

19. Juni 2024

# Neun Jahre nach Töberich-Eklat: Erste Bewohner beziehen Marina Garden



Geschwungene Fassaden bilden einen wunderschönen Innenhof, in dem viele einheimische Pflanzen blühen.

Fotos: Rene Meinig

**Die CTR Group hat das Areal an der Leipziger Straße in Dresden von der früheren Investorin Regine Töberich gekauft und nun 210 Wohnungen fertiggestellt. 127 davon werden verkauft – allerdings nicht zu Schnäppchenpreisen.**

Von Kay Haufe

Thomas Knerer steht im Innenhof des neuen Wohnviertels Marina Garden an der Leipziger Straße. Der Architekt schaut auf die dunklen Metallverkleidungen an den geschwungenen Fassaden. „Sehr oft haben wir hier in größeren Gremien gestanden und über die Farbwahl diskutiert“, sagt er. Letztlich ist es ein dunkler Ton geworden, den Knerer als Aubergine bezeichnet und der je nach Einfall des Sonnenlichts mal anthrazit, mal dunkelbraun erscheint.

Für Knerer ist Marina Garden so geworden, wie er es sich mit seinen Mitarbeitern im Architekturbüro vorgestellt hat und vom Bauherrn, der CTR Group aus Prag, gewünscht war. Das könne er nicht von jedem seiner Projekte behaupten, sagt er. „Wenn die Wohnungen erst bezogen sind, wird es nochmal ganz anders aussehen, wenn abends Licht brennt und Leben in den Wohnungen ist.“

Die Herausforderung für sein Büro war es, aufgrund der tiefen Kubatur der Gebäude mit geschwungenen Fassaden zum Innenhof und geraden Außenkanten, ausreichend Licht in die Gebäude zu bringen. Das wurde über große Treppenhäuser mit Oberlichtern gelöst, von denen die Wohnungen abgehen. „Hier sind keine Standardwohnungen entstanden, sondern sie unterscheiden sich fast alle voneinander. Es gibt keine schlechte Wohnung, und alle haben einen besonderen Ausblick zur Elbe, zur Grumbtschen Villa oder auf die Gartenanlage Richtung Westen.“

### **Der weggebaggerte Elberadweg**

In wenigen Wochen, ab 1. Juli, werden die ersten Bewohner in die ersten beiden der insgesamt vier Gebäude von Marina Garden einziehen. Ob dann womöglich auch Regine Töberich mal vorbeikommt, um sich anzusehen, was aus ihrem einstigen Projekt geworden ist? Die frühere Investorin hat nach eigenen Angaben seit 2006 an Marina Garden gearbeitet und 2012 erste Pläne vorgestellt.

Zunächst waren auf dem Areal zwischen Leipziger Straße und Elbwiesen 350 Wohnungen vorgesehen, später reduzierte sie auf 240, dann auf 180. Als im Juni 2013 das Wasser der Elbe auf ihrem Grundstück steht, fordert die Stadt einen besseren Hochwasserschutz. Weil der Stadtrat 2015 neue Pläne für Töberichs Grundstück schmiedet und eine Veränderungssperre verhängt, kommt es zum Eklat: Töberich lässt ein Stück des Elberadweges wegbaggern.

### **Schutz vor Hochwasser**

2019 kauft die CTR das Grundstück von Regine Töberich mit einem vernachlässigten Lagerkomplex in desolatem Zustand. Die Firma nimmt Verhandlungen mit der Stadt auf und säuberte das Grundstück von Umweltbelastungen. Die Rechtsstreitigkeiten werden eingestellt, Ende 2021 wird die Baugenehmigung erteilt, ein Jahr später wird der Grundstein gelegt. Eine Tafel an einem der elbseitig gelegenen Häuser weist auf den Entstehungszeitraum des Projektes von 2019 bis 2024 hin.

Auch den Hochwasserschutz hat die CTR gemeinsam mit dem Generalunternehmer, der Dreßler Bau GmbH, gut gelöst. Die Wohngebäude sind auf einem Sockel errichtet und so vor einem 100-jährigen Hochwasser bis zu rund 9,50 Meter geschützt. Die Tiefgarage, die sich unter dem gesamten Areal befindet, ist mit 340 Bohrpfehlen verankert, was den Auftrieb verhindert. Ihre Einfahrt lässt sich mit einem mobilen System verschließen, in dessen Aufbau ein Hausbewohner eingeweiht ist, um schnell zu sein.

„Wie wichtig Hochwasserschutz ist, war im Frühjahr zu sehen, als die Elbe bis über den Elbradweg gekommen ist“, sagt Stefan Herzer, der Projektleiter von Dreßler Bau. Die Freifläche zwischen den neuen Häusern und dem Elbradweg wird bis

August noch als sogenannte grüne Retentionsfläche mit Mulden gestaltet, wo sich Hochwasser sammeln kann.

Für Herzers Firma war Marina Garden ein ganz besonderes Projekt, nicht nur, was die Größe anbelangt. „Die CTR hat uns von Anfang an aktiv in Planung und Koordination einbezogen, wir haben auch die Baugenehmigungsphase begleitet, das ist keine Selbstverständlichkeit.“

Eine Herausforderung sei der Fassadenbau gewesen, über den viel diskutiert wurde. „Erst wurde die Verankerung für das umlaufende Geländer mit dem Rohbau verbunden, dann die Fassade vorgehängt und schließlich die umlaufende Bänderole. Sie erzeugen den runden, geschwungenen Eindruck. Die Wohnungen im Innern aber haben keine runden Elemente, sondern nur gerade Wände.“

Es ist auch gelungen, trotz gestiegener Bau- und Materialpreise sowie Lieferschwierigkeiten das Projekt planmäßig fertigzustellen. „Darauf sind wir sehr stolz“, sagt Verkaufsleiterin Helena Raupach von CTR. 127 sehr individuell geschnittene Wohnungen gibt es in den ersten beiden der vier Häuser. Viele Ein- und Zwei-Raumwohnungen, aber auch große mit drei oder vier Zimmern für Familien. „Das war der Wunsch des Bauherren, einen guten Mix anbieten zu können“, sagt Architekt Knerer. Insgesamt stehen in den vier Gebäuden 210 Ein- bis Vier-Zimmer-Wohnungen von 30 bis 115 Quadratmetern Wohnfläche mit Loggia oder Terrasse zur Verfügung, davon 21 Sozialwohnungen direkt an der Leipziger Straße. Diese werden ab dem 1. Juli oder 1. August vermietet, sagt Raupach.

### **Teuerste Wohnung für 950.000 Euro**

Vor allem die Wohnungen mit direktem Elbblick sind begehrt, insgesamt 30 Prozent aller Wohnungen in den ersten beiden Häusern sind bereits verkauft, so die Verkaufsleiterin. Die Preise für den Quadratmeter variieren je nach Stockwerk und Lage von 4.900 bis 8.000 Euro. Kein Schnäppchen, aber: „Damit bewegen wir uns im Mittelmaß der Dresdner Neubaupreise“, sagt Raupach. Die teuerste Wohnung – 122 Quadratmeter für 950.000 Euro – ist bereits verkauft. „Generell gehen wir davon aus, dass die Immobilienpreise in Dresden angesichts der Industrie-Neuansiedlungen weiter steigen.“

Dabei können die Käufer bei den Nebenkosten sparen. Die Deckenkühlung erfolgt mit Grundwasser und spart 50 Prozent der Kosten im Vergleich zu herkömmlichen Kühlsystemen. In den Bädern sind wassersparende Armaturen eingebaut, die für eine jährliche Ersparnis von über 14,5 Millionen Litern Trinkwasser sorgen. Das von den Dächern aufgefangene Regenwasser wird in einer 20 Kubikmeter fassenden Zisterne gesammelt und zur Bewässerung auf dem Grundstück verwendet.

In der Tiefgarage gibt es 154 Stellplätze, davon 70 mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge, außerdem Fahrradstellplätze.