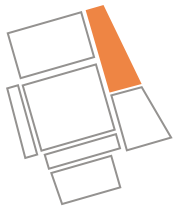


STADTTEILZENTRUM GREMMENDORF

# EIN STARKES STÜCK ZENTRUM



**D**ie Bewohnerschaft von Gartenwohnen hat neue Nachbar:innen: Das Baufeld, das man schon länger direkt am Albersloher Weg im Norden des Teilquartiers Gremmendorf Zentrum sehen kann, ist fertig. Seit Oktober 2024 werden bereits die ersten Räume und Praxen an Physiotherapie, Psychotherapie, Ergotherapie, Podologie, Osteopathie und eine Station des Arbeiter-Samariter-Bundes (ASB) übergeben. Praxen für Chirurgie, Orthopädie, Zahnmedizin, Dermatologie und ein Sanitätshaus folgen.



Im entstehenden Stadtteilzentrum wachsen Gremmendorf und York-Quartier zusammen.

Sechs Gebäude in rotem Klinker markieren den nördlichen Eingang ins Quartier. Zwei Gewerberiegel schützen die dahinterliegenden vier Wohnungsbauten vor dem Verkehr des Albersloher Weges. „Ich bin froh, dass wir CM für dieses Projekt gewinnen konnten, denn es zeigt besonders gut, wie das neue York-Quartier und das bestehende Stadtteilzentrum Gremmendorf zusammenwachsen: nicht gegenüber, sondern sich ergänzend“, freut sich Stephan Aumann von der städtischen Entwicklungsgesellschaft KonvOY.



**Stephan Aumann,**  
Geschäftsführer der KonvOY-  
Entwicklungsgesellschaft

Die Rasenterrasse in der Mitte bildet einen sanften Übergang von der Geschäftsmeile in den Wohnbereich. Viel Grün war Projektentwickler Michael Lüke von der CM Immobilien Entwicklung GmbH wichtig: „Das Leben spielt sich nicht nur in den Gebäuden ab, sondern auch draußen. Deshalb gestalten wir bei unseren Projekten auch die Außenflächen möglichst attraktiv – für die Menschen, die hier zukünftig wohnen werden, aber auch für die zukünftigen Mitarbeiter.“ Die neuen Fußwege schaffen schnelle Verbindungen im Quartier.

### Neues medizinisches Kompetenzzentrum

Die Außenbereiche sind nur einer der Gründe für Christian Gäher und Jan Siebeneck, hier einen neuen Standort für die Sanitätshäuser der Muuv GmbH zu errichten. In einem der beiden Gewerbebauten entsteht ein Gesundheitshaus: Arztpraxen und medizinische Einrichtungen finden sich hier zentral unter einem Dach. „Für uns als Sanitätshaus ist es ein Sechser im Lotto, was sich an diesem gut angebundenen Standort gerade zusammenfügt“, erläutern die Muuv-Geschäftsführer. „Die Wege sind kurz, das ermöglicht Symbiosen: Wenn eine Absprache untereinander notwendig ist, können Arzt, Therapeut und Orthopädietechniker gemeinsam den Patienten begutachten und überlegen, welche Versorgung die richtige ist.“ Auch Dr. med. Hendrik Grund von der Arztpraxis Focus Hand- und Fußchirurgie nimmt die Lage als Glücksgriff wahr: „Die Behandlung eines Patienten ist ja nicht nur rein ärztlich. Wir freuen uns über ein stetig wachsendes Netzwerk, das wir kontinuierlich ausbauen wollen, um Patienten eine umfassende Versorgung anzubieten.“ Außerdem ziehen eine Praxis für Ergotherapie mit drei Handtherapeut:innen sowie eine Physiotherapie- und eine Podologie-Praxis ein. „So ein Kompetenzzentrum verbessert die Versorgungs- und Behandlungsqualität für die Patienten enorm“, sagt Siebeneck.

### Neubau bietet Flexibilität

Die Idee des Ärztehauses stammt von CM Immobilien: „Die 5.000 neuen Bewohner und die Lage mitten in Gremmendorf schreien förmlich nach einem Zentrum für Gesundheit“, erklärt Lüke. „Die Nachfrage der Fachleute, die einziehen werden, zeigt, dass nicht nur wir diesen Bedarf sehen.“ Das Projekt ist nicht das erste dieser Art, das er begleitet, auch die Probleme sind nicht neu: „Von der Nachfrage könnten wir hier noch viele Allgemeinmediziner, Zahnärzte etc. unterbringen“, berichtet Lüke. „Glücklicherweise sind unsere Räume im Neubau flexibel: Wir können Räume in dem Bürogebäude zu Arztpraxen umwidmen.“ Der Standortvorteil bleibt derselbe. Die Neubauräume sind flexibel multifunktional anpassbar: vom klassischen Büro über eine Pflegeeinrichtung bis zum OP-Saal.

### Ambulante OPs ermöglichen

Das Ärztehaus wird sich mit dem Quartier weiterentwickeln. Zurzeit finden Gespräche mit einem Allgemeinmediziner statt und ins Bürogebäude wird eine Kinderintensivpflege ziehen. Im Gesundheitshaus planen Dr. Grund und sein Partner Dr. Brockamp gerade zwei OP-Räume für ihre Praxis. „Es ist ein großer Schritt, wenn man einen eigenen OP etabliert. Es sind viele Hürden, die man nimmt – aber am Ende nehmen wir sie sehr gerne“, berichtet Dr. Grund. Seine Patienten müssen oft monatelang auf Termine im Krankenhaus warten. Dr. Grund möchte diese Versorgungslücke mit schließen. „Mit einer OP ist eine Behandlung nicht abgeschlossen. Die Nachsorge ist genauso wichtig. Es ist eine große Stärke, dass wir die in einem Verbund hier leisten können.“

### Gute Anbindung und Versorgung

Vor allem im Bereich der Fußchirurgie, in dem Patienten oft mobilitätseingeschränkt sind, ist die Lage am Albersloher Weg/Essexweg ein Standortvorteil. „Die Anbindung an öffentliche Verkehrsmittel ist hier ideal. Auch die Parkplatzsituation ist sehr gut: Es gibt Tiefgaragenstellplätze und eine Straße weiter Parkflächen, die der Allgemeinheit zur Verfügung stehen“, sagt Gäher.

Bis auf wenige Einheiten sind das Büro- und Gesundheitshaus fast vollständig vermietet. Ähnlich hoch ist die Nachfrage nach den 90 Mietwohnungen: Siebeneck freut sich: „Hier wächst zusammen, was zusammengehört. Die Umgebung wird wertig.“ ▼



Das neue Ärztehaus entwickelt sich zu einem wertvollen Fachzentrum für Hand- und Fußchirurgie.



Michael Lüke, Geschäftsführer der CM Immobilien Entwicklung



Hendrik Grund (Arztpraxis Focus Hand- und Fußchirurgie), Christian Gäher, Jan Siebeneck (beide Muuv Sanitätshäuser) und Michael Lüke (CM Immobilien Entwicklung) im Gespräch.

### DAS BAUFELD IN ZAHLEN

Gesamtfläche	10.382 m <sup>2</sup>
davon bebaut	3.900 m <sup>2</sup>
Wohneinheiten	90
Wohnfläche	6.280 m <sup>2</sup> (insgesamt) 63 m <sup>2</sup> (Ø pro Wohnung)
Gewerbefläche	5.000 m <sup>2</sup>
Parkplätze	145 in der Tiefgarage
Fahrradstellplätze	300
Bauzeit	2022–2024