

**GOLDBECK**

# Revitalisieren mit System



01	Das GOLDBECK Prinzip	04
02	Revitalisieren mit System	20
	Bestand & Bedarf	22
	Konzept & Entwurf	26
	Nachhaltigkeit	32
	Realisierung	36
	Gebäudenähe	
	Serviceleistungen	40
03	Referenzen	42
04	GOLDBECK – das Unternehmen	56

## Perspektive Zukunft

In Anbetracht der zunehmend knappen Verfügbarkeit von Bauflächen, des fortschreitenden Klimawandels und steigender Energiekosten bietet die Revitalisierung von Bestandsimmobilien großes Potenzial. Als Experten für Revitalisierungsmaßnahmen haben wir es uns zur Aufgabe gemacht, in die Jahre gekommener Bausubstanz eine erfolgreiche Perspektive zu geben. In dieser Broschüre stellen wir Ihnen das GOLDBECK Prinzip vor, unsere Philosophie zum Umgang mit Bau- und Revitalisierungsprojekten. Darüber hinaus erfahren Sie, welche Möglichkeiten Revitalisierungen mit GOLDBECK bieten und wie genau unser gemeinsamer Weg zu Ihrem Gebäude der Zukunft aussieht.

# Das GOLDBECK Prinzip

**Building Excellence** lautet der Anspruch, der unserer Arbeit zugrunde liegt – seit über 50 Jahren perfektionieren wir bei GOLDBECK das elementierte Bauen mit System. Diesen Systemgedanken haben wir kontinuierlich weiterentwickelt, wodurch wir heute über den gesamten Lebenszyklus einer Immobilie der verlässliche Partner an Ihrer Seite sind. Wir planen, bauen, betreiben und revitalisieren Immobilien. Wir sichern Werte, treiben Innovationen voran und sind Technologie-Vorreiter einer ganzen Branche. Dabei verstehen wir Gebäude als Produkte und bieten Ihnen alle Leistungen aus einer Hand.

# 01

# Vom Entwurf bis zum Rückbau: Alle Leistungen aus einer Hand

## Planung

Beim Bau oder der Revitalisierung einer Immobilie müssen viele komplexe Themen bedacht und die richtigen Entscheidungen getroffen werden. Wir begleiten Sie kompetent und ganzheitlich – vom ersten Entwurf bis zur Ausführungsplanung. Alle Disziplinen, die Sie für die erfolgreiche Konzeption Ihrer Immobilien brauchen, haben wir bei uns im Haus. Ob Tiefbau- und Freiflächenplanung, Statik und Architektur, Gebäudetechnik, Energie- oder Nachhaltigkeitsmanagement – unsere integrale Planung entwickelt passgenaue wie zeitgemäße Gebäude- und Nutzungskonzepte, die Ihre individuellen Anforderungen perfekt umsetzen.

## Bau

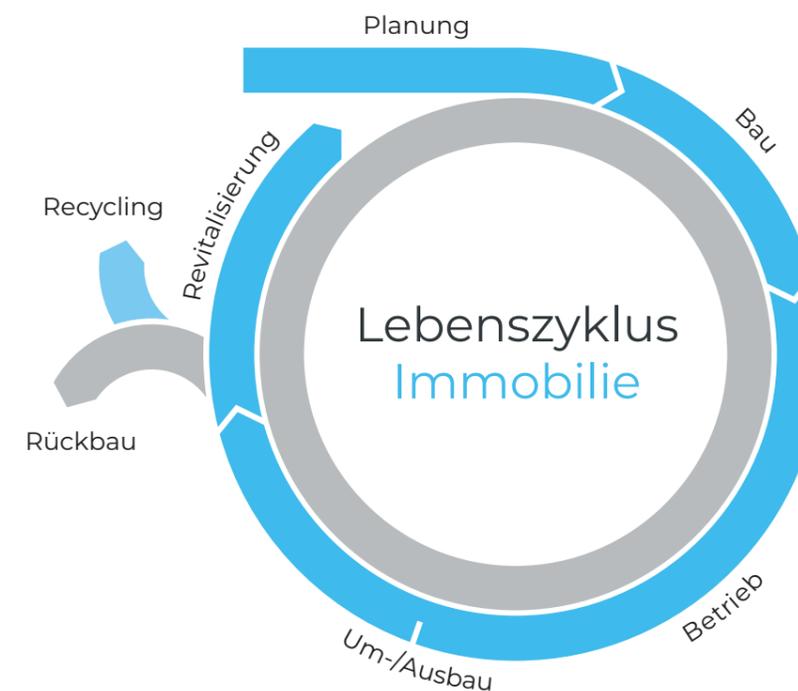
Elementiertes Bauen mit System bedeutet: Sichtbares wird individualisiert, Unsichtbares systematisiert. Wesentliche Bauelemente fertigen wir in unseren Werken industriell vor und montieren sie auf der Baustelle zu schlüsselfertigen Gebäuden. Das sichert gleichbleibende Qualitäten, macht das Bauen unabhängiger von Wind und Wetter und reduziert Ressourcenverbrauch wie Emissionen – Termintreue und Kostensicherheit inklusive.

## Betrieb

Wer ein Gebäude baut oder kauft, möchte diese Investition langfristig gesichert wissen. Als Partner über den gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie bleiben wir auch nach der Schlüsselübergabe an Ihrer Seite. Unsere gebäudenahen Serviceleistungen vereinen die Expertise aller Fachbereiche – von den Property Services und Facility Services über die Parking Services und Refurbishment Services bis zum Sustainability Consulting.

## Revitalisierung

Ihre Immobilie ist in die Jahre gekommen, punktet aber mit solider Bausubstanz und einer hervorragenden Lage? Dies ist ein Fall für unsere Experten für Revitalisierungen. Unsere regionalen Teams entwickeln maßgeschneiderte Lösungen für architektonische, funktionale und energetische Revitalisierungen. Wir kern- und teilsanieren, setzen instand und übernehmen bei Bedarf den Um- und Ausbau für zukünftige Nutzer. So entstehen zukunftsfähige Immobilien für heute und für morgen.



## GOLDBECK+

Building Excellence für die Nutzungsphase: Wir setzen unsere einmalige Kompetenz aus Planung, Bau und Betrieb ein, um alle Phasen des Lebenszyklus von Immobilien lückenlos zu begleiten. Durch die integrale Verbindung von Planung und Bauausführung mit Serviceleistungen für die Nutzungsphase bieten wir unseren Kunden einzigartige Mehrwerte, die weit über die Realisierung von Gebäuden hinausgehen. Vom umfassenden Kundenservice rund um Inbetriebnahme und Störungsmanagement über Lösungen für die E-Mobilität sowie für das Energiemonitoring Ihrer Immobilie bis hin zur digitalen Parkabfertigung bieten wir Ihnen bedarfsgerechte Komplettlösungen aus einer Hand.



Entdecken Sie das +  
für Ihre Immobilie.

# Zusammenarbeit mit freien Architekten: Kooperationen mit vielen Vorteilen

Bei unseren Revitalisierungsprojekten arbeiten wir regelmäßig mit freien Architekturbüros zusammen. Es sind Kooperationen, die spannende Impulse setzen, zum Erfolg bei Ausschreibungen und Wettbewerben führen und zeigen, wie nachhaltig, wirtschaftlich und schnell sich begeisterte Architektur mit dem GOLDBECK Prinzip realisieren lässt. Mit den versierten Kolleginnen und Kollegen arbeiten wir auf Augenhöhe zusammen und integrieren sie in unseren gesamten Planungsprozess.

Sie haben bereits einen Entwurf vom Architekturbüro Ihres Vertrauens? Dann lassen Sie uns sprechen!



## Best Practice für öffentliche Bauprojekte

GOLDBECK ist der verlässliche, solide und professionelle Partner auch für öffentliche Bauprojekte. Wir erstellen die ganzheitliche Entwurfs- und Ausführungsplanung, bauen schlüsselfertig und übernehmen auf Wunsch im Rahmen öffentlich-privater Partnerschaften für bis zu 30 Jahre den langfristigen Betrieb öffentlicher Gebäude – bei Bedarf auch inklusive individueller Finanzierungsmodelle. Dieses Alles-aus-einer-Hand-Prinzip erspart die aufwendige Vergabe nach Einzelgewerken, garantiert Rechtssicherheit und gewährleistet feste Termine wie fixe Kosten. Wichtig: Je früher Sie uns in die Planung des Projekts einbinden, desto mehr profitieren Sie von den Vorteilen der Zusammenarbeit.

# Ein starker Partner: Viel Leistung garantiert maximale Entlastung

Bauen und Revitalisieren nach dem GOLDBECK Prinzip bedeutet: Sie können sich verlassen – auf vereinbarte Termine, schnelle Bauzeiten, Kostensicherheit sowie hohe Qualität und Nachhaltigkeit in der Bauausführung und im anschließenden Betrieb. Mit uns haben Sie einen Partner an Ihrer Seite, der Ihnen den Rücken freihält und sich zuverlässig um alle Belange kümmert. So bleibt Ihnen viel Luft für Ihr Tagesgeschäft.

// **Koordinations- und Informationshub**

Wir koordinieren alle Fachdisziplinen wie Teilleistungen und informieren umfassend aus einer Hand.

// **Zentrale Verantwortung**

Wir sind alleiniger Ansprechpartner für Kosten, Termine und Mängelhaftungsansprüche.

// **Alle Leistungen – eine Rechnung**

Wir übernehmen sämtliche Planungs- und Ausführungsleistungen und sind alleiniger Rechnungssteller.

// **Frühe Kostensicherheit**

Wir nennen Ihnen bereits auf Grundlage des Entwurfs und der Funktionalen Leistungsbeschreibung (FLB) einen verbindlichen Pauschalpreis.

// **Stärkung der regionalen Wirtschaft**

Wir vergeben den Großteil der Bauleistungen an Nachunternehmer in Ihrer Region.





## Vom Wunsch zur Wirklichkeit: Ihre Immobilie entsteht nach Ihren Vorstellungen

Lassen Sie sich begeistern – von Exponaten in Originalgröße, vielfältigen Materialmustern und spannender Technik! In unseren XXL-Showrooms können Sie GOLDBECK Gebäude 1:1 erleben und wichtige erste Eindrücke sammeln.

Oder Sie besuchen unsere GOLDBECK Niederlassungen bei Ihnen vor Ort und tauchen dort digital in die Welt Ihrer Wunschimmobilie ein. Mithilfe von Virtual Reality erleben Sie Baukörper und Fassaden realitätsnah, konfigurieren Raumkonzepte und lassen Materialien und Ausstattungsmöglichkeiten auf sich wirken. Schritt für Schritt nehmen Ihre Wunschimmobilie und der Gebäudebetrieb Gestalt an, die zielsichere Planungsbasis entsteht.



„Wir digitalisieren unsere Prozesse und sind trotzdem überzeugt, dass Bauen ein regionales Geschäft bleibt.“

Jan-Hendrik Goldbeck  
Geschäftsführender Gesellschafter

# Von BIM zum digitalen Zwilling: Mehr Effizienz bei Planung, Bau und Betrieb



Unsere Mission ist es, alle relevanten Projektdaten aus Planung, Konstruktion, Ausführung und Betrieb mittels der BIM-Methodik miteinander zu vernetzen.



Ganzheitlich und integral zu planen bedeutet, neben allen Details auch das große Ganze im Blick zu behalten. Building Information Modeling (BIM) macht dies möglich. BIM ist unsere Planungsmethode und gleichzeitig unsere interdisziplinäre Informationsdrehscheibe, die sämtliche Planungs- und Arbeitsschritte miteinander verzahnt – von der Produktion über den Bau bis hin zum Betrieb und einem möglichen Rückbau. Im Zentrum steht das virtuelle 3D-Modell, an dem alle Beteiligten gewerkübergreifend arbeiten. Das hilft, Abhängigkeiten früh zu erkennen, vermeidet Fehler, steigert die Effizienz und stellt sicher, dass bei Ihrem Gebäude alle Arbeiten reibungslos ineinandergreifen.

**Unsere Vision:** In Zukunft laufen alle Gebäudeinformationen über den gesamten Lebenszyklus in einem „digitalen Zwilling“ zentral zusammen. Das macht Prozesse noch transparenter, effizienter und nachhaltiger.



## Bauteile in Serie: Qualität gesichert, Kosten reduziert

Auch bei Revitalisierungen nutzen wir, wann immer es sich anbietet, unsere systematisierten Bauteile aus Stahl, Beton oder Aluminium. Diese fertigen wir nach dem Vorbild der Automobilindustrie seriell in unseren Werken in Europa. Die Produktion arbeitet ungestört von Wind und Wetter unter immer gleichen Bedingungen und hat die Arbeitsumgebung perfekt für alle Handgriffe eingerichtet. Die Bauteile werden in der Reihenfolge ihres Einbaus just in time auf die Baustelle geliefert und sofort montiert. Das spart Material und Emissionen, garantiert gleichbleibend hohe Qualität und Langlebigkeit und wirkt sich positiv auf Zeit und Kosten aus.



„Die eigene Produktion ist ein zentraler Teil der DNA unseres Unternehmens.“

Jan-Hendrik Goldbeck  
Geschäftsführender Gesellschafter



Revitalisieren und Systembauteile? Geht das? Das geht!

# Von CO<sub>2</sub> bis ISO 14001: Nachhaltigkeit ist kein Trend, sondern die Zukunft

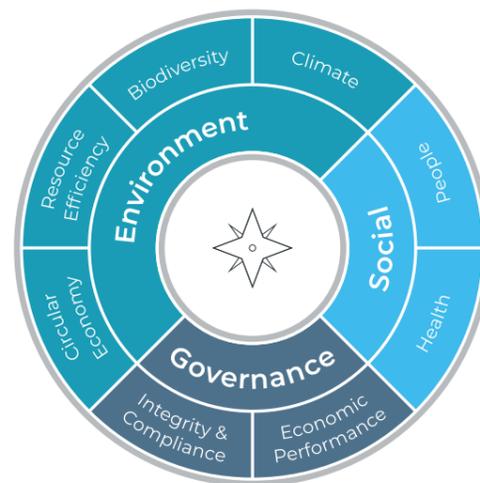
Immobilien sind über ihren gesamten Lebenszyklus für einen erheblichen Teil des weltweiten Ressourcenverbrauchs verantwortlich. Entsprechend groß ist der Beitrag, den jedes Gebäude zum Erreichen der Nachhaltigkeitsziele leisten kann.

Seit der Gründung unseres Unternehmens ist Ressourceneffizienz Teil unserer DNA. Dank der Systematisierung von Planung, Produktion, Logistik und Montage sparen wir einen erheblichen Teil an Materialien und Emissionen. Ein typisches Bürogebäude im GOLDBECK System emittiert während der Realisierung rund 25 Prozent weniger CO<sub>2</sub> als ein vergleichbares Bürogebäude in konventioneller Stahlbetonbauweise. Als Lebenszykluspartner geht bei uns das Thema Nachhaltigkeit weit über die Bauphase hinaus und umfasst neben dem energieeffizienten Betrieb auch die Revitalisierung von Gebäuden sowie den recyclingfähigen Rückbau.

Unser Engagement für Nachhaltigkeit haben wir mit der internationalen Norm ISO 14001 zertifizieren lassen. Durch die Integration von ESG-Kriterien in den Ausschreibungsprozess stellen wir sicher, dass die gesamte Lieferkette unseren Nachhaltigkeitsstandards entspricht. Unsere Kunden unterstützen wir mit Zertifizierungen nach DGNB, LEED, BREEAM oder dem staatlichen Qualitätssiegel QNG und beraten zur EU-Taxonomie-Konformität.

Mehr Informationen zur Nachhaltigkeit bei Revitalisierungsprojekten finden Sie ab Seite 32.

Der GOLDBECK Nachhaltigkeitskompass ist richtungsweisend für unsere Nachhaltigkeitsstrategie und zugleich Dreh- und Angelpunkt unserer Nachhaltigkeitsberatung. Er umfasst über 130 Einzelmaßnahmen entlang des gesamten Lebenszyklus Ihrer Immobilie.



Die Anforderungen an nachhaltige Gebäude steigen stetig. Weitere Informationen zu unseren nachhaltigen Lösungen finden Sie auf unserer Website unter „Nachhaltigkeit“.

# Revitalisieren mit System

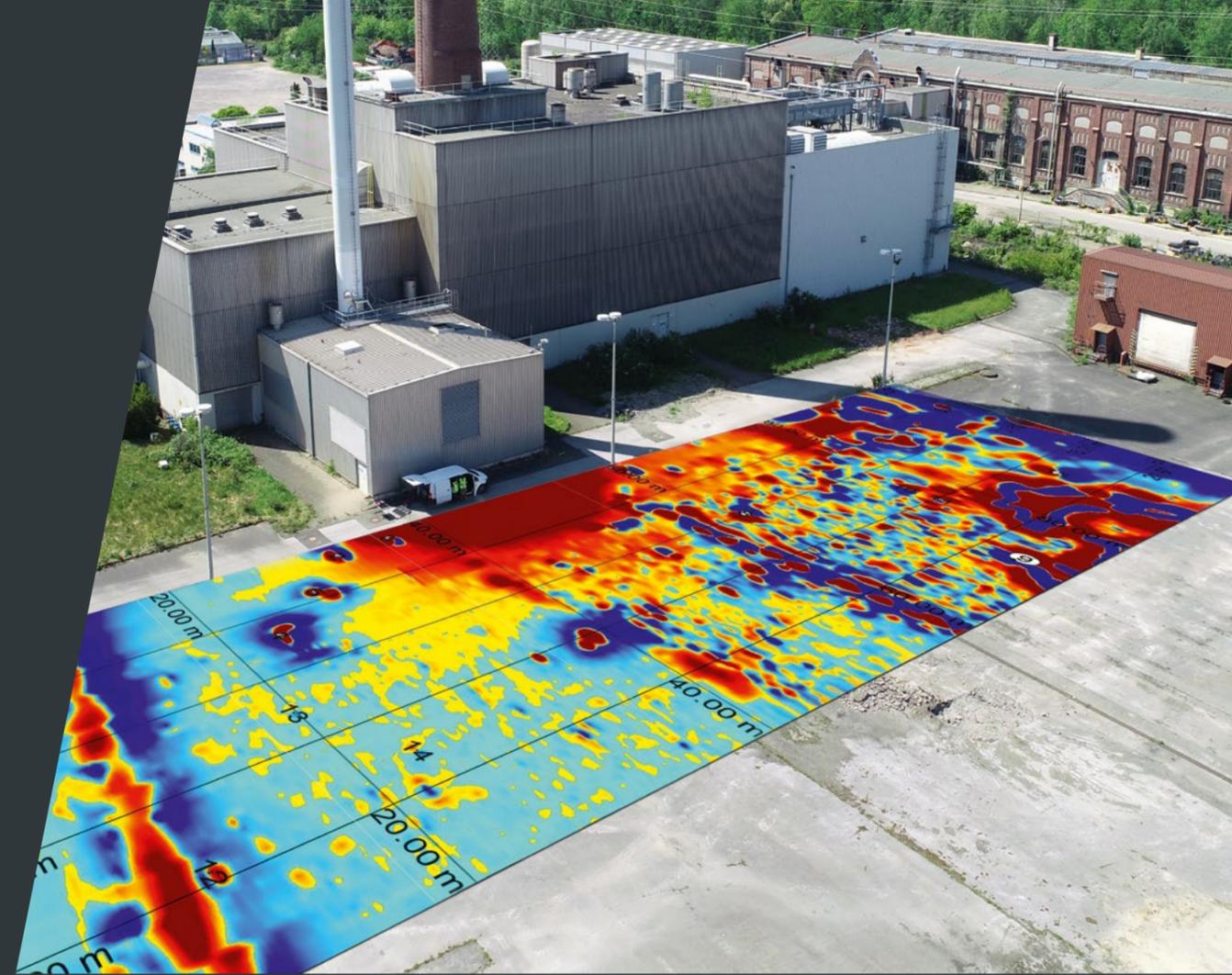
Ob Teil- oder Kernsanierung, Nutzungsänderung, Aufstockung oder Erweiterung – jede Revitalisierung ist anders und hat ihre eigenen Herausforderungen. Mit tiefgehender Fachkompetenz für Revitalisierung begleiten wir Investoren, Eigentümer sowie die öffentliche Hand ganzheitlich. Das systematisierte Bauen liegt in unserer DNA – so wenden wir dies ganz selbstverständlich auch bei der Revitalisierung von Bestandsgebäuden an. Als Kunde profitieren Sie von unserer systematisierten Vorgehensweise über den gesamten Revitalisierungsprozess hinweg, vom Erstkontakt bis zur Schlüsselübergabe. Der gemeinsame Weg führt von der Analyse und Beratung über die Planung und Ausführung bis in die Nutzungsphase. Das benötigte Fachwissen haben wir für jeden Gebäudetyp und jede Disziplin im Haus – mit eigenen Experten auch für Spezialthemen wie Brownfield-Sanierung, Energieeffizienz und Nachhaltigkeit.

02

# Bestand & Bedarf

Jede Revitalisierung braucht eine fundierte Entscheidungsgrundlage.

Eine neue Nutzung, die Attraktivität steigern, den Energiebedarf minimieren: Drei Anlässe von vielen für Baumaßnahmen im Bestand. Egal welchen Anlass Sie für die Revitalisierung Ihres Gebäudes haben, wir beraten Sie ganzheitlich und geben Ihnen eine fundierte Entscheidungsgrundlage inklusive konkreter Realisierungskonzepte. Dafür prüfen wir das Potenzial von Gebäuden und Flächen und bewerten es vor dem Hintergrund Ihrer Bedarfe und Wünsche.



## Bestandserfassung mit modernster Technik.

Wir erfassen Ihr Gebäude, die Bausubstanz und das umgebende Grundstück anhand von 360°-Bildern und mithilfe modernster 3D-Laserscanner und Drohnen. Gab es in der Historie Ihrer Immobilie eine besondere Nutzung, entnehmen unsere Brownfield-Spezialisten Boden- und Materialproben, erstellen geomagnetische Geländeaufnahmen und führen bei Bedarf weitere Untersuchungen durch. So können Kontaminationen durch Schadstoffe oder Altlasten erkannt und frühzeitig beseitigt und damit eine nachhaltige, gesundheits- und umweltverträgliche Nutzung ermöglicht werden.





## Vom Bedarf zum Konzept: Gemeinsam erarbeiten, wie Ihr Gebäude aussieht.

In ausführlichen Gesprächen und Workshops tauchen wir tief in Ihre Vorstellungen und Anforderungen an das zukünftige Gebäude ein. Bei dieser Bedarfsanalyse gewinnen wir ein Verständnis für die zukünftige Nutzung und den Raumbedarf und nähern uns dem „Look and Feel“ Ihres Gebäudes. Unser Innenarchitektur-Team führt mit Ihnen Bemusterungen durch und entwickelt auf Grundlage Ihres persönlichen Moodboards ein Interior-Design, das Ihre Identität ganzheitlich widerspiegelt. Ergänzend beraten Sie unsere Fachexperten zu den Themen Energieeffizienz und Nachhaltigkeit und informieren über Vergabeverfahren, Zertifizierungen und staatliche Fördermöglichkeiten. Die gewonnenen Daten und Beratungsergebnisse führen wir zu einem ganzheitlichen Konzept inklusive Kostenschätzung zusammen.

# Konzept & Entwurf

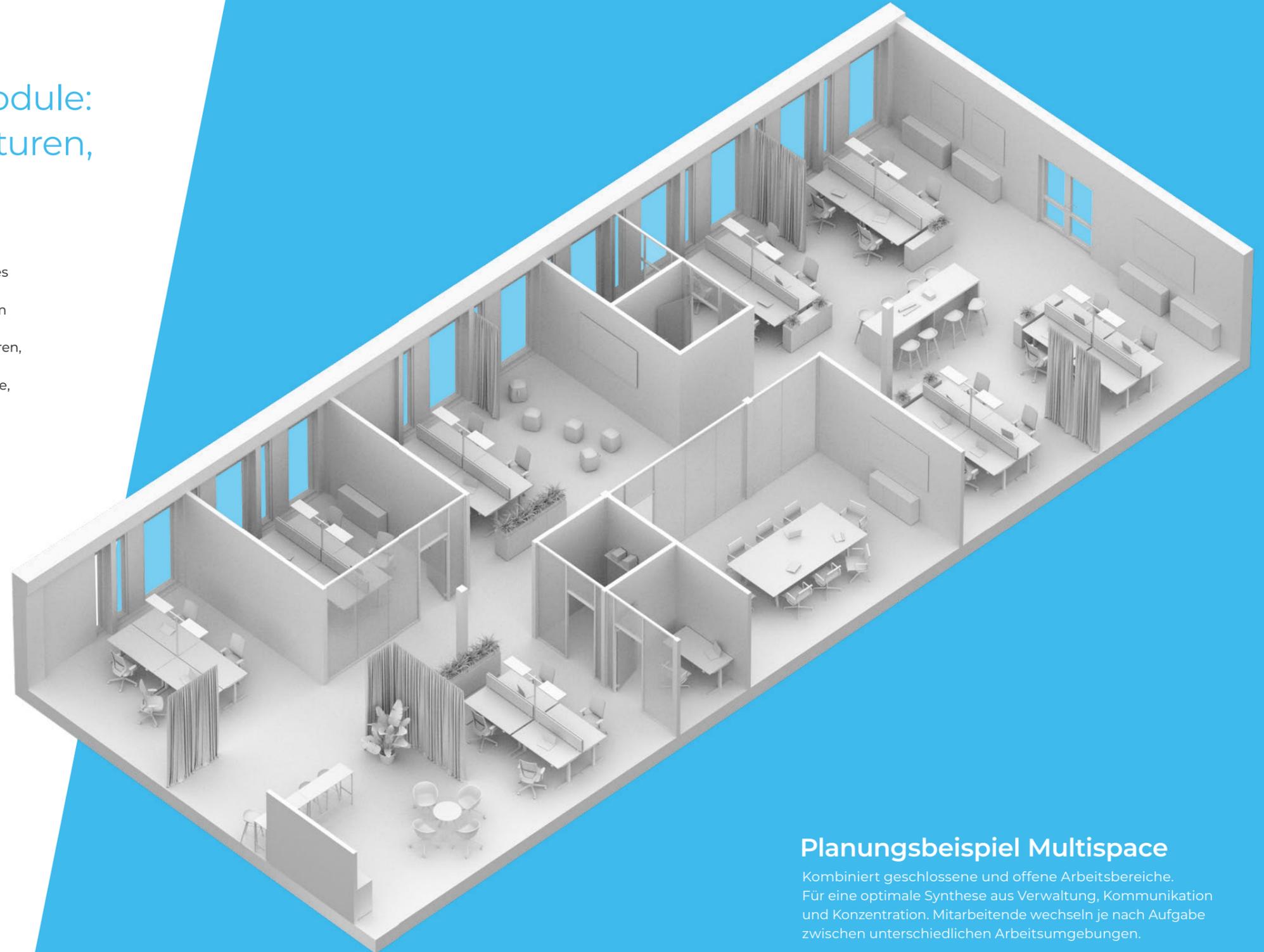
## Vom Entwurf zur Planung: Ihr Gebäude in Zahlen, Daten, Fakten.

Bei der Entwurfspräsentation erleben Sie unsere Idee für Ihr Gebäude hautnah. In engem Austausch konkretisieren wir im weiteren Verlauf Ihre Vorstellungen: Wir ermitteln das passende Raumkonzept, beleuchten die technische Gebäudeausstattung wie den späteren Gebäudebetrieb und erstellen maßgeschneiderte Nachhaltigkeits- und Energiekonzepte unter Berücksichtigung der aktuellen Förderlandschaft sowie angestrebter Gebäudezertifizierungen. Prognose- und Simulationstools ermöglichen es uns in die Zukunft – die Nutzungsphase – Ihrer Immobilie zu blicken, um heute Entscheidungen zu treffen, die sich morgen und übermorgen nachhaltig auszahlen. Das Ergebnis ist ein Pauschalangebot mit einer konkreten und detaillierten Leistungsbeschreibung und einem verbindlichen Zeit- und Kostenplan.



## Bürokonzepte und Raummodule: Kurze Wege, sinnvolle Strukturen, eine gute Atmosphäre.

Eine durchdachte Raumordnung ist die Voraussetzung für ein positives Lern- oder Arbeitsklima und damit die Basis für Produktivität. Denn Menschen erbringen genau dort die besten Leistungen, wo sie sich am wohlsten fühlen. In einer Umgebung, die ihre Bedürfnisse am besten unterstützt. Ob feste Arbeitsbereiche, offene oder geschlossene Strukturen, viel oder wenig Raum für Vernetzung – wir finden das Raumkonzept, das wie ein Maßanzug zu Ihrer Arbeitskultur passt, Flexibilität inklusive, um jederzeit auf neue Anforderungen zu reagieren.



Welches Bürokonzept  
passt am besten zu Ihnen?  
**Finden Sie es heraus!**

### Planungsbeispiel Multispace

Kombiniert geschlossene und offene Arbeitsbereiche.  
Für eine optimale Synthese aus Verwaltung, Kommunikation  
und Konzentration. Mitarbeitende wechseln je nach Aufgabe  
zwischen unterschiedlichen Arbeitsumgebungen.



## Die Außenanlagen: Biodiversität trifft Wohlbefinden.

Die Außenanlagen bilden nicht nur den funktionalen und ästhetischen Rahmen Ihres Gebäudes, sie haben auch erheblichen Einfluss auf dessen soziale und ökologische Nachhaltigkeitsbilanz. Clever gestaltet laden Außenanlagen zum Verweilen ein, bieten Raum für Kommunikation und fördern eine abwechslungsreiche Zusammenarbeit. Gekoppelt mit durchdachten Biodiversitätskonzepten kann so der Natur ein Teil der Flächen zurückgeben werden, die beim einstigen Neubau des Bestandsgebäudes versiegelt wurden. Je nach Konzept und Standort finden wir auch unkonventionelle Lösungen unter Einbeziehung von Dachflächen und Fassaden.



# Nachhaltigkeit hat viele Facetten

Wir holen das Beste für Ihr Bestandsgebäude heraus!

Ob Offenlegungsverordnung mit der Verpflichtung zu Nachhaltigkeitsberichten, ESG-Scorings oder weitere Regularien – der Handlungsdruck im Bereich Nachhaltigkeit ist für Sie als Bestandshalter von Immobilien groß. Mit der Erfahrung aus mehr als 18 Jahren Revitalisieren mit System unterstützen wir Sie umfassend, Ihrer Verantwortung gerecht zu werden.



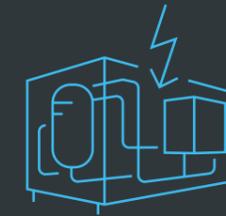
## Nachhaltigkeits- und Energiekonzept: Ihr Weg zur CO<sub>2</sub>-Neutralität.

Revitalisieren ist per se nachhaltig. Die Weiterverwendung bestehender Bausubstanz reduziert den Bedarf an neuen Baumaterialien und spart im Durchschnitt mehr als 50 Prozent an CO<sub>2</sub>-Emissionen im Vergleich zum konventionellen Neubau. Darüber hinaus gibt es von Dämmsystemen bis zum Einsatz erneuerbarer Energien eine Vielzahl an Möglichkeiten, um weitere Emissionen wie Ressourcen einzusparen und Gebäude energieeffizient zu betreiben. Welche Lösungen sich für Ihr Revitalisierungsprojekt am besten eignen, ermitteln wir in einem individuellen Nachhaltigkeits- und Energiekonzept. Sollte sich zeigen, dass Ihr Gebäude ein sogenanntes Stranded Asset ist bzw. das Gebäude droht, zeitnah zu stranden, unterstützen unsere Expertenteams Sie bei der richtigen Einordnung im Dekarbonisierungspfad und finden passgenaue Lösungen.



## Von der Energiezentrale bis zur Gebäudeautomation: Nachhaltigkeit mit System.

Zum GOLDBECK Prinzip gehört es, Dinge wirtschaftlich und mit System anzugehen. Dieses Konzept der Systematisierung findet sich in allen Leistungsbereichen unseres Unternehmens, so auch im Bereich der technischen Gebäudeausstattung (TGA) und der Gebäudeautomation. Perfekt aufeinander abgestimmt tragen unsere systematisierten Lösungen wie die GOLDBECK Energiezentrale und der GOLDBECK Energieboden zum Erreichen Ihrer Nachhaltigkeitsziele bei. Durch den hohen Vorfertigungsgrad und exakt definierte Schnittstellen lassen sich die einzelnen Komponenten schnell verbauen. Das wirkt sich positiv auf Bauzeiten und -kosten aus, garantiert eine gleichbleibend hohe Qualität und ermöglicht viel Flexibilität in Planung, Steuerung und Nachinstallation.



Die GOLDBECK Energiezentrale gibt es als vorgefertigte modulare Segmente oder als komplettes Modul für den Innen- oder Außenbereich.



Der GOLDBECK Energieboden ist ein hocheffizientes Niedrigtemperatur-Heiz- und Kühlsystem, das äußerst energiesparend arbeitet und dabei viel Platz für Elektroleitungen und IT-Verkabelung bietet.



Unsere Lösungen für die Anlagen- und Raumautomation ermöglichen die reibungsfreie Kommunikation und Steuerung aller beteiligten Komponenten. Das garantiert einen hohen Grad an Nutzerkomfort und Energieeffizienz.

# Realisierung im Flow: Termin- und kostensicher

Das Konzept zur Revitalisierung steht, der Bauantrag liegt auf dem Tisch. Nun geht es handfest zur Sache. Die Arbeit auf der Baustelle ist ein komplexes Gefüge von Menschen, Materialien, Maschinen und Wettereinflüssen. Damit alle Gewerke und Arbeitsschritte einwandfrei ineinandergreifen, braucht es optimierte Prozesse. Daher richten wir unser Denken und Handeln an den Lean-Prinzipien aus und nutzen erprobte Lösungen für wiederkehrende Herausforderungen. Das vermeidet Extra-Transporte, Doppelarbeit und Materialverschwendung und garantiert einen ruhigen, störungsfreien Bauablauf. Sie als Bauherr bleiben per Webcam, Bauherren-Jour-Fixe und Progress Report immer auf dem Laufenden. Sie möchten während der Revitalisierung weiterarbeiten? Gerne unterstützen wir Sie bei der Planung und Organisation von temporären Arbeitsplätzen.



## Einbindung regionaler Nachunternehmen: Hand in Hand zum Sanierungserfolg.

Wir verstehen Bauen und Revitalisieren als regionales Geschäft. Mit mehr als 100 Standorten sind wir in ganz Europa an Ihrer Seite und Teil der Wirtschaft vor Ort. Den Großteil der Bauleistungen beauftragen wir in der Region. Das bedeutet: Auf unseren Baustellen arbeiten GOLDBECKe und Handwerker aus der näheren Umgebung Hand in Hand zusammen. Das stärkt die Region, lässt uns schnell und wirtschaftlich bauen und Ihre Revitalisierung terminsicher realisieren.



# Gebäudenahe Serviceleistungen

## Ein Partner. Alle Leistungen.

Das Gebäude ist bezugsfertig, Ihr Leben mit der Immobilie beginnt. Weil wir Gebäude jeder Assetklasse über den gesamten Lebenszyklus denken, bleiben wir auch nach der Schlüsselübergabe mit unseren gebäudenahe Serviceleistungen an Ihrer Seite. Wir garantieren eine reibungslose Inbetriebnahme, unterstützen bei allen Fragen und begleiten Sie mit unseren GOLDBECK Real Estate Services durch die gesamte Nutzungsphase. Das bedeutet: Wir sorgen für einen ressourcenschonenden und wirtschaftlichen Gebäudebetrieb, halten Ihnen mit unserem kaufmännischen und technischen Property Management den Rücken frei und managen, betreiben und sanieren Ihre Parkstätten. Darüber hinaus beraten wir Sie zu den Zukunftsthemen Nachhaltigkeit, ESG und Taxonomie und führen Um-, An- und Ausbauten durch. Damit stellen wir nicht nur Ihren effizienten und wirtschaftlichen Gebäudebetrieb sicher, sondern auch die Zukunftsfähigkeit Ihrer Immobilie. Beste Voraussetzungen, damit Ihr Portfolio langfristig erfolgreich bleibt.



Was können wir für Ihre Immobilien tun?  
Erfahren Sie mehr.

**GOLDBECK**  
Real Estate Services

**GOLDBECK**  
Property Services

**GOLDBECK**  
Facility Services

**GOLDBECK**  
Parking Services

**GOLDBECK**  
Refurbishment Services

**GOLDBECK**  
Sustainability Consulting



# Referenzen

Auf den folgenden Seiten stellen wir Ihnen einige Projekte aus ganz Deutschland vor, die wir für mittelständische bis große Unternehmen, die Immobilienwirtschaft und die öffentliche Hand realisiert haben.

**Evangelische Hochschule Freiburg**  
Auftraggeber: Evangelischer Oberkirchenrat, Ort: 79114 Freiburg im Breisgau, Architekten: Scholz Partner Architekten,  
Architekten Bauer, Bauzeit: 28 Monate, BGF: 9.538 m<sup>2</sup>

03

# Lagerhalle wird zum Campus



## Roche, Ludwigsburg

Auftraggeber: Roche Diagnostics Automation Solutions GmbH  
Ort: 71636 Ludwigsburg  
Innenarchitekt: Studio Alexander Fehre  
Bauzeit: 13 Monate  
BGF: 10.000m<sup>2</sup>



Bei dieser Nutzungsänderung wurde aus einer ehemaligen Lagerhalle ein zukunftsweisender Campus für Produktion und Verwaltung. Im Zuge der Revitalisierung konnten wir neben dem Fundament, der Hallensole, Stützen und Trägern auch den Dachaufbau, die Unterkonstruktion der Fassade sowie massive Innenwände und Rohrleitungen für die Sprinkleranlage wiedernutzen. Herzstück des neuen Campus ist ein zentraler Treffpunkt, um Mitarbeitende aus der Produktion und Verwaltung zusammenzubringen und die Kommunikation zu fördern.

# Prämierte Brownfield- Sanierung

Bei diesem Revitalisierungsprojekt haben wir einen Kornspeicher zu einer modernen Fertigungshalle umgebaut und um neue Gewerbeflächen und ein Bürogebäude ergänzt. Dies war eine anspruchsvolle Aufgabe, da das Bestandsgebäude auf einer ehemaligen Mülldeponie steht und zudem ein Regenrückhaltebecken bis in acht Meter Tiefe gebaut werden musste. Das Ergebnis der Revitalisierung wurde mit der Silbermedaille des Brownfield24 Awards 2022 ausgezeichnet.

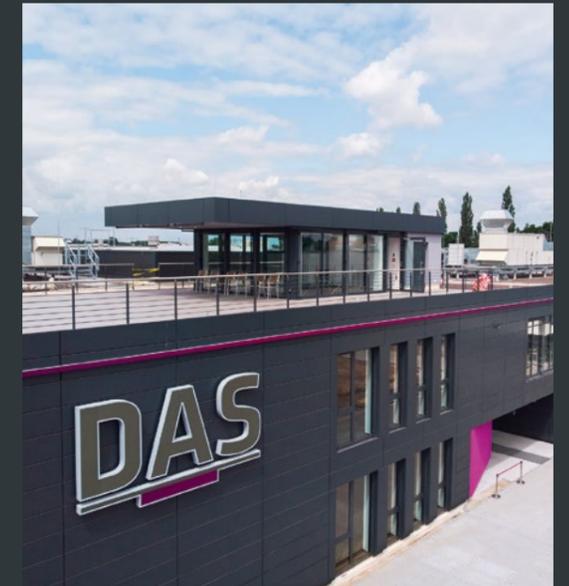
DAS Environmental Expert, Dresden

Auftraggeber: DAS Environmental Expert GmbH

Ort: 01219 Dresden

Bauzeit: 18 Monate

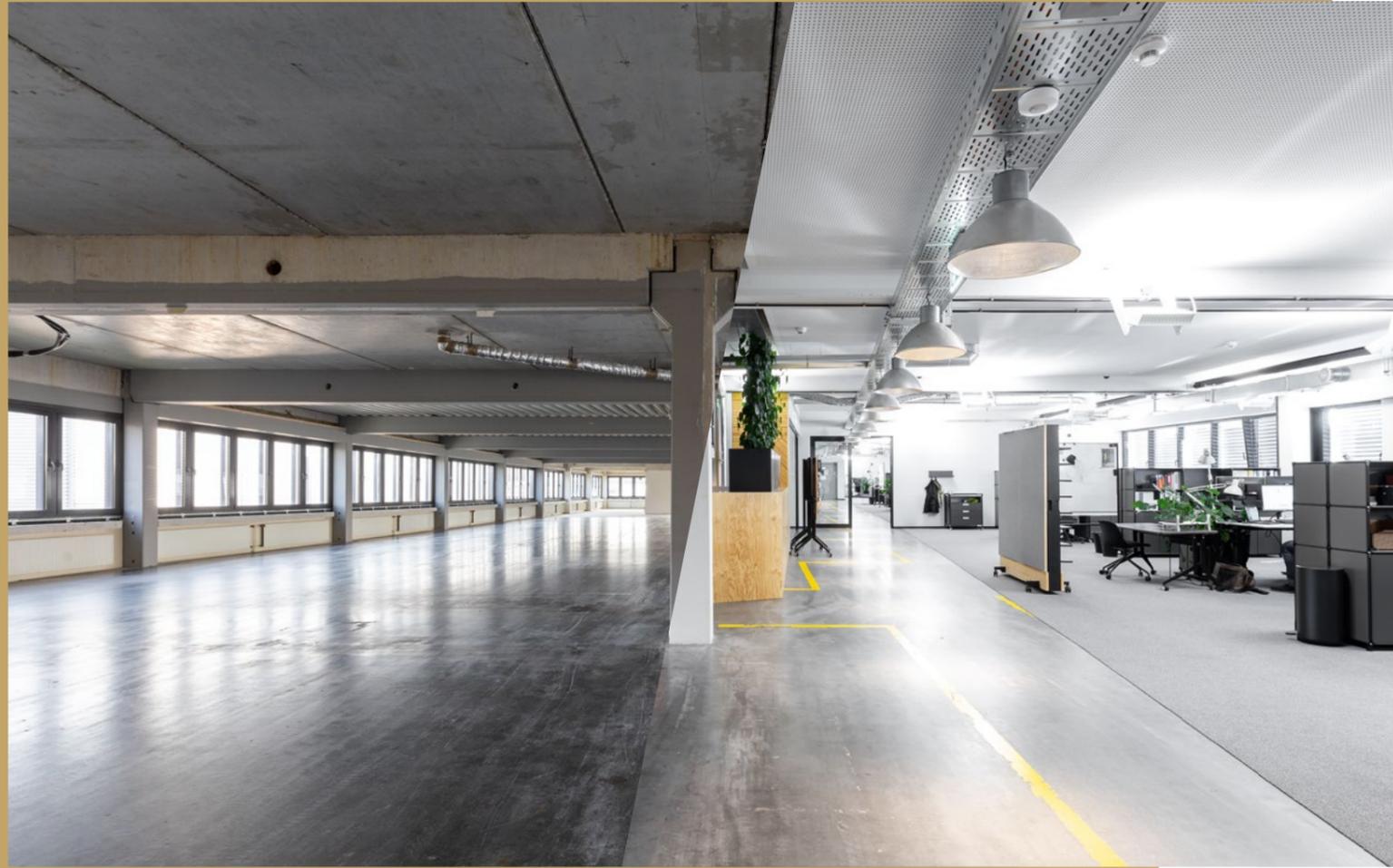
BGF: 11.570 m<sup>2</sup>



„Insbesondere der Mix aus Bestandsentwicklung, Neubau und auch der Deponiesanierung führte dazu, dass das Projekt in jedem Fall zu prämierten galt, denn hier mussten mehrere Herausforderungen gleichzeitig angegangen werden.“

Jury Brownfield24 Award 2022





# Büroflächen mit Loft-Charakter

In nur 12 Monaten hat sich eine Produktionshalle in dieses moderne, nach New-Work-Prinzipien gestaltete Bürogebäude gewandelt. Die Besonderheit: Im Inneren sieht man dem Büro in Details seine Vergangenheit als ehemalige Produktionsstätte weiter an. Zudem hat es das „Digital Hub One“ in sich, denn das Bürogebäude ist ein Rohstoffdepot für morgen. So kommt ein recyclingfähiges Fenstersystem zum Einsatz. Die verbauten Aluminium-Produkte folgen dem Cradle-to-Cradle-Prinzip, das sich durch eine hohe Wiederverwendbarkeit der Materialien auszeichnet. Die Büro- und Besprechungsräume wurden mit Platten aus schnell nachwachsenden Seekiefern verkleidet. Der textile Bodenbelag besteht aus wiederverwerteten PET-Flaschen. Mit dieser Revitalisierung hat der Bauzulieferer Schüco nicht nur 159 feste und zahlreiche temporäre Arbeitsplätze hinzugewonnen, sondern auch ein echtes Statement in puncto Nachhaltigkeit gesetzt.

**Schüco Digital Hub One, Bielefeld**  
 Auftraggeber: Schüco International KG  
 Ort: 33609 Bielefeld  
 Architekt: barthelmes architekten GmbH  
 Innenarchitekt: PLY Atelier GmbH  
 Bauzeit: 12 Monate  
 BGF: ca. 6.450 m<sup>2</sup>





**H1, Bielefeld**

Auftraggeber: Objekt Hochhaus Bielefeld B.V. & Co. KG  
Ort: 33602 Bielefeld  
Bauzeit: 2019–2024  
BGF: 18.780m<sup>2</sup>

# Stadtkrone in neuem Glanz



Mitten im Zentrum Bielefelds haben wir das aus den 1970er-Jahren stammende, stadtbildprägende, einzige Hochhaus der Stadt revitalisiert und neue Büroflächen für die Universität Bielefeld und GOLDBECK Mitarbeitende sowie weitere gewerbliche Mieteinheiten geschaffen. Zudem wurden ein Boarding-House, eine Event-Etage, ein Co-Working-Space sowie eine öffentliche Gastronomie integriert. Der Großteil der Fassaden- und Fensterflächen ist made by GOLDBECK und kommt aus unseren eigenen Werken.

# Wo Lernen wieder Spaß macht

Die Revitalisierung der Gesamtschule Seilersee ist ein Mix aus Kern- und Teilsanierung, Anbauten und Neubau und wurde in nur 20 Monaten realisiert. Die beiden Bestandsgebäude aus dem Jahr 1936 gehörten ursprünglich zu einer Kaserne. Sie wurden umfassend saniert und um den Neubau eines Verbindungstraktes zwischen den Bestandsbauten sowie eine 2.600 Quadratmeter große 3-fach Schulsporthalle ergänzt.

Zur Ausstattung gehört eine Mensa, eine Aula mit Bühnentechnik und Aufzüge zur barrierefreien Erschließung der Stockwerke. Zudem haben wir Teile der Außenanlagen zu einem Schulhof mit Spielflächen umgewidmet und neue Parkflächen inklusive E-Lademöglichkeiten geschaffen. So ist ein offener, moderner Schulkomplex entstanden, der dem Bedarf an zeitgemäßen Lernräumen wieder gerecht wird.



**Gesamtschule Seilersee, Iserlohn**  
Auftraggeber: Kommunales Immobilien Management  
Ort: 58636 Iserlohn  
Architekt: PASD Architekten  
Bauzeit: 18 Monate  
BGF: 20.200 m<sup>2</sup>

# Dringend benötigter Wohnraum

Das in Plattenbauweise errichtete Wohnhaus aus dem Jahr 1979 wird von uns vollumfänglich revitalisiert. Die Revitalisierung umfasst die Erneuerung der Fassade, das Entkernen des Gebäudes, den Innenausbau zu Wohnungen, die Renovierung der vorhandenen Loggien sowie die Installation neuer Balkonanlagen. Nach der Revitalisierung entspricht das Gebäude dem KfW-70-Standard. Ziel ist es, mit dem Umbau einen Teil der Nachfrage nach modernem und bezahlbarem Wohnraum in Greifswald zu decken.

## Wohngebäude, Greifswald

Auftraggeber: TAG Gotha Wohnimmobilien GmbH & Co. KG  
Ort: 17491 Greifswald  
Bauzeit: 19 Monate (geplant)  
BGF: 10.900m<sup>2</sup>



# GOLDBECK – das Unternehmen



# GOLDBECK – das Unternehmen

GOLDBECK realisiert zukunftsweisende Immobilien in Europa. Wir verstehen Gebäude als Produkte und bieten unseren Kunden alle Leistungen aus einer Hand: vom Design über den Bau bis zu Serviceleistungen während des Betriebs.

Mit dem Anspruch „Building Excellence“ verwirklichen wir Immobilien wirtschaftlich, schnell und nachhaltig bei passgenauer Funktionalität. Ganzheitliche Planungskompetenz, die eigene industrielle Vorfertigung sowie führende Technologien sind die Erfolgsfaktoren für unser elementiertes Bauen mit System. Menschlichkeit, Verantwortung, Leistung, Vertrauen und Pioniergeist bilden die Wertebasis unseres Familienunternehmens. Lösungsorientierte GOLDBECK-erinnen und GOLDBECK-er sind in regionalen Niederlassungen für unsere Kunden da und handeln als Unternehmer vor Ort. Mit der Erfahrung aus rund 12.000 Projekten, unserer Innovationsstärke und als Treiber der Digitalisierung stellen wir sicher, dass unsere Produkte während der Nutzung optimal funktionieren – Zukunftsfähigkeit inklusive.

GOLDBECK ist Partner für die mittelständische Wirtschaft und Großunternehmen, Investoren, Projektentwickler sowie öffentliche Auftraggeber. Zum Leistungsangebot gehören Logistik- und Industriehallen, Büro- und Schulgebäude, Parkhäuser und Wohngebäude. Bauen im Bestand sowie gebäudenaher Serviceleistungen vervollständigen das Spektrum.

## Kompetenz vor Ort – immer in Ihrer Nähe

Gut, wenn ein Ansprechpartner immer in der Nähe ist. Noch besser, wenn er die regionalen Gegebenheiten kennt. Am besten ist es, wenn bei ihm alle Fäden zusammenlaufen und er kompetent all Ihre Fragen beantworten kann und immer zuverlässig an Ihrer Seite steht. Unser Niederlassungsnetz macht es möglich.



# GOLDBECK Refurbishment Services

Sie möchten nur Teile Ihrer Immobilie sanieren?  
Sie planen einen Mieterausbau oder Innenumbau?

Wir übernehmen das! Unsere GOLDBECK Refurbishment Services haben sich auf zukunftsweisende, wertschöpfende wie ressourcenschonende Um- und Ausbauprojekte spezialisiert. Ob Geschäftshaus, Wohngebäude oder Bürofläche, Lager oder Logistikhalle – mit unseren breit aufgestellten regionalen Refurbishment-Teams bringen wir jede Immobilie auf ein attraktives, zeitgemäßes Niveau. Dabei haben wir Kundennutzen wie Nachhaltigkeitsaspekte im Fokus und machen Ihre Herausforderungen zu unseren. Gemeinsam finden wir immer die passende Lösung und setzen diese auf Wunsch auch im laufenden Betrieb um.

#### Unsere Leistungen:

- // Mieterum- und -ausbauten
- // Ladenausbau von Verkaufsflächen
- // Wohnungs- und Blocksanierungen
- // Teilanbau und Mezzaninausbau von Lager- und Logistikimmobilien
- // Montage und Installation von E-Ladepunkten
- // Beratung und CAPEX-Projekte



Weitere  
Informationen



GOLDBECK GmbH  
Ummelner Straße 4-6  
33649 Bielefeld  
Tel. +49 521 94 88-0

[bauenimbestand@goldbeck.de](mailto:bauenimbestand@goldbeck.de)  
[goldbeck.de/bauen-im-bestand](https://goldbeck.de/bauen-im-bestand)

