

Richtfest für Marina Garden

Die außergewöhnliche Architektur hat jetzt Gestalt angenommen. Wie es weitergeht und was nebenan in der neu entstehenden Hafencity passiert.

Von Catrin Steinbach

Dresden. Rund um den Neustädter Hafen bis hin zum Alexander-Puschkin-Platz wächst gegenwärtig ein neues Dresdner Stadtviertel empor. Zwei große Projektentwickler bauen hier: die Dresdner USD errichtet die Hafencity. Gleich nebenan – zwischen der Villa Grumbt an der Leipziger Straße und der Elbe – lässt die tschechische CTR „Marina Garden“ entstehen. Dort wurde am Freitag, 31. März, Richtfest gefeiert.

Bei Marina Garden handelt es sich um einen Komplex von vier großen Gebäuden mit jeweils fünf Etagen. 210 Wohnungen – davon 21 Sozialwohnungen – wird es hier einmal geben. Dieses Projekt ist in mehrfacher Hinsicht besonders.

► Was Marina Garden besonders macht

Rein äußerlich schon durch die Architektur, die nicht monoton ist wie andernorts. Keines der Gebäude gleicht von Form und Größe dem anderen. Alle haben geschwungene Fassaden und sind so angeordnet, dass auch die alte Villa optisch mit einbezogen wird und in der Mitte ein grüner Bereich entstehen kann.

Durch diesen wird sich mal ein öffentlicher Weg Richtung Elbe schlängeln. Der Entwurf stammt von dem Architekturbüro Barcode aus Rotterdam. Das hatte bei dem Wettbewerb, den die Stadt vor ein paar Jahren ausgelobt hatte, mit seiner Idee überzeugt. Die CTR setzt diese nun – etwas modifiziert – um. Der Grüne Stadtrat und Landtagsabgeordnete Thomas Löser freute sich beim Richtfest, dass es auch bei der dunklen Fassade mit knallbunten Markisen bleibt.

Apropos Fassaden. Diese sind zu 90 Prozent (dreifach) verglast, was viel Licht ins Haus bringt und den künftigen Bewohnern, die in ihrem Zuhause alle einen Balkon oder eine Terrasse haben werden, schöne Ausblicke Richtung Elbe, in die Grünanlage oder den Innenhof ermöglicht.

► Wie gebaut wird

Doch was ist an sonnigen, heißen Tagen? Eine innovative Deckenkühlung mit Grundwasser spare 50 Prozent der Kosten im Vergleich zu herkömmlichen Kühlsystemen, teilt das Unternehmen CTR mit.

Das baue gemeinsam mit Dreßler Bau – dem Hauptauftragnehmer – alle Wohnungen so, dass sie auf einen energiesparenden und nach-



Was wir hier bauen, ist ein neuer Maßstab für Dresden.

Rudolf Heidu,
Produktmanager
CTR Development

haltigen Betrieb ausgelegt seien, um von vornherein die Nebenkosten zu minimieren. Alle Wohnungen bekommen Fußbodenheizung. In den Bädern werden wassersparende Armaturen eingesetzt, die – alle Wohnungen gerechnet – eine jährliche Trinkwasserersparnis von über 14,5 Millionen Liter Trinkwasser bringen würden. „Auch die WC-Spülungen sind auf Minimale gerechnet“, sagt Steffen Herzer, Oberbauleiter der Bauzweck GmbH.

Das von den Dächern aufgefangene Regenwasser werde zur Bewässerung der bepflanzten Flächen und zur Aufrechterhaltung des Grundwasserspiegels auf dem Grundstück verwendet, heißt es von CTR. „Was wir hier bauen ist ein neuer Maßstab für Dresden“, sagt Rudolf Heidu, bei CTR verantwortlich für die Planung, selbstbewusst.

► Wie sich Krise und Krieg ausgewirkt haben

Anfang 2020 hat CTR mit dem Bau von Marina Garden begonnen. Kurz darauf kam Corona und dann nahmen die Krisen kein Ende. Die Auswirkungen auf die Bauwirtschaft – Personalmangel bei den Firmen, unterbrochene Lieferketten, knappes Material, lange Lieferzeiten und steigende Preise – sind hinlänglich bekannt. Auch Marina Garden blieb davon nicht verschont.

„Trotz allem ist es uns gelungen, sowohl den Zeitplan als auch das geplante Budget einzuhalten“, so Oberbauleiter Steffen Herzer unter dem Beifall aller Anwesenden beim Richtfest.

Das sei kein Selbstläufer gewesen, erklärte Herzer den DNN. In

einer Zeit, da kaum noch eine Firma bereit gewesen sei, ein Angebot abzugeben, weil die Preise alle zwei Wochen stiegen, habe man die Probleme durch „eine extrem partnerschaftliche Zusammenarbeit“ mit dem Bauherren CTR gemeistert.

„Wir hatten keine Pauschale als Vorgabe, sondern haben Nachtunternehmervergaben immer gemeinsam mit der jeweiligen Firma und dem Bauherren verhandelt und Entscheidungen gemeinsam getroffen.“ Bei Problemen sei zusammen nach Lösungen gesucht worden.

Durch Grundrissoptimierung und alternative Materialien habe man am Ende die Preissteigerungen weitestgehend kompensieren können. „So zu bauen war für uns eine Premiere. Aber ich sage, wenn wir in Zukunft weiter bauen wollen, müssen wir solche Modelle fahren“, findet Oberbauleiter Steffen Herzer.

► Was die Wohnungen kosten

2024 wird Marina Garden fertig. Der Vorverkauf der ersten 106 Wohnungen soll noch in diesem Frühjahr beginnen. Die Preise beginnen bei 4950 Euro pro Quadratmeter.

► Wie weit der Bau der Hafencity ist

Nebenan in der Hafencity sind aktuell sechs Gebäude fertiggestellt. Neben dem bereits eröffneten neuen Hotel und dem zuerst gebauten Kreativzentrum entlang der Grundstücksgrenze zum benachbarten Arzneimittelwerk handelt es sich um vier große Wohngebäude. Die Wohnungen sind alle verkauft und bewohnt. Auch ein Teil der Stadtvillen direkt am Hafen. Bis Oktober

sollen alle fertig sein. Die nächsten drei Gebäude folgen bis zum zweiten Quartal 2024. Vollendet werden soll die Hafencity dann im zweiten Quartal 2025.

► Wie hoch die Mietpreise in der Hafencity sind

Die Wohnungen, die in der Hafencity entstehen, werden entweder durch die Eigentümer genutzt oder von Kapitalanlegern vermietet. Die Mietpreise liegen – je nach Lage und Ausrichtung der Wohnung – zwischen 12 und 17 Euro pro Quadratmeter.

► Was gerade an der Promenade am Hafen passiert

Gestalt nimmt gegenwärtig die Promenade am Neustädter Hafen an. „Man sieht jetzt schon, wo die Grünflächen hinkommen und Pflanzbereiche entstehen“, schildert Hafencity-Projektleiter Sebastian Forkert. Seit 1. März ist der Elbradweg an seinen endgültigen Standort verlegt. „Wir bauen gerade die historische Gleisanlage wieder ein, die früher an der Kaimauer entlangführte und zum Beladen der Schiffe diente. Wir machen aus der alten Gleisanlage einen Weg.“ Auch das Pflaster, was man aus dem alten Hafengelände geborgen habe, setze man in der Promenade wieder ein.

Die Pavillons an der Promenade sind errichtet. Sie werden jetzt mit Cortenstahl verkleidet. In den Pavillons wird Gewerberaum geboten. „Wir sind mitten drin in der Vermietungsphase“, so Forkert. Am Hafen werde es auch einen Spielplatz geben. Ein Schiffswrack soll Bezug auf die Umgebung nehmen.



Die Richtkrone schwebt am 31. März 2023 über einem der vier neuen Gebäude des Bauprojektes „Marina Garden“ zwischen der Villa Grumbt am Alexander-Puschkin-Platz und der Elbe. Die Fertigstellung ist für das Frühjahr 2024 geplant.

FOTOS: DIETRICH FLECHNER



Schlagen beim Richtfest von Marina Garden symbolisch den letzten Nagel ins Gebälk: Jan Horvath (Geschäftsführer der CTR Development, Ceo Real Estate Gruppe), Architektin Johanna Friedrich, Bauleiter Torsen Krause und Rohbauer Danko Stojic (v.l.n.r.).