerbecoimmobilien an der Theodor-Kozłowski-Straße. Das Gebäude

# Magdeburg Theater



gehört somit zu den unbedingt erhaltenswürdigen Bauten der Umgebung. Obwohl denkmalschützerisch keinerlei Auflagen bestehen, wurde das Gebäude architektonisch, gestalterisch in diesem Sinne behandelt. Die durch 100-jährige Nutzung überformte und stark gestörte Fassade des Gebäudes wurde überarbeitet. Das Thema des Wechsels zwischen kräftig roter Klinkerfassade und hellen Putzflächen wurde in der näheren Umgebung als typisches Gestaltungselement angetroffen und auf die Fassade des Gebäudes transformiert. Nicht mehr benötigte Öffnungen wurden fachgerecht geschlossen. Die während der letzten Nutzung zugemauerten Fensteröffnungen in EG und 1. OG wurden entsprechend den neuen Bedingungen wieder hergestellt. Als zu erreichender Sanierungsstandard wurde die Fassade des in der Nachbarschaft befindlichen Gebäudes der Firma „Röstfein“ definiert.

Der südlich an den Hauptbaukörper während der Umbauarbeiten Ende der 80er Jahre des vorigen Jahrhunderts angegliederte eingeschossige Anbau wurde gestalterisch und funktionell überarbeitet. Der Charakter des nachträglich angefügten Gebäudeteils wurde durch Material- und Farbwechsel der Fassade neu betont. Gemeinsam bilden Klinkerbau und südlicher Anbau das Haupt-

gebäude der neuen Werkstätten mit 5.272 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Ziel war es, im Gebäude alle Funktionen der Werkstätten der Theater der Landeshauptstadt Magdeburg zusammenzuführen und unter einem Dach zu vereinen. Dazu gehören alle Werkstätten für die Herstellung von Kulissen und Kostümen, die Fundusflächen für Requisiten, Kostüme und Theaterwaffen sowie das Notenarchiv. Dabei war ein enges Kostenbudget vorgegeben, welches vorsah, die Maßnahme für 7,53 Mio. Euro Gesamtkosten zu realisieren. Das Raumprogramm sah neben allen Werkstattfunktionen, den zentralen Umkleide- und Aufenthaltsbereichen der Mitarbeiter und den Fundus- und Lagerflächen die Unterbringung von großen stützenfrei bereitzustellenden Räumen bis 850 m<sup>2</sup> Nutzfläche vor. Schnell war klar, dass es nicht möglich ist, solche Räume ohne kostenintensive und zeitraubende statische Eingriffe in das vorhandene Stahlbetonskelettragwerk in das Gebäude einzufügen. Aus diesem Grunde wurde ein Konzept entwickelt, bei dem auf Eingriffe in das Tragwerk verzichtet werden konnte. Der 21 m x 22 m große „Aufbau Raum“ soll die Möglichkeit bieten, alle Kulissen sämtlicher Produktionen des Theaters vorab komplett aufbauen zu können. Die räumlichen Bedingungen des großen Bühnenhauses im Opernhaus am Universitätsplatz sind hier 1:1



nachgebildet, um den logistischen und zeitlichen Ablauf auf der Bühne aller Häuser des Theaters durchspielen zu können. Durch seine enge Verknüpfung mit den angegliederten Logistikflächen im Erdgeschoss des Hauptgebäudes wurde es notwendig, einen Funktionsanbau direkt an dessen Nordfassade anzugliedern. Der große stützenfreie Raum mit seiner frei verfügbaren Höhe von 11 m ist das Herzstück der neuen Theaterwerkstätten. Weitere großflächige Räume sind der „Prospektmalsaal“ und die „Probephöhne“. Beide Räume sind als Hallenbaukörper an den Aufbaubereich angegliedert. Der gesamte Neubaubereich bietet weitere 2.013 m<sup>2</sup> Nutzfläche. Es ist ein H-förmiger Gesamtgebäudekomplex entstanden, in welchem alle Bereiche der neuen Theaterwerkstätten funktionell optimiert miteinander verbunden sind.

Aus statisch, konstruktiv und kostenseitig optimierten Gründen wurden die neuen Baukörper als leichte Stahlhallen mit Sandwichfassade und großflächigen Profilverglasungen errichtet. Die Materialität der silberglänzenden Fassadenoberflächen von Aufbaubereich und Malsaal tritt hinter die strukturierte kräftig rote Klinkerfassade des Hauptgebäudes zurück. Die graphitgraue Stahlbetonfassade der Probephöhne thematisiert den Charakter dieses Gebäudeteils als in sich geschlossene „Black Box“ mit er-



höhten schalltechnischen Anforderungen in den Außenbereich hinein. Gleichzeitig fungiert sie als Blickfang für die Adresse Theaterwerkstätten von der Rogätzer Straße her.

Mit dem Neueinbau der gesamten Haustechnik in den Gebäudekomplex wurde es notwendig, die Arbeitsbedingungen innerhalb der gesetzlichen Arbeitsschutzbestimmungen neu zu gestalten. Dafür wurde die umfangreiche Einrichtung von neuen Be- und Entlüftungsanlagen sowie einer zentralen Absauganlage mit dezentralen Erfassungseinrichtungen an den Maschinen in Tischlerei und Schlosserei erforderlich. Zielsetzung dafür war, den betrieblichen Aufwand im bisher genehmigten Budget unterzubringen.

Die Haupteinschließung der Gebäude erfolgt von der Rogätzer Straße. Auf dem Gelände sind 64 PKW-Stellplätze entstanden, deren Oberfläche unter umweltgerechten Gesichtspunkten hergestellt wurden. Über die Freifläche östlich der Probephöhne wird der Hauptzugang zu den neuen Werkstätten realisiert. Für den behindertengerechten Zugang in das Gebäude ist Sorge getragen. Nördlich und östlich des Zwischen- und Anbaues verläuft die befestigte Zufahrtsstraße zum südlich des Hauptgebäudes

# Magdeburg Theater



liegenden Werkstattthof. Dieser bietet als abgeschlossener Bereich Möglichkeiten für die Lagerung von Material und Halbzeugen. Hier findet die Hauptanlieferung der Werkstattbereiche mit Rohmaterial statt. Die gesamten Außenanlagen sind mit zusätzlicher Begrünung und Baumpflanzungen im Rahmen der Möglichkeiten, welche die Nutzung bietet, versehen.

Die umfangreichen Planungs-Genehmigungsverfahren seit Planungsbeginn am 06.02.2003 sowie die Vorbereitung der europaweiten Ausschreibung und Vergabe in Einzelgewerken fanden in den am 06.09.2004 offiziell begonnenen Bauarbeiten ihren Höhepunkt. In der sehr kurzen 10-monatigen Ausführungszeit waren 26 Gewerke auf der Baustelle beschäftigt. Durch das von Anfang an von OBERMEYER PLANEN + BERATEN GmbH streng geführte Kosten- und Terminmanagement ist es gelungen, die Gesamtmaßnahme unter hoher Qualität der Ausführung sowie Einhaltung der Terminvorgaben und des vorgegebenen Kostenbudgets am 01.07.2005 offiziell zu übergeben.

Mit dem Umzug der Theaterwerkstätten in ihr neues Zuhause ist ein weiterer Schritt der Umstrukturierung des Theaters Magdeburg (nun auch seit 01.01.2004 mit neuem Namen) abgeschlossen. Es ist ein moderner betriebswirtschaftlicher

Gesichtspunkten entsprechendes, auf hohem qualitativem Niveau arbeitendes Umfeld für die künftigen Theater- und Opernproduktionen entstanden. Unter logistischen, zeitlichen und kostenseitigen Aspekten wird eine spürbare Verbesserung der Bedingungen erzielt.

Es ist gelungen, im Rahmen der Entwicklungsmaßnahme „Magdeburg-Rothensee, Zone IV, Alte Neustadt – Handelshafen“ eine weitere städtebauliche Brache mit Leben zu erfüllen. Durch die Überführung in eine neue Nutzung des seit dem Jahr 2000 leer stehenden Gebäudes und die Neuordnung des Umfeldes wurde eine nachhaltige Wirkung auf die Entwicklung des Mikrostandortes erreicht. Damit ist ein weiteres Mal dokumentiert, dass der Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Magdeburg, KGE Kommunalgrund, die positive Entwicklung im Stadtteil konsequent fortsetzt und weiter vorantreibt.

Dr.-Ing. Steffen Hillmann  
Abteilungsleiter  
Projektmanagement/  
Projektsteuerung

Dipl.-Ing. Lars Handschuh  
Architekt/Projektleiter  
der Gesamtmaßnahme

## Branchenverzeichnis

Bauunternehmen für Industrie- und Gewerbebau	U3
Beschichtungen	U3
Grundstückerschließung	16
Hochbauunternehmen	U2
Holzhandel	U3
Industrieböden	U3
Ingenieurbüro	U3
Ingenieurbüro für Baugrunduntersuchung	16
Seil- und Hebeteknik	U3
Versorgungsunternehmen	U2

U – Umschlagseite

## IMPRESSUM

Herausgegeben in Zusammenarbeit mit der Trägerschaft.  
Änderungswünsche, Anregungen und Ergänzungen für die nächste Auflage dieser Broschüre nimmt die Verwaltung oder das zuständige Amt entgegen. Titel, Umschlaggestaltung sowie Art und Anordnung des Inhalts sind zugunsten des jeweiligen Inhabers dieser Rechte urheberrechtlich geschützt.  
Nachdruck und Übersetzungen sind – auch auszugsweise – nicht gestattet.

Nachdruck oder Reproduktion, gleich welcher Art, ob Fotokopie, Mikrofilm, Datenerfassung, Datenträger oder Online nur mit schriftlicher Genehmigung des Verlages.

39104572/1. Auflage/2005

### IN UNSEREM VERLAG ERSCHEINEN PRODUKTE ZU DEN THEMEN:

- Bürgerinformation
- Klinik- und Gesundheitsinformation
- Senioren und Soziales

- Dokumentationen
- Bildung und Forschung
- Bau und Handwerk
- Bio, Gastro, Freizeit

### INFOS AUCH IM INTERNET:

[www.alles-deutschland.de](http://www.alles-deutschland.de)  
[www.alles-austria.at](http://www.alles-austria.at)  
[www.sen-info.de](http://www.sen-info.de)  
[www.klinikinfo.de](http://www.klinikinfo.de)  
[www.zukunftschancen.de](http://www.zukunftschancen.de)



### WEKA info verlag gmbh

Lechstraße 2  
D-86415 Mering  
Telefon +49 (0) 82 33/3 84-0  
Telefax +49 (0) 82 33/3 84-1 03  
[info@weka-info.de](mailto:info@weka-info.de)  
[www.weka-info.de](http://www.weka-info.de)

Wir wünschen den  
Theaterwerkstätten

*Viel Erfolg!*

Baugrund und Umwelt Gesellschaft mbH  
Ingenieurbüro

Rothenseer Straße 24  
39124 Magdeburg  
Telefon: (0391) 2 56 11 30  
Fax: (0391) 2 56 11 31  
E-Mail: BUGmbH@t-online.de

**B**AUGRUND UND  
**U**MWELT  
**G**ESELLSCHAFT mbH

Baugrundgutachten • Gründungsberatung • Deponieuntersuchungen  
Bodenmechanisches Laboratorium • Boden- und Wasseranalysen • Baustoffprüfung  
Altlastenerkundung • Gefährdungsabschätzungen • Sanierungskonzeptionen  
Kulturtechnische Standortuntersuchungen • Ökologische Kartierung

**Legen Sie an**

Alte Neustadt - Handelshafen



**Potenziale für Wissenschaft,  
Dienstleistung, Gewerbe  
und Wohnen in unmittelbarer  
Nachbarschaft zur Universität  
und wissenschaftlichen Instituten**

Wir entwickeln den Handelshafen zum Zentrum  
für Innovations- und Wissenschaftstransfer.

**KGE Kommunalgrund GmbH**

Entwicklungsträger der Landeshauptstadt Magdeburg

Julius-Bremer-Straße 8 · 39104 Magdeburg  
Telefon: (03 91) 5 32 90 - 0  
Telefax: (03 91) 5 32 90 - 55

E-Mail: [hildebrandt@kge-kommunalgrund-md.de](mailto:hildebrandt@kge-kommunalgrund-md.de)  
Internet: [www.wissenschaftshafen.de](http://www.wissenschaftshafen.de)



**OBERMEYER**

PLANEN + BERATEN GmbH

PLANUNGSGESELLSCHAFT FÜR BAU, UMWELT,  
VERKEHR UND TECHNISCHE AUSTRÜTUNG

Ernst-Reuter-Allee 43  
39104 Magdeburg  
Tel: +49 391 53 29 19 - 0  
Telefax: +49 391 53 19 - 3  
[br.magdeburg@opb.de](mailto:br.magdeburg@opb.de)

Aschaffenburg	Mannheim
Erfurt	Pfarrkirchen
Hannover	Stuttgart
Nürnberg	Bremen
Saarbrücken	Hamburg
Berlin	Köln
Halle	Neu-Ulm
Karlsruhe	Rhein-Main



Ihre Partner fürs  
*Bauen*

Rufen  
Sie  
uns  
an!

## PLANPHALT

**Industrieböden GmbH**

Burgstaller Weg 60

39128 Magdeburg

Tel.: 03 91/2 51 54 76

Fax: 03 91/2 57 88 75

Funk: 0173 3715421

[www.planphalt-gmbh.de](http://www.planphalt-gmbh.de)

bauen ist **maxit**<sup>®</sup>

**SEIL-BECKER**  
GmbH

**tüv**  
Technischer Überwachungsverein

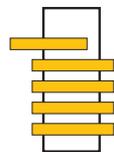
**FSA**  
Fachverband Seilbau

Ihr Spezialist für:  
**SpanSet**

**BV**  
Seil Seigel Netz

- Kranseile – Drahtseile – Zubehör
- Drahtseilgehänge – Anschlagseile
- Kettengehänge – Zurrketten – Zubehör
- Hebebänder – Rundschlingen
- Hebezeuge – Traversen – Krantechnik
- Überprüfung und Service nach UVV
- Personen-Sicherungssysteme
- Schutznetze für Bau und Industrie, Mietnetze
- Gerüstschutznetze – Gerüstzubehör
- Naturfaserseile – technische Schnüre
- Yachtauwerk – Architektur-Seilssysteme

Dreibrückenstraße 25 – D-39110 Magdeburg – Tel. 03 91/7 31 02 84 – Fax 03 91/7 33 20 02  
E-Mail: [info@seil-becker.de](mailto:info@seil-becker.de) – Internet: [www.seil-becker.de](http://www.seil-becker.de)



# KernHolz

Holzhandel Magdeburg

Nachtweide 70 · 39124 Magdeburg

Tel.: 0391/25571-0 · Fax: 0391/2529843

# Raum

- konzipieren
- bauen
- betreuen



GOLDBECK ist für Sie da – in jeder Phase des Bauens, direkt vor Ort. Das Ergebnis ist Ihr individuelles Objekt, in kurzer Zeit wirtschaftlich realisiert und flexibel nutzbar.

Individuelles Bauen mit System:

- |                  |                               |
|------------------|-------------------------------|
| <b>GOBAPLAN</b>  | Büro-   Geschäftshäuser       |
| <b>GOBAPLUS</b>  | Betriebs-   Funktionshallen   |
| <b>GOBACAR</b>   | Parkhäuser   Parkdecks        |
| <b>GOBASPORT</b> | Sport-   Veranstaltungshallen |
| <b>GOBASOLAR</b> | Gewerbliche Solaranlagen      |

23 x in Deutschland. Dazu in England, Österreich, Polen, der Slowakei, Tschechien und Ungarn.

GOLDBECK Bau GmbH | An der Autobahn 3  
39171 Osterweddingen | Tel. 03 92 05/6 41-3, Fax -40

[www.goldbeck.de](http://www.goldbeck.de)



# GOLDBECK

# Magdeburg *Theater*

