



# Augusta-Palais

Magdeburg





Südliches Stadtzentrum, 1930/40er Jahre



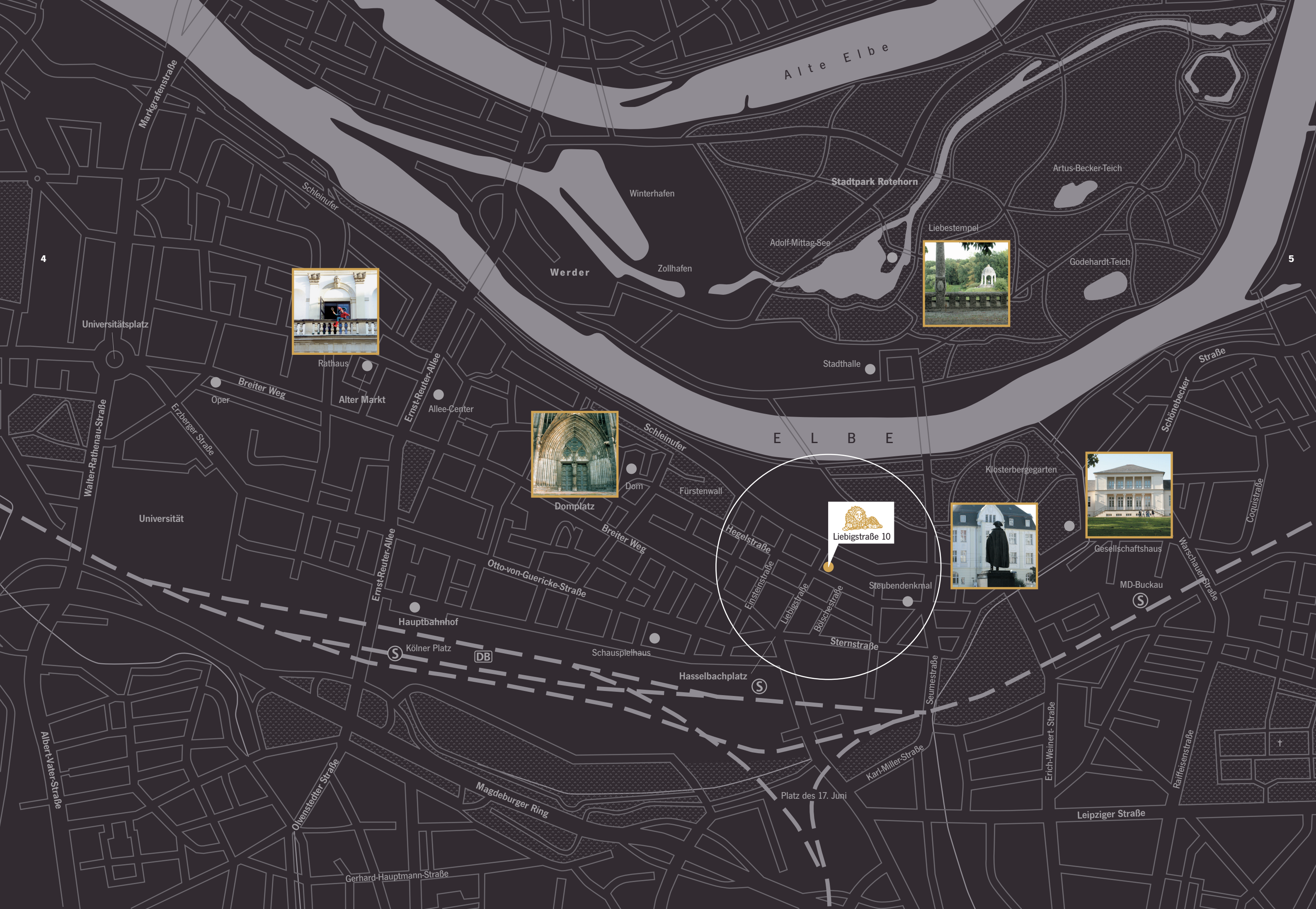


# Augusta-Palais

Magdeburg

Lageplan: Augusta-Palais	– 4
Alte Pracht und neuer Glanz	– 6
Magdeburgs südliches Stadtzentrum	– 8
„Majestät logieren nebenan“	– 10
Treffen der Generationen	– 12
Die Möglichkeiten: Überblick	– 14
Die Wohneinheiten im Grundriss	– 16
Die Gewerbeeinheit im Grundriss	– 26
Belle Époque und Moderne	– 28
Mit dem Besten zufrieden	– 30
Kontaktdaten und Impressum	– 32









## Alte Pracht und neuer Glanz

6

Das Augusta-Palais wurde durch den Magdeburger Bauunternehmer Andreas Böttcher im Jahre 1889 im Stil des Neo-Barock errichtet. Der unvergleichbare Erhaltungszustand des Wohnpalais zeugt noch heute von der glanzvollen Seite der wilhelminischen Ära. Zweifellos stellt das Gebäude eines der repräsentativsten Wohnhäuser der damaligen Augustastraße (heute Hegelstraße) dar. Noch immer lässt sich der Geist längst vergangener Zeiten spüren, wenn man den eindrucksvollen Eingangsbereich betritt oder durch die prunkvollen Wohnräume des Palais schreitet. So sind beispielsweise die aufwendigen Stuckdecken, das originale Kassettenparkett, die prachtvollen Türanlagen, teilweise Wand- und Deckenmalereien sowie das für die damalige Zeit typische Gesinde-treppenhaus und die Magdkammern erhalten. Jetzt soll die heutige Liebigstraße 10 im neuen alten Glanz erstrahlen. Insgesamt werden acht exklusiv ausgestattete Wohneinheiten entstehen, welche die großbürgerliche Wohnkultur der Entstehungszeit im Einklang mit modernen Präferenzen aufleben lassen. Individuelle Zuschnittsvarianten und moderne Ausstattungsmöglichkeiten der Wohnräume bis hin zum barrierefreien Aufzug werden, im Zusammenspiel mit dem besonderen Ambiente des Hauses, das Wohnen im Augusta-Palais zu einem exklusiven Erlebnis machen. Von den Wohnräumen aus kann man das wundervolle Panorama der damaligen Augustastraße mit ihren prächtigen Fassaden genießen, gekrönt vom Blick auf den Magdeburger Dom.

Die eindrucksvolle Fassade im Stil des späten Barock zeugt noch heute vom Glanz der großbürgerlichen Welt um 1900.



Aufriss der Fassadenseite Augustastraße. Augusta (lateinisch: *die Erhabene*) ist die weibliche Form von Augustus. Ursprünglich war dies ein Titel, der seit der Kaiserin Livia, Ehefrau des römischen Kaisers Augustus, verliehen wurde.



Großbürgerliche Lebenswelt im ausgehenden 19. Jh.





Hasselbachplatz mit Hasselbachbrunnen, Postkarte Ende 19. Jh.



Gründerzeitliche Fassaden im südlichen Stadtzentrum am Hasselbachplatz (links) und Hegelstraße.



Kaiser Otto I. und seine erste Gemahlin Editha in dem 16-eckigen Heiligen Grab im Magdeburger Dom.

## Das südliche Stadtzentrum

„Magadoburg“ wurde erstmalig im Jahre 805 im Diedenhofer Kapitular Karls des Großen erwähnt. Otto I. schenkte die Stadt 930 seiner Frau Editha als Morgengabe zur Hochzeit und machte Magdeburg zu einem seiner Regierungssitze. 962 wurde Otto I. in Rom zum ersten deutschen Kaiser gekrönt. Seine Kaiserpfalz stand neben dem heutigen Dom St. Mauritius. Otto I. und seine Frau Editha liegen im Dom zu Magdeburg begraben. Magdeburg hatte sich zu einer der bedeutendsten mitteleuropäischen Städte entwickelt, bis die Stadt im Dreißigjährigen Krieg, am 10. Mai 1631, durch kaiserliche Truppen unter Tilly fast ausgelöscht wurde. Nur der Dom, das Kloster Unser Lieben Frauen sowie einige Häuser am Domplatz blieben erhalten. Otto von Guericke, einer der berühmtesten Söhne Magdeburgs, war zur Zeit des Wiederaufbaus Bürgermeister. Magdeburg entwickelte sich in der Folge zu einer pulsierenden Stadt. Viele Geschichten ranken sich um dieses alte Magdeburg. Hier kam Dr. Faust um die Ecke, um in einem Weinkeller seinen Dämmerchoppen zu trinken, dort schlich Till Eulenspiegel umher, glücklich über den Einfall, den Magdeburgern einzureden, er würde in wenigen Tagen über ihren Marktplatz daherfliegen. Und aus der Elbe stiegen in aller Frühe wunderschöne Nixen, um in gewöhnlicher Tracht auf dem Marktplatz einzukaufen. Wehe, man hatte sich in sie verliebt! Noch im Jahre 1850 war Magdeburg ein fünfhundert Meter schmaler Streifen, der sich einen Kilometer am linken Ufer der Elbe entlang erstreckte, südlich vorgelagert die damalige Sudenburg. Sie lag ungefähr dort, wo wir heute das südliche Stadtzentrum vorfinden. Die preußische Festung, die seit der Zeit des Großen Kurfürsten die Domstadt umgab, wurde 1806 kampflos an die napoleonischen Truppen übergeben. Napoleon war es, der 1815/1816 den Befehl zum Abriss der alten Sudenburg und zur Errichtung der neuen Sudenburg rund um die Ambrosiuskirche gab, um den Festungsgürtel um Magdeburg zu erweitern. Im Zuge der Industrialisierung und der rasanten Entwicklung der Stadt wurde ab 1870 damit begonnen, die Festungsanlagen abzubauen und die planmäßige Stadterweiterung, u. a. nach Süden, vorzunehmen. So entstand das uns heute bekannte südliche, gründerzeitliche Stadtzentrum rund um den Hasselbachplatz.

Eroberung Magdeburgs am 8. November 1806 durch die Revolutionsarmee.







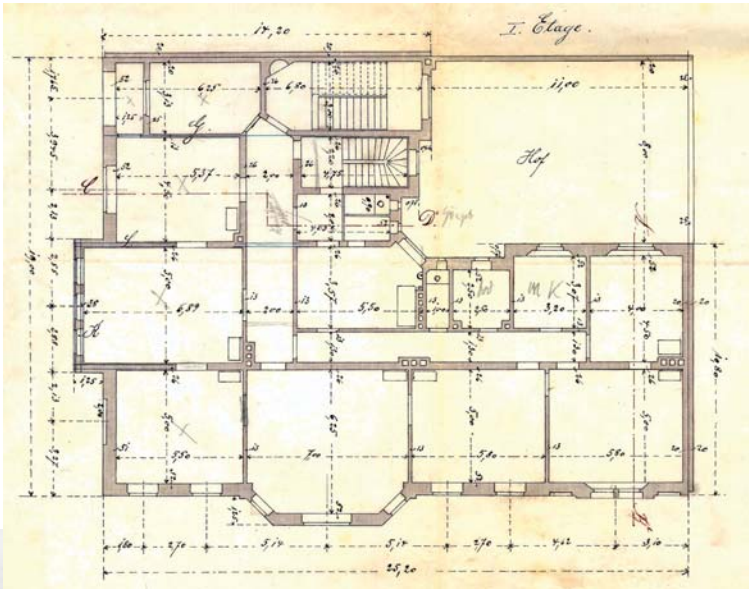
Augustastraße, Postkarte 19. Jh.

## „Majestät logieren nebenan“

Das neue Stadtzentrum rund um den Hasselbachplatz wurde nach festgelegten Bausatzungen als großbürgerliches Wohnquartier angelegt. Als Prachtstraße entstand in den Jahren ab 1880 bis 1920 die Augustastraße. Eines der bedeutendsten Gebäude der damaligen Augustastraße ist die Generalkommandantur der Kavallerie des IV. Armeekorps, die heutige Staatskanzlei und der Sitz des Ministerpräsidenten des Landes Sachsen-Anhalt. Dieser unweit des Augusta-Palais befindliche Bau diente der kaiserlichen Familie Wilhelm II. bei Aufenthalten in Magdeburg als Residenz und zeigt damit die bedeutende Rolle des Prachtboulevards Augustastraße.

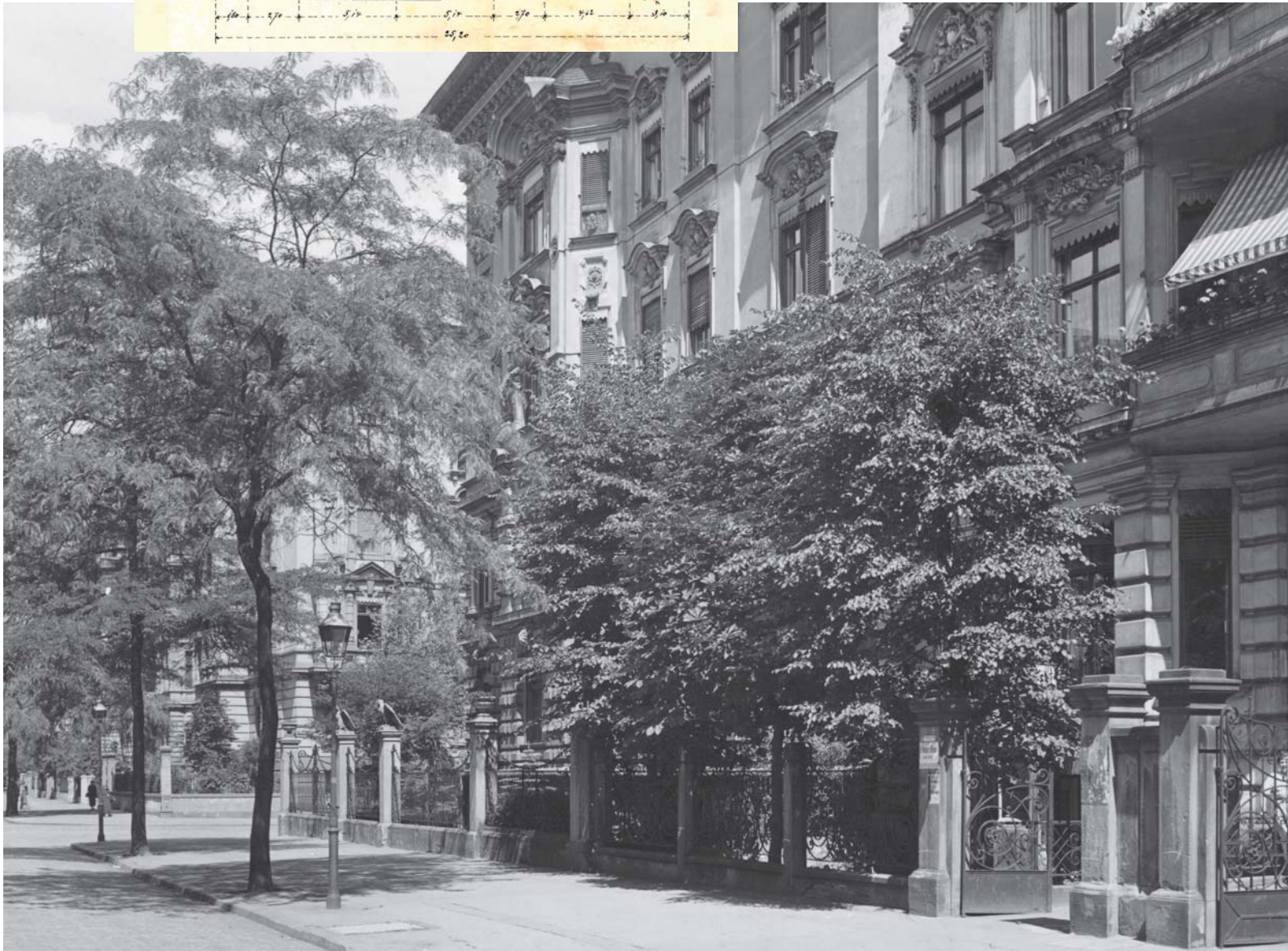
Eines der repräsentativsten Wohngebäude entstand im sogenannten Block 47. Hier in der Augustastraße/Ecke Tauentzienstraße baute der Bauunternehmer Andreas Böttcher bis 1889 unter anderem die Tauentzienstraße 10. Die heutige Liebigstraße 10 stellt im Ensemble des Quartiers das exklusivste Gebäude dar. Hier bezog auch Herr Böttcher selbst die Beletage im Hochparterre. Ein Blick in die Archive unserer Stadt macht die Geschichte dieses Hauses fast lebendig. Eugen Alenfeld lebt hier beispielsweise ab dem Jahre 1890. Er betrieb auf dem Breiten Weg Nr. 1 bis in die 1920er Jahre das Bankhaus E. Alenfeld & Co. Fast 40 Jahre war Eugen Alenfeld in der Tauentzienstraße 10 gemeldet und bewohnte mit Ehefrau und Bediensteten eine Wohnung im 1. Obergeschoss. Neben ihm wohnten weitere prominente Magdeburger Fabrikanten, Ärzte und Räte im heutigen Augusta-Palais. So lebte im 2. Obergeschoss der Fabrikant Wilhelm Hahne, der mit einer Magdeburger Zuckerfabrik zu Wohlstand kam. Das 3. Obergeschoss wurde durch den Major Hans Kunzen bewohnt. Er arbeitete nur wenige Meter vom heutigen Augusta-Palais entfernt, in der kaiserlichen Generalkommandantur. So fern das alles auch erscheint, die Relikte dieser Zeit sind allgegenwärtig im Augusta-Palais erhalten. Die Löwen im Entree hätten sicher viel zu erzählen.

Der Grundriss aus der Bauakte zeigt die historische Aufteilung.

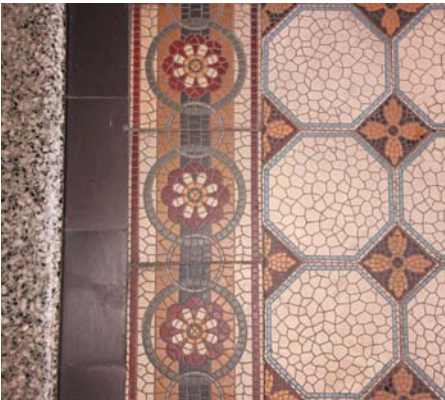


Das „Palais am Fürstenwall“, damals Gästehaus der kaiserlichen Familie, ist heute Staatskanzlei und Sitz des Ministerpräsidenten Sachsen-Anhalts.

Fassadenseite Hegelstraße, 1930/40er Jahre. Die damalige Augustastraße wurde nach Kaiserin Auguste Victoria benannt.

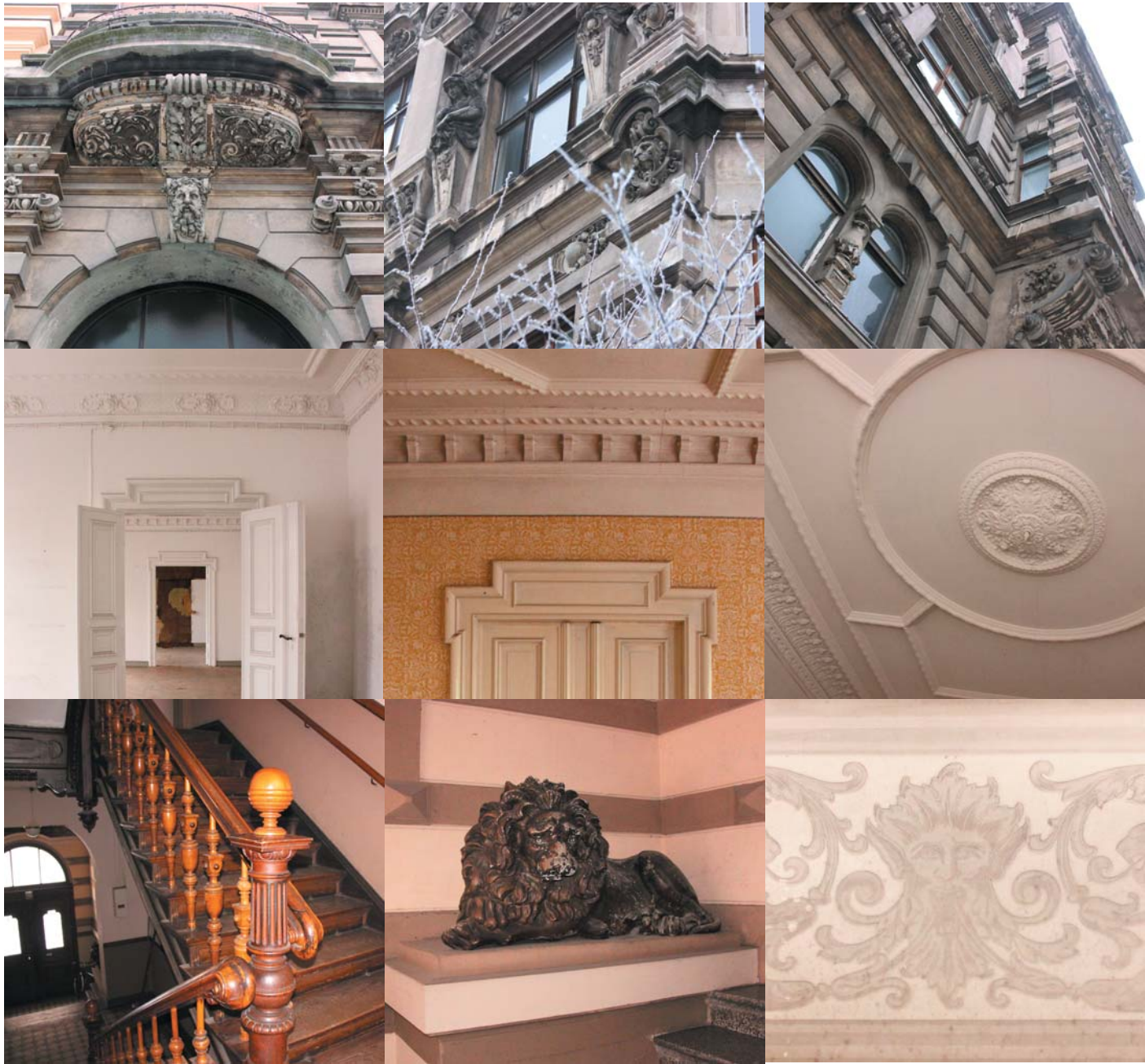






Ausstattungsdetails werden behutsam saniert. Fußboden im Entree.

Die historische Fassade sowie das Ambiente von Entree und Wohnräumen weisen eine Fülle erhaltener Details auf.



## Treffen der Generationen

Wie einige andere der prächtigsten Häuser in der heutigen Hegelstraße entstand das Augustapalais 1889 im Stil des Neo-Barock, der in dieser späten Phase des Historismus seinen Höhepunkt erlebte. In der beeindruckenden Fassade findet sich das barocke Bildprogramm der Entstehungszeit verarbeitet und geradezu verschwenderisch ausgestattet sind die Innenräume mit figürlichem Stuck, Ornamenten und Profilen an Decken und Türanlagen. Die Herausforderung, die nun besteht, ist die sinnvolle Teilung der herrschaftlichen, etwa 300 Quadratmeter großen Wohnungen sowie die Gestaltung der im Souterrain befindlichen Gewerbeeinheit. Die 30 bis 45 Quadratmeter umfassenden Wohnräume werden unter Berücksichtigung der seit mehr als 120 Jahren erhalten gebliebenen Ausstattungen wie Flügel- und Schiebetüren, Stuck und historische Fußböden nach Maßgabe der durch die Denkmalschutzbehörde vorgegebenen Richtlinien aufwendig und einfühlsam restauriert. Die einzubringenden Ausstattungen, die das moderne Wohnen im historischen Ambiente ermöglichen, werden stilvoll mit den schönen Wohnräumen in Einklang gebracht. Bäder und Küchen werden entsprechend gestaltet. Hierbei werden Ausstattungsvarianten vorgeschlagen. Die Wohnungen werden allesamt exklusiv ausgestattet. Die vom Bauträger vorgeschlagenen Richtlinien können jedoch vom Erwerber einer Wohnung individuell ergänzt oder geändert werden. Zum Beispiel besteht die Möglichkeit, im Einzelfall vorhandene Deckengemälde zu restaurieren. Die vorgeschlagenen Richtlinien geben hier sogleich den Kostenrahmen vor. Innerhalb der Richtlinie werden die Bäder mit der exklusiven Ausstattungsserie von Villeroy & Boch „Subway“ versehen, sämtliche Türen im Objekt aufgearbeitet und mattweiß lackiert. Die Wände in den einzelnen Wohnräumen werden gespachtelt und mit abgetöntem Weiß versehen. Weiterhin wird das historische Parkett aufgearbeitet und ggf. ergänzt. Alle Räume werden mit Schaltern und Steckdosen aus dem Programm Busch-Jaeger „Future“ ausgestattet, die Wohnungen mit massiven, einbruchshemmenden Wohnungseingangstüren versehen.

Ausstattungsvarianten werden durch den Bauträger vorgeschlagen. Der Erwerber ist jedoch in seinen Entscheidungen frei.





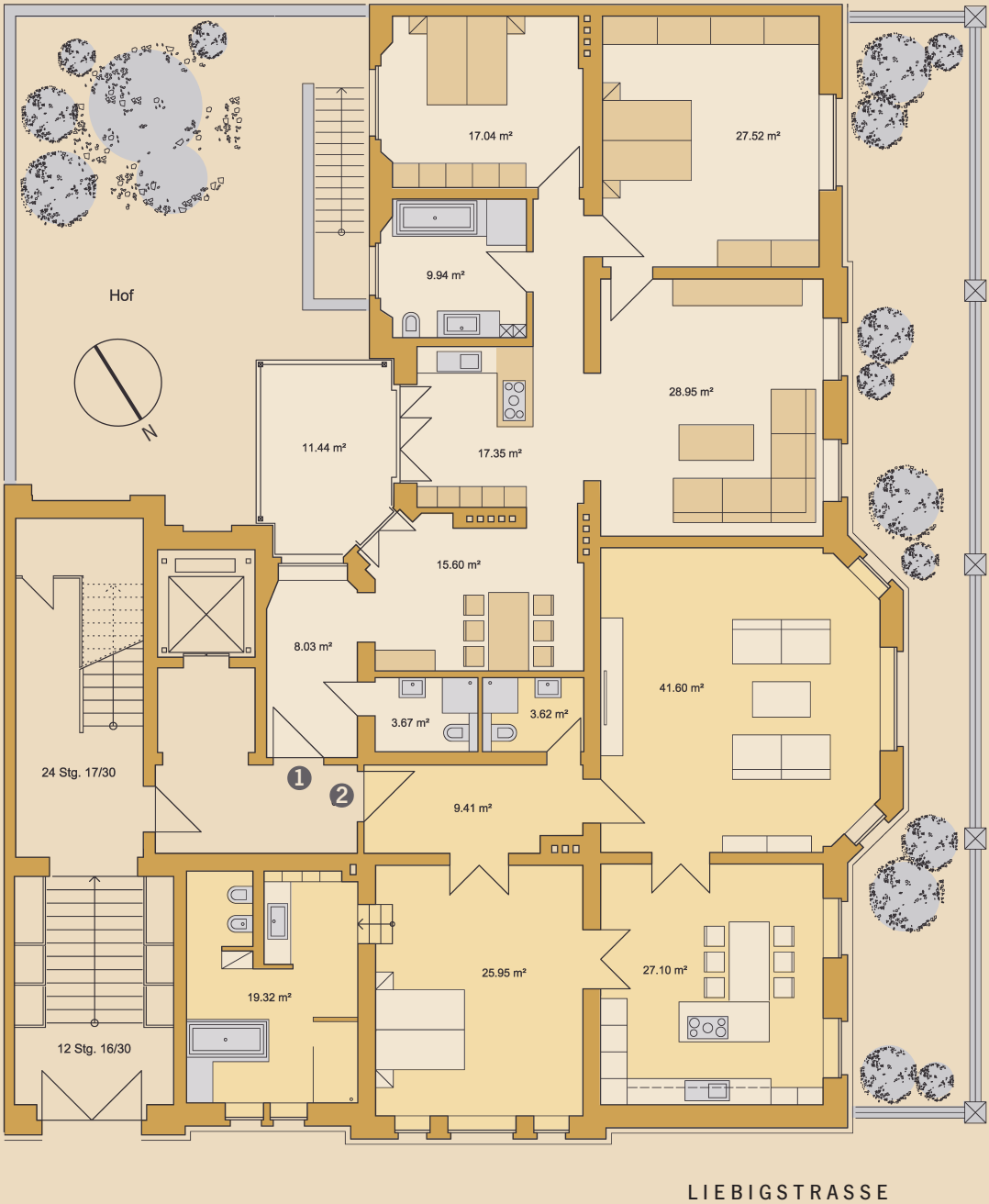
# Die Möglichkeiten

14 Im Regelfall werden pro Etage zwei Eigentumswohnungen mit je drei großzügigen Wohnräumen entstehen. Die Wohnungen werden Größen zwischen rd. 127 und 160 Quadratmetern erreichen. Dabei sind die repräsentativen Wohnräume ausschließlich zur Hegel- bzw. Liebigstraße ausgerichtet. Das Haupttreppenhaus wird wieder im alten Glanz erstrahlen – die Fresken und Friese werden freigelegt und von entsprechenden Experten restauriert, das herrschaftliche Entree wird mit exklusiven Beleuchtungskörpern und Läufern ausgestattet werden. Betritt man nach der Sanierung das Augusta-Palais, wird man sich ein wenig fühlen, als sei man in das Jahr 1889 zurück versetzt worden.

Das ehemalige Gesindetreppehaus, welches nun überflüssig geworden ist, wird zurückgebaut. In dem entstehenden Schacht wird ein Aufzug installiert, der barrierefrei die Wohngeschosse, das Souterrain und die großzügigen Kellerflächen erschließen wird. Letztere werden in Form von Sondernutzungsrechten nach der Sanierung den einzelnen Wohnungen zugeteilt. Das Souterrain wird wieder zu einer Gewerbeeinheit in exklusivem Ambiente umgebaut. Vier von acht Wohnungen werden mit großzügigen Balkonen neu ausgestattet, die etwa 160 Quadratmeter großen Wohnungen ab dem 2. Geschoss verfügen über die historischen Loggien zur Liebigstraße hin.

Über den Regelfall hinaus bieten wir unseren Kaufinteressenten jedoch auch die Möglichkeit, die gesamte Etage als eine Wohnung zu erwerben.

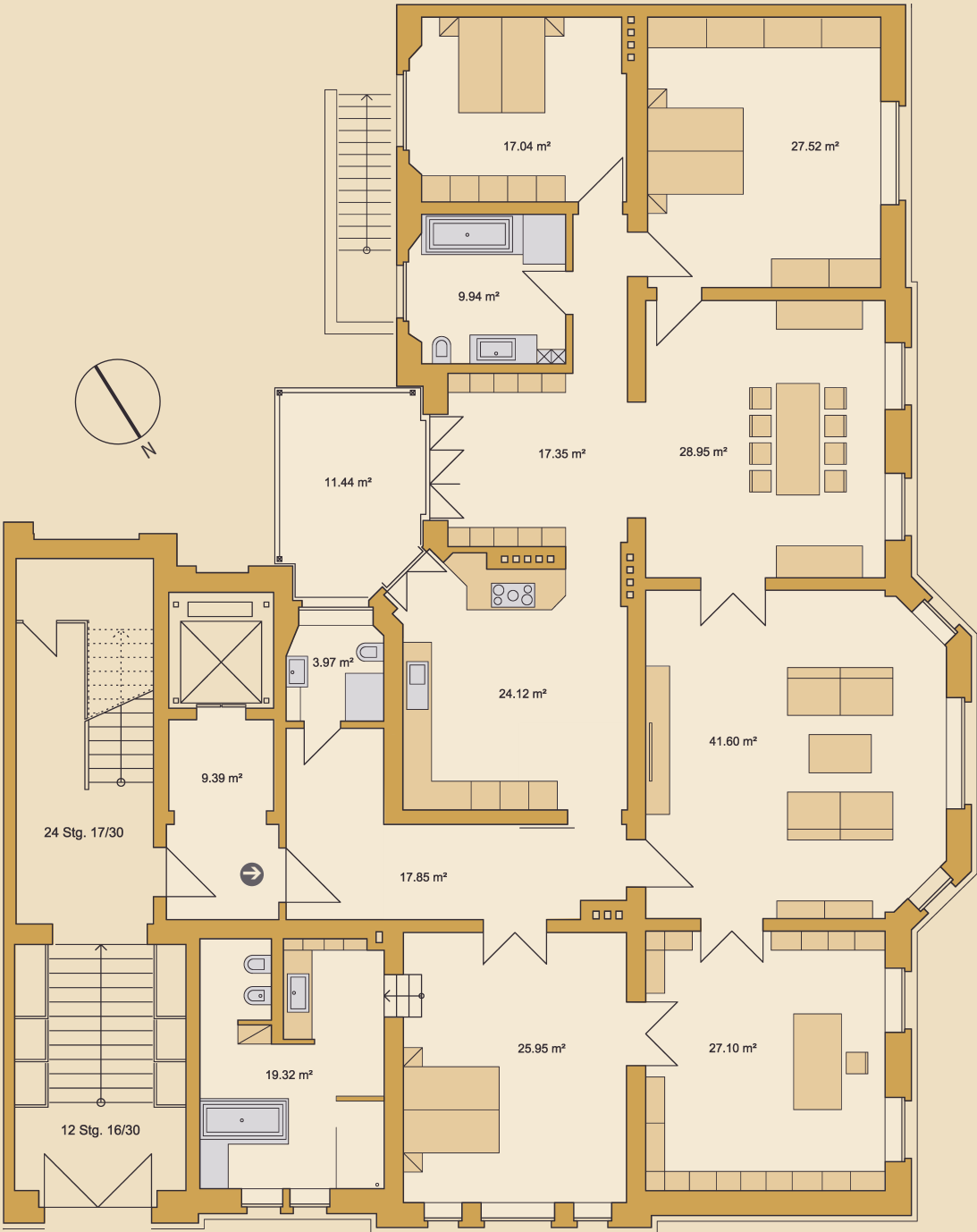
Das Augusta-Palais stellt als Baudenkmal ein sicheres und wertstabiles Anlageobjekt in absolut exponierter Lage dar. Die lukrativen Abschreibungsmöglichkeiten für Selbstnutzer und Kapitalanleger (Denkmal-AfA nach EStG § 7i/10f) sollen hier nicht unerwähnt bleiben.





Die ganze Welt der Beletage

Der Grundriss zeigt am Beispiel der Beletage die Variante einer Wohnung, die sich über die gesamte Etage erstreckt. Hierbei ergäben sich komfortable Wohnungen mit allein sechs Wohnräumen, großzügig über rund 300 Quadratmeter aufgeteilt. Das historische Ambiente würde nahezu vollkommen erhalten bleiben und mit modernem Wohnkomfort konfiguriert werden. Die Möglichkeit einer späteren Teilung wäre zudem jederzeit gegeben.



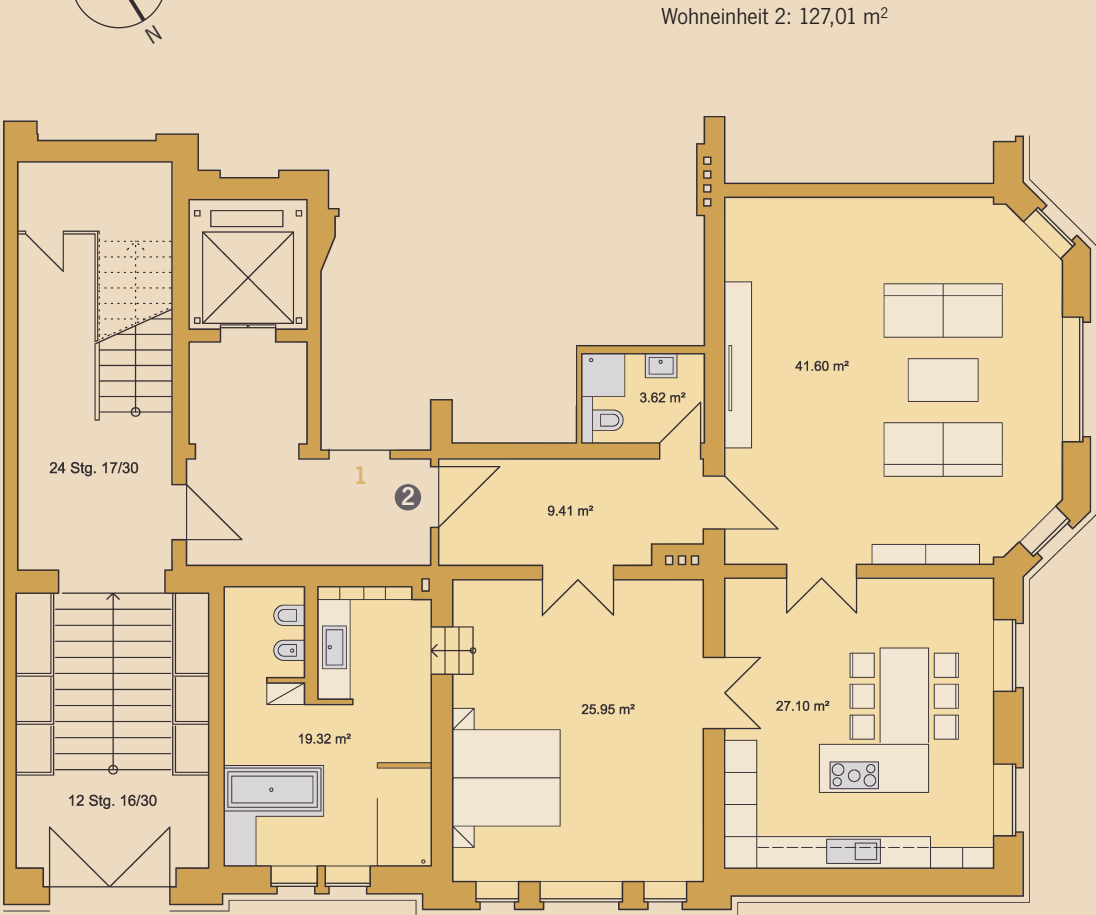
Wohneinheit 260,70 m² plus Balkon 11,44 m²



Beletage | Wohnung 1.1



Beletage | Wohnung 1.2

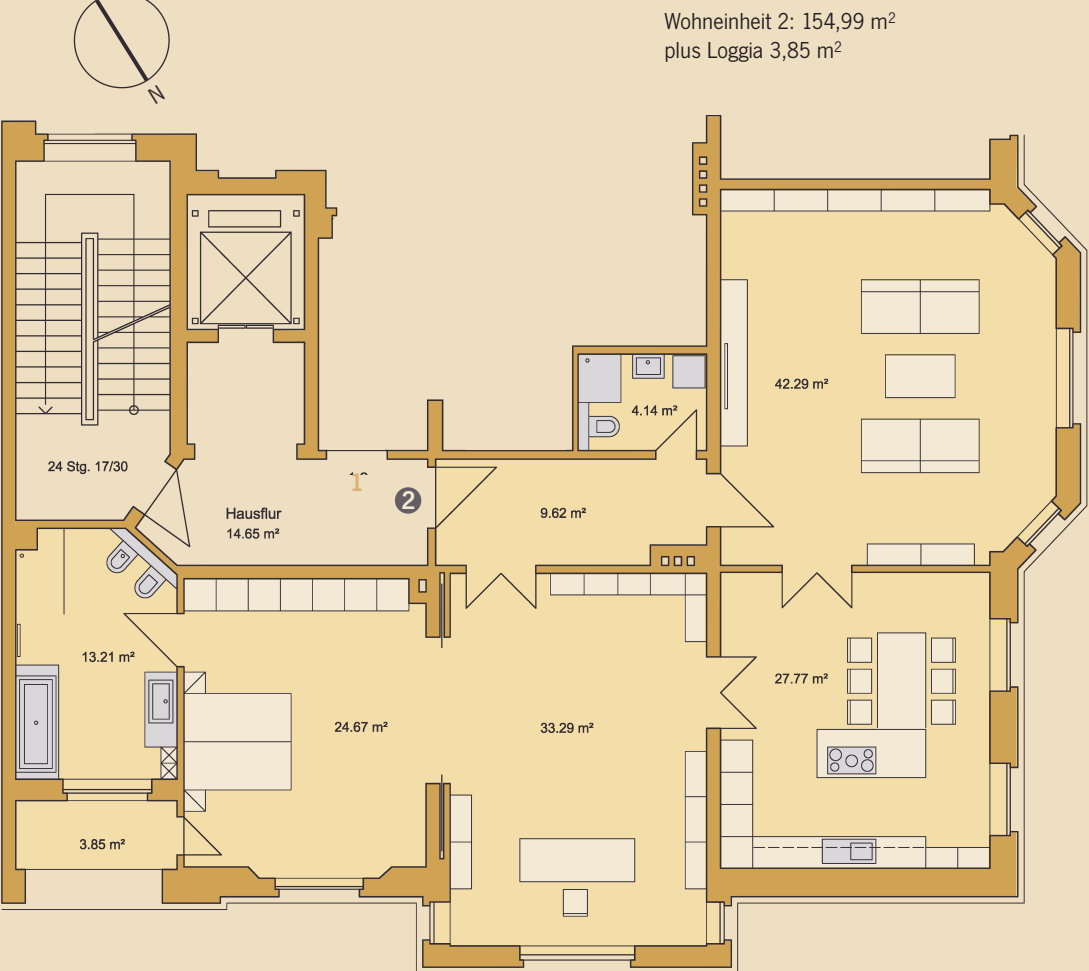




2. Geschoss | Wohnung 2.1

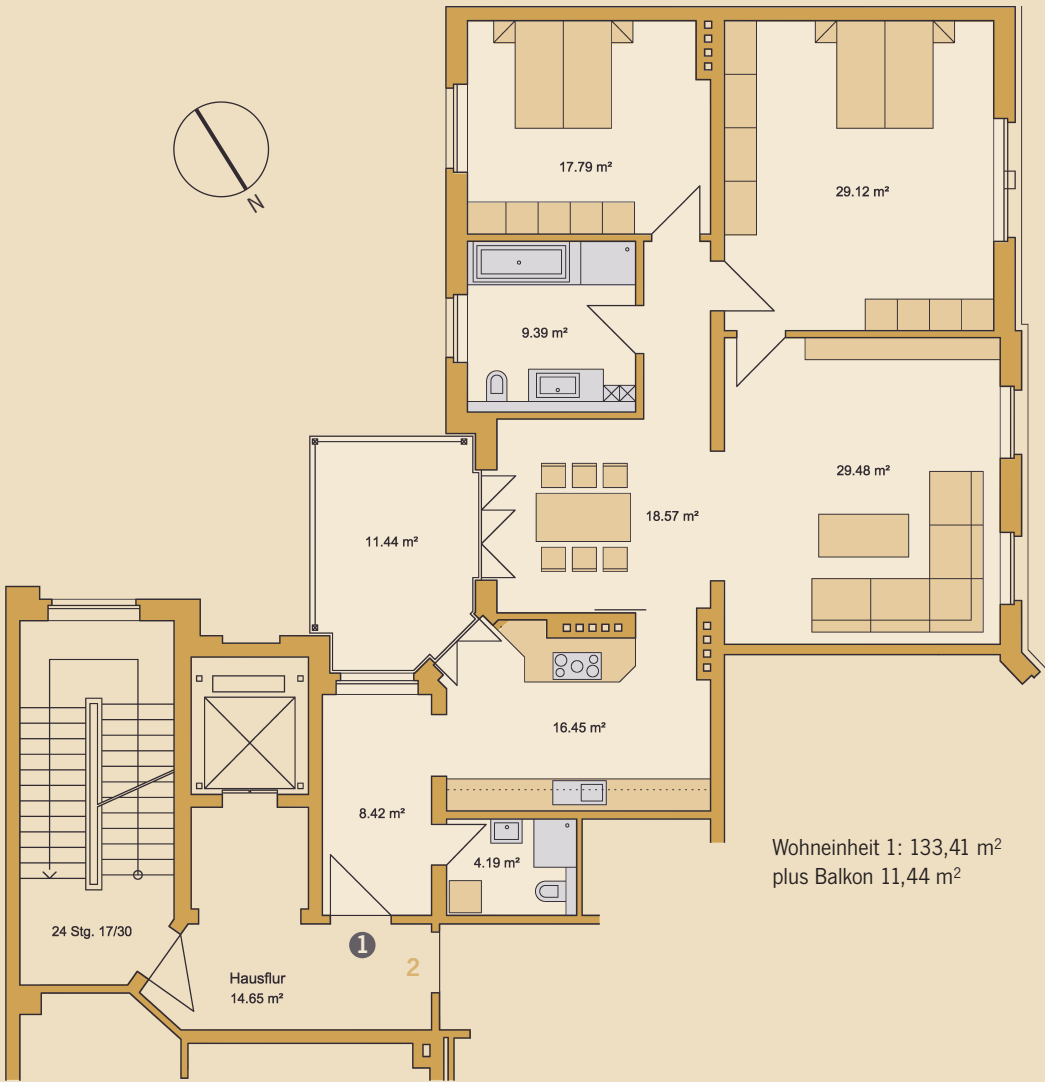


2. Geschoss | Wohnung 2.2

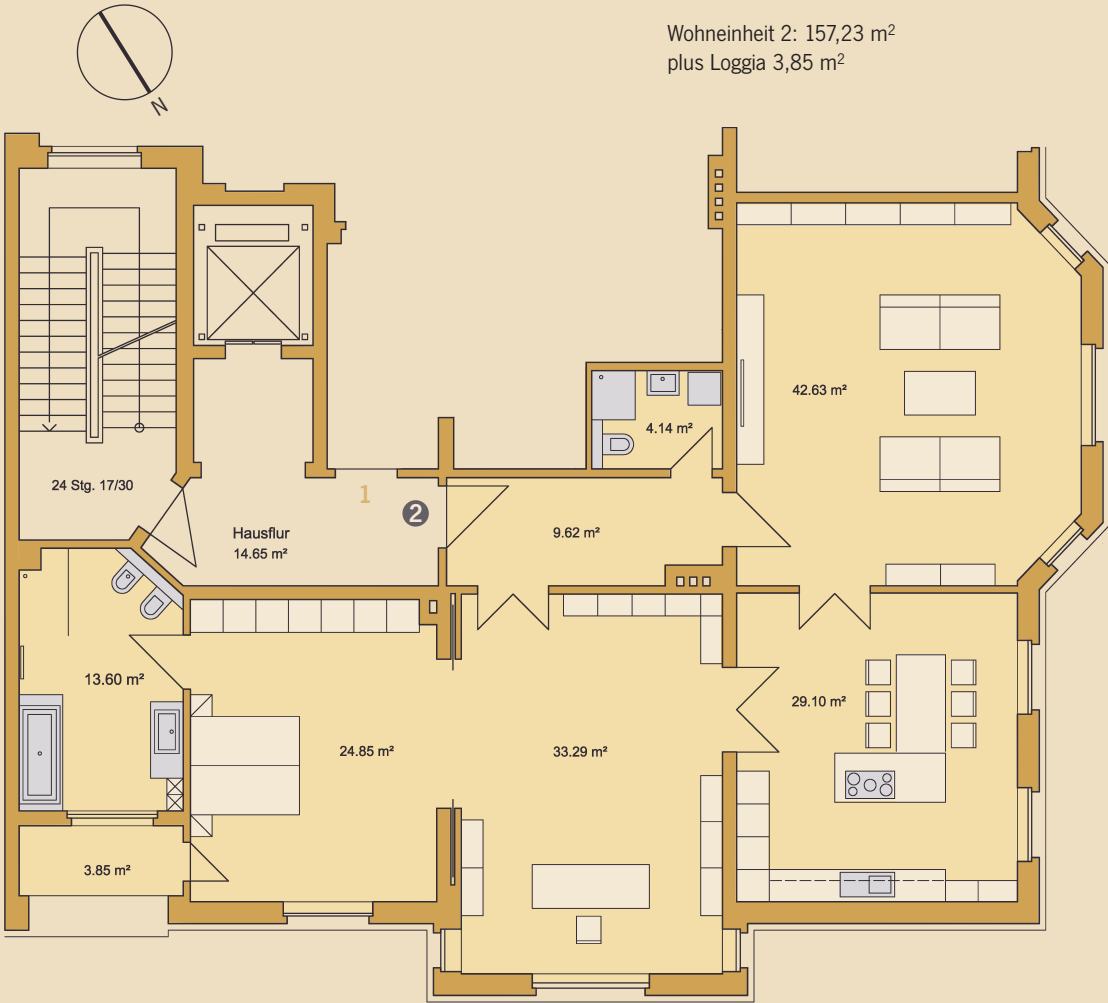




3. Geschoss | Wohnung 3.1

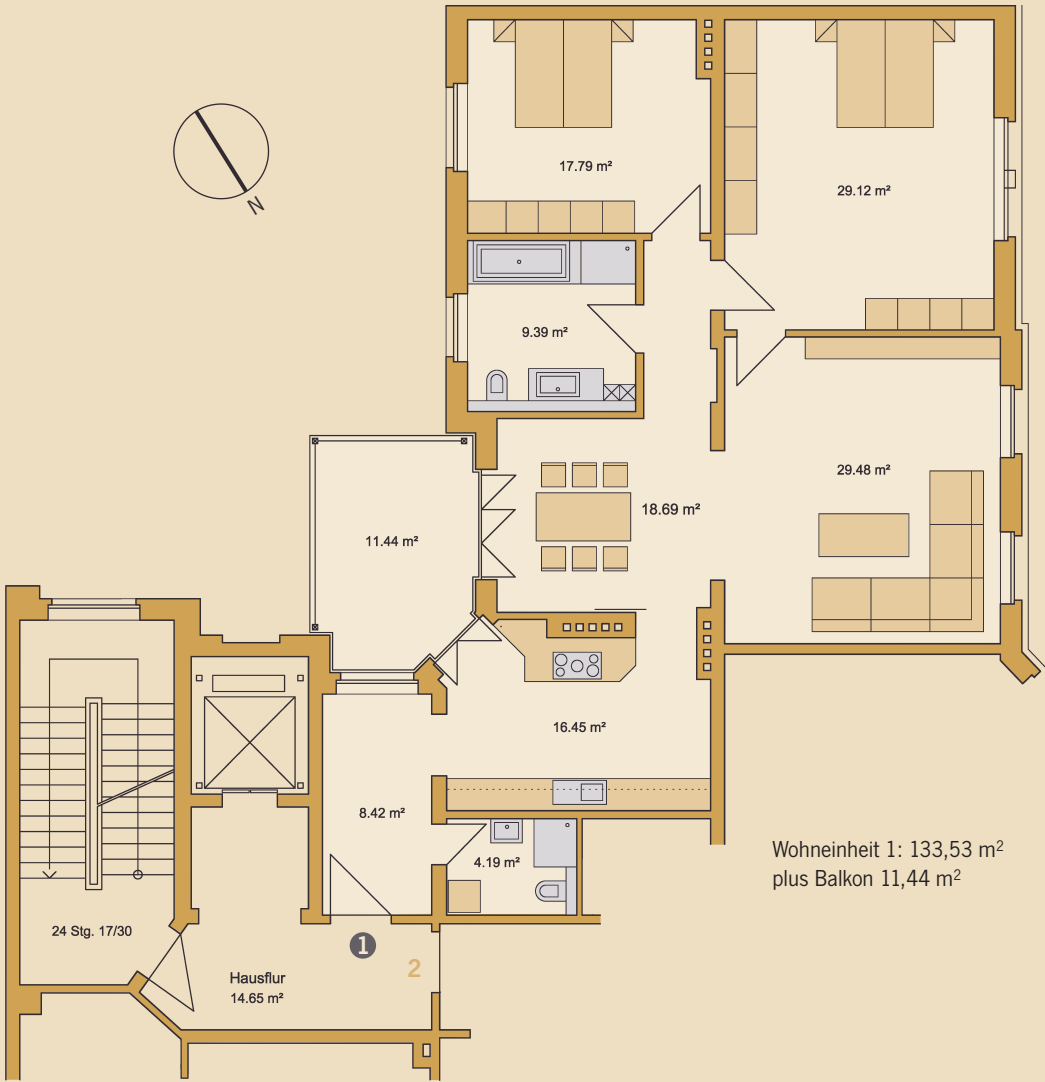


3. Geschoss | Wohnung 3.2

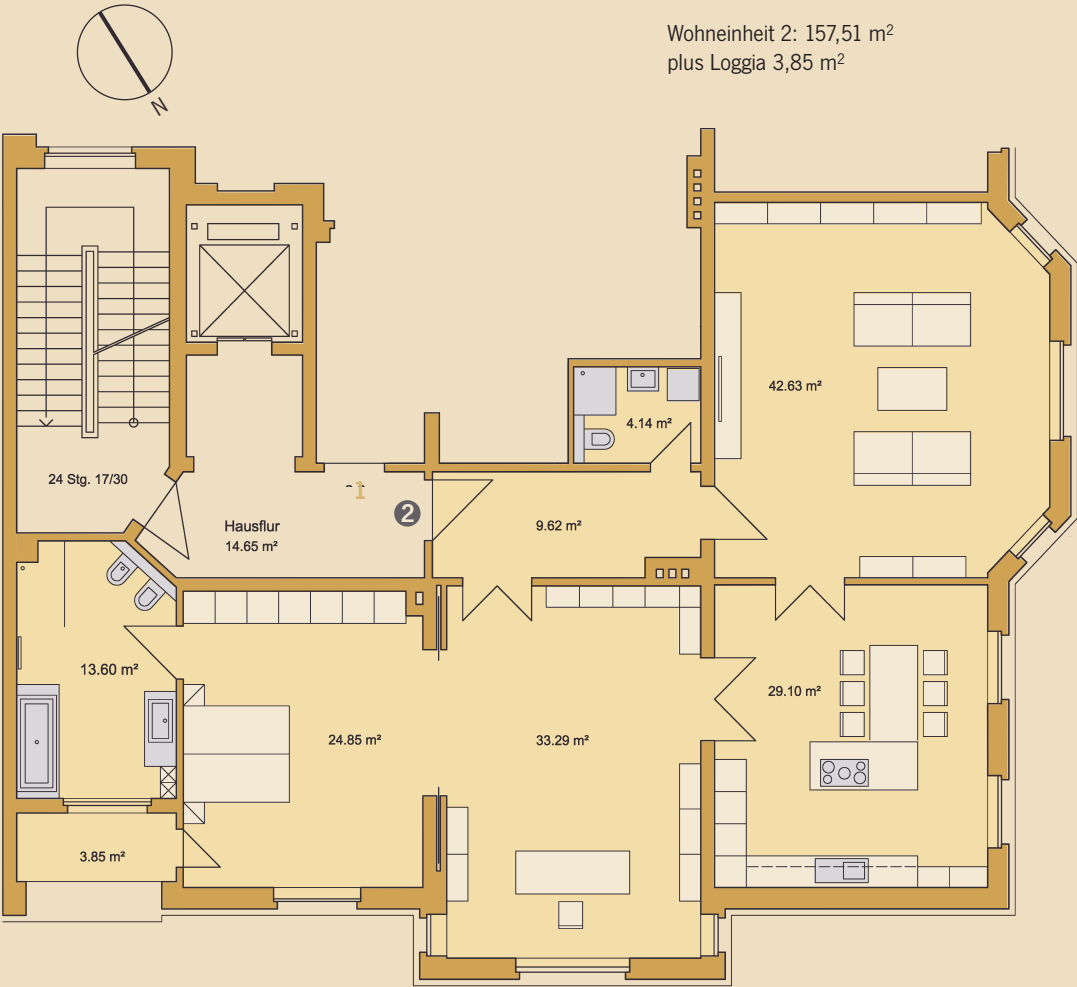




4. Geschoss | Wohnung 4.1



4. Geschoss | Wohnung 4.2

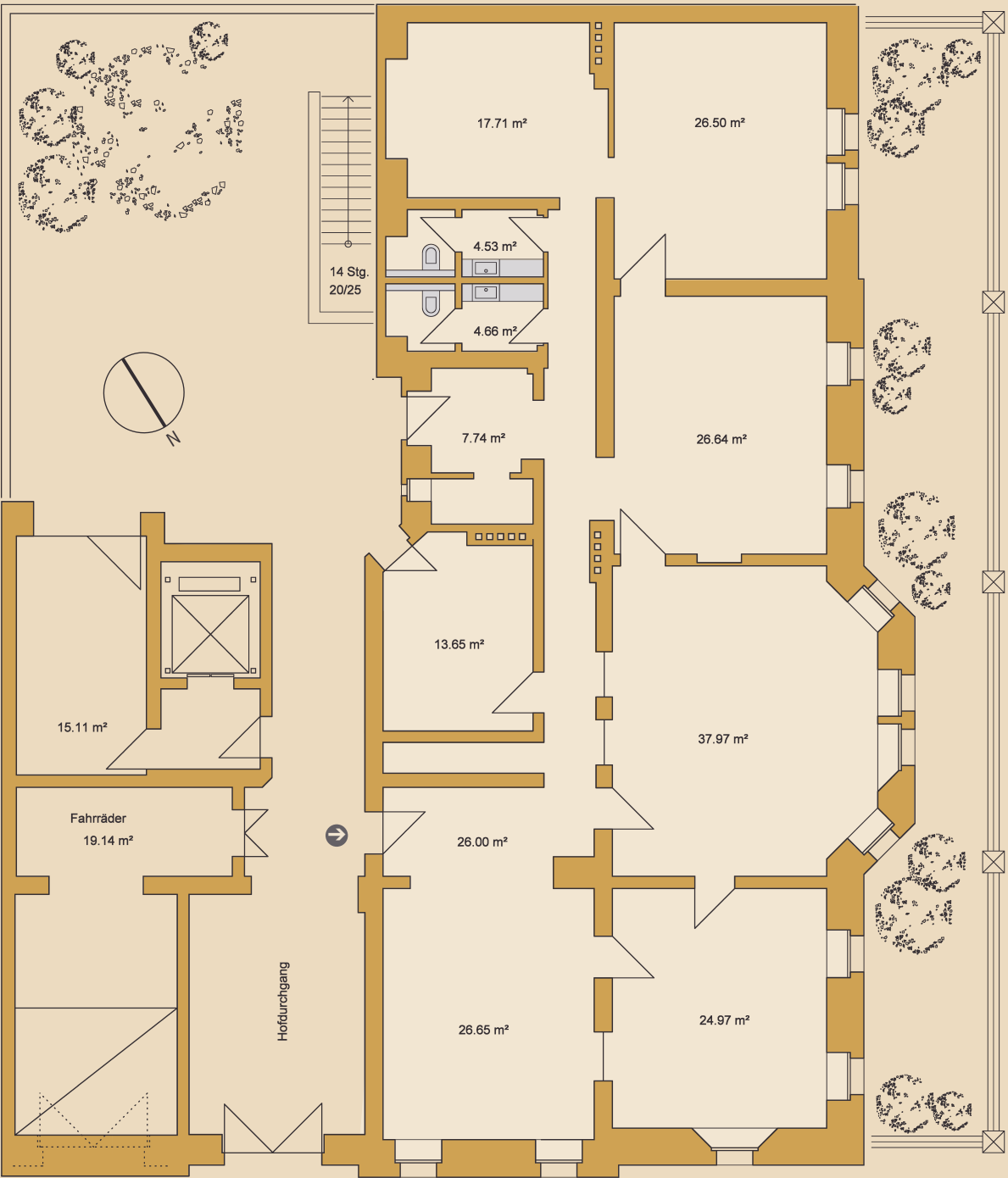




Souterrain | Gewerbeeinheit

Das Souterrain im Sockelgeschoss wird wieder seiner ursprünglichen Nutzung zugeführt. Es zu einer Gewerbeeinheit von rund 220 Quadratmeter Nutzfläche umgebaut. Die Ausstattung wird auch hier ein exklusives Ambiente schaffen, indem hochwertigste Materialien verbaut werden, beispielsweise aus dem Hause Villeroy & Boch.

Auch der Gewerbeeinheit werden in Form von Sondernutzungsrechten nach der Sanierung zwei großzügige Kellerbereiche zugeordnet, die über den barrierefreien Aufzug zu erreichen sind.





Einige Einrichtungsbeispiele zeigen,  
wie vielfältig die Möglichkeiten sind,  
den „Bohemien-Style“ zu wohnen.

Modernes Wohnen im historischen Ambiente  
ist in erster Linie ein Spiel mit Formen und  
Farben. Alles ist erlaubt.



## Belle Époque und Moderne

Die „Belle Époque“, die „schöne Zeit“, wie in Europa die letzten 20 Jahre des ausgehenden 19. Jahrhunderts und die bis 1914 genannt werden, fiel auch in Deutschland mit einer prosperierenden Wirtschaft zusammen. In dieser „Gründerzeit“ entstanden für das aufstrebende Bürgertum prächtige Bauten, die, meist gebaut im Stil der Neo-Renaissance oder ab Mitte der 1880er Jahre in dem des Neu-Barock das Formengut der historischen Vorbilder mit der Baukunst der Zeit auf höchstem Niveau verbanden. Man wohnte gern im Stil des 18. Jahrhunderts mit dem Komfort des eigenen, des 19. bzw. frühen 20. Jahrhunderts.

Für diejenigen, die diesen Wohnstil schätzen, trifft das Prinzip auch heute noch zu. Sie lieben das historistische Ambiente und schätzen die klaren Linien modernen Designs. Ein Wohnstil für höchste Ansprüche. Das war er damals und das ist er heute. Das Augusta-Palais erfüllt diese Ansprüche in besonderer Weise: Zum einen ist da die Fülle der seit mehr als 120 Jahren erhaltenen Details, über die Liebhaber dergleichen ins Schwärmen kommen können. Manche davon sogar noch unversehrt im Originalzustand. Diese (Wohn)Stil bildenden Details werden aufwendig saniert.

Zum anderen sind da die klaren Linien, der Stil und der Komfort unserer Zeit. Wie heißt es so schön: „Der Mix macht's“. Dem hohen Anspruch der Erbauungszeit, der Qualität, die man heute überall noch sehen kann, fühlen sich Bauträger und Architekt verpflichtet. Die Gestaltung wird dem Rechnung tragen. Egal, ob Sie lieber der geraden Linie und dem rechten Winkel den Vorzug geben oder Ihre nostalgische Seite ausleben möchten, das Augusta-Palais ist die perfekte Immobilie dafür.







# Mit dem Besten zufrieden

30

Modernes Wohnen im historischen Ambiente ist etwas Besonderes. Das Spiel mit Formen und Farben, der Kontrast von Altem und Neuem, von Formen und Strukturen neben glatten Oberflächen hat seinen ganz eigenen, unvergleichlichen Reiz. „Bohemien-Style“ eben. Alles ist erlaubt. Wie Ihre Wohnung im Augusta-Palais aussieht, entscheiden Sie. Wir helfen Ihnen gern dabei. Innerhalb bestimmter Richtlinien des Bauträgers, die den Kostenrahmen festlegen, werden die Wohnungen exklusiv ausgestattet. Eine feinfühligte Abstimmung der Baustoffe und edle Materialien werden den Charakter der überaus hochwertigen Ausstattung prägen. Farbe, Licht und Oberflächen wird große Aufmerksamkeit bei der eleganten Innenarchitektur zukommen. Darüber hinaus können diese Vorgaben natürlich vom Erwerber einer Wohnung ganz individuell ergänzt oder verändert werden. So besteht beispielsweise die Möglichkeit, die Farbigkeit von Türen, Wänden und Stuck- und Decken zu beeinflussen, Einbauten vorzunehmen usw. Der Bauträger unterstützt Sie gern in allen Bereichen, die Gestaltung und Ausbau der von Ihnen erworbenen Wohneinheit betreffen und informiert Sie gern über die Kostenseite.



Diese Einrichtungsbeispiele sollen vor allem Lust machen, Lust auf das Wohnen im Augusta-Palais.



Dieser Prospekt enthält eine Vielzahl von Informationen und Hinweisen. Alle Angaben, Darstellungen und Berechnungen wurden mit großer Sorgfalt zusammengestellt und auf ihre Richtigkeit zur Zeit der Prospektherausgabe (Januar 2011) überprüft. Eine Gewähr für die Vollständigkeit aller Informationen kann nicht übernommen werden.

Die Umsetzung der Gestaltungsvorschläge, Planungsunterlagen und Baubeschreibung der Architekten in diesem Prospekt können von der Realität und der tatsächlichen Ausführung z. B. aus produktionstechnischen Gründen abweichen. Verbindlich für die Ausführung sind allein die genehmigten Baupläne bzw. die beurkundeten Unterlagen.

Gleichfalls müssen Abweichungen aufgrund behördlicher Auflagen und Änderungen durch die Genehmigungsbehörden vorbehalten werden. Hierdurch darf jedoch gegenüber der kaufvertraglichen Baubeschreibung keine wesentliche Wertminderung entstehen. Von diesem Prospekt abweichende Angaben, Aussagen oder Zusagen bedürfen der ausdrücklichen Zustimmung des Prospekt-herausgebers und müssen schriftlich erfolgen. Rechtlich bindend sind allein die Bestimmungen der notariellen Urkunden.

Impressum

Bauträger:  
Delos Property & Development GmbH  
Bogenstraße 10  
12589 Berlin

Exklusivverkauf:  
STRATEGIS AG  
Oliver Tschirn  
Niederlassungsleiter  
Schleinufer 11  
39104 Magdeburg  
Tel.: 03 91/55 72 00 14  
Fax: 0 30/44 35 35 99  
E-Mail: o.tschirn@strategis.eu



Architekturbüro:  
Arc Planungsgesellschaft mbH  
Martin Seidel  
Mahlsdorfer Straße 52  
12555 Berlin

Gestaltung:  
Michael Sachsenweger, Magdeburg

Druck:  
Meiling Druck, Haldensleben

**Bildnachweis**  
Boffi Berlin GmbH, Berlin: S. 13 u., 29 o., 31 Mitte r./u. l  
Klaus Constabel, Magdeburg: S. 11 o.  
Dornbracht GmbH & Co. KG: S. 31 o.,  
Einrichtungshaus Cramer, Berlin: S. 13 o., 19 o., 28 o., 29 u.l.,  
30 u.l/u.r., 31 Mitte l./u.r.  
M. Sachsenweger: S. 4/4 u., 6/7, 8 u., 9 o., 12  
Stadtarchiv Magdeburg: Klappe, S. 3 o., 8 o. 9 u., 10/11 u./Mitte  
Villeroy & Boch AG, Mettlach: S. 28 u., 29 u.r., 30 o., 31 M.u.r.





