



FOTO: GOLDBECK

**Im neuen Quartier Marienhöfe in Berlin-Tempelhof entstehen 900 Wohnungen in elf Gebäuden in serieller Bauweise.**



FOTO: GOLDBECK

Neues Stadtquartier Marienhöfe in Berlin-Tempelhof

## Mit Modulbauweise sind erste Wohnungen in zwei Jahren fertig

**Im neuen Stadtquartier Marienhöfe in Berlin-Tempelhof wird Goldbeck 900 Wohnungen in elf Gebäuden modular errichten. Der größte Wohnungsbauauftrag in der Geschichte des Unternehmens.**

**A**uf dem rund zehn Hektar großen ehemaligen Bahn- und Baumarktgelände an der Attilastraße im Bezirk Tempelhof entsteht das neue Stadtquartier Marienhöfe. Goldbeck realisiert hier elf Wohn- und Geschäftsgebäude mit rund 900 Wohnungen sowie ein Quartiersgebäude. Die Gebäude werden in systematisierter und serieller Bauweise errichtet, sodass die ersten Wohnungen bereits zwei Jahre nach Baubeginn bezugsfertig sein sollen. Goldbeck arbeitet als Generalunternehmer im Auftrag der RS GmbH & Co. Immobilien II KG. Außer den elf Wohn- und Geschäftsgebäude wird ein Quartiersgebäude mit viel-

fältigen Nutzungsmöglichkeiten entstehen. Die Gebäude bilden den ersten wichtigen Schritt einer umfassenden städtebaulichen Entwicklung im neuen Stadtquartier. Die Gebäude bieten einen Mix aus frei finanziertem, gefördertem und seniorengerechtem Wohnen. Ergänzend entstehen im Erdgeschoss der Wohngebäude Flächen für Dienstleistungen, Gewerbe und Gastronomie, die für ein urbanes Miteinander sorgen. Zudem bietet das Quartiersgebäude den Bewohnern unter anderem Fitnessräume, einen Shop sowie quartiersbezogene Einrichtungen. Ziel ist es, Leben und Arbeiten im Quartier auf intelligente Weise zu verbinden

und so einen wichtigen Beitrag zur Schaffung von Wohn- und Gewerbeflächen in der deutschen Hauptstadt zu leisten. Die Energieversorgung des Quartiers erfolgt über ein vollständig regeneratives Nahwärmenetz, das die Abwärme eines nahe gelegenen Rechenzentrums in Kombination mit zwei Großwärmepumpen nutzt. Die Gesamtfertigstellung des nördlichen Abschnittes der Marienhöfe ist für August 2028 geplant.

### Systematisierte und serielle Bauweise

Goldbeck setzt bei dem Projekt auf seine systematisierte und serielle Bauweise: Das Unternehmen fertigt wesentliche Bauelemente industriell in eigenen Werken vor und montiert sie anschließend passgenau auf der Baustelle. Dies ermöglicht eine wirtschaftliche, schnelle und qualitativ hochwertige Umsetzung. „Das Projekt setzt ein starkes Zeichen für schnellen, effizienten und attraktiven Quartiersbau in Deutschland. Nach nur zwei Jahren sind die ersten der rund 900 Wohnungen bezugsfertig“, kündigt Jan-Hendrik Goldbeck, geschäftsführender Gesellschafter von Goldbeck, an.



Das Quartiersgebäude bietet als Kieztreff verschiedene Einrichtungen.

Die vorproduzierten Bauelemente werden just-in-time und just-in-sequence auf die Baustelle geliefert.



Foto: Goldbeck

### Vorgefertigte Baukomponenten im Detail

Auf Nachfrage der IVV-Redaktion nennt die Presseabteilung von Goldbeck konstruktive Details. Drei der zwölf Gebäude im zukünftigen Stadtquartier Marienhöfe realisiert das Unternehmen in Holzhybrid-Bauweise, die übrigen Häuser mit Betonfertigteilen. Goldbeck fertigt in Serie sowohl dreidimensionale Raummodule als auch zweidimensionale Wandelemente mit integrierten Fenstern und Fertigdecken, die ohne zusätzliche Betonarbeiten vor Ort montiert werden. Die Raummodule für Fertigbäder kommen voll ausgestattet von der Fliese bis zum Wasserhahn aus den Werken und müssen auf der Baustelle nur noch eingesetzt und angeschlossen werden, beschreibt das Unternehmen den hohen seriellen Vorfertigungsgrad. Für das neu entstehende Quartier kommen nach Firmenangaben rund 56.000 Quadratmeter Fertigteildecken, 120.000 Quadratmeter Wandelemente und 500 Fertigbäder zum Einsatz.

Und wie steht es mit einer Kosteneinsparung durch die serielle Vorfertigung? „Wir bieten im Wohnungsbau einen Preis ab 2.000 Euro brutto pro Quadratmeter Mietfläche an.

Unser Anspruch ist es bei Kosten und Bauzeit 30 Prozent besser gegenüber anderen Wohnbauprojekten zu sein“, so die Presseabteilung.

### Architektur strebt Vielfalt an

Das Architekturbüro Collignon entwarf ein Konzept, das auf eine individuelle Gestaltung der Gebäude setzt. Jedes Wohngebäude erhält eine eigene Fassadenoptik: Zum Einsatz kommen Keramikfliesen, glatte und strukturierte Putzflächen, Metall-Glasfassaden mit teilweise lichtdurchlässigen Elementen sowie Holzhybridfassaden. Diese Vielfalt sorgt für ein abwechslungsreiches und hochwertiges Erscheinungsbild des Quartiers. Aufgrund der geschossweise versetzten Fensterachsen sowie der Kombination von Balkonen und Loggien entsteht ein lebendiger Eindruck der Fassaden.

### Umfassendes Konzept für lebenswertes Quartier

Gemeinsames Ziel aller Beteiligten ist die Zertifizierung der zwölf Gebäude nach dem Gold-Standard der Deutschen Gesell-

schaft für Nachhaltiges Bauen (DGNB). Zusätzlich werden Zertifizierungen nach WELL (Gebäudestandard für Gesundheit und Wohlbefinden), die Konformität der EU-Taxonomie und KfW-55 (Effizienzgebäude mit 45 Prozent Energieeinsparung gegenüber dem Referenzwert) angestrebt.

Rund um die Wohngebäude entstehen Naherholungsflächen. Das Quartier ist autofrei geplant und wird von einer Nord-Süd-Achse durchzogen, die eine komfortable Radverbindung schafft. Das gebäudenahere Parken erfolgt in einer von Goldbeck realisierten Tiefgarage mit 22.000 Quadratmetern Fläche, die sich unterhalb eines großen Teils des gesamten Areals erstreckt. Insgesamt stehen den Bewohnern nach Fertigstellung 527 Stellplätze und 186 E-Ladepunkte zur Verfügung. Zum ganzheitlichen Konzept gehören auch die Außenanlagen: Neben Spielplätzen entstehen Parkflächen mit Sportanlagen für Calisthenics oder Tischtennis und naturnahe Bereiche wie ein eigenes angelegtes Bergmolchhabitat. Für die Außenanlagen wird ein Teil der rund zehn Hektar großen Fläche entsiegelt. So entsteht ein Quartier, das ökologische Verantwortung und hohe Lebensqualität verbindet. (Red.) 