

2020

Ernst & Sohn Special

September 2020
A 61029

Wohnungsbau

Neubau | Umbau | Sanierung



- Preise für urbane Lebensräume
- Modulbauweise
- Mauerwerk/Beton/Leichtbeton/Kalksandstein
- Fassade
- Fenster/Luftschächte
- Türen/Zutrittslösungen
- Innenausbau/Gebäudetechnik
- Schutz vor Radonbelastung

tätsangebote gerade in den Großstädten zu, beim großen Wochenendeinkauf hat sich jedoch das eigene Fahrzeug bewährt. Waren ebenerdige Stellplätze in der Vergangenheit eine Selbstverständlichkeit, wandert die Parkmöglichkeit bei der Pappelallee in die Tiefgarage. Lift und Treppen führen direkt in den Verkaufsraum. Die Trennung der Stellplätze von Bewohnern und Kunden des Supermarkts erfolgt durch räumliche Anordnung und spezielle Markierungen. Von insgesamt 70 Tiefgaragenstellplätzen stehen 40 den Bewohnern und 30 dem Verbrauchermarkt zur Verfügung.

Unterm Strich

Das Wohn- und Geschäftshaus Port-o-Prenz ist ein Beispiel mit Vorbildcharakter, wie man großflächigen Einzelhandel und Wohnen erfolgreich kombinieren kann. In Zukunft werden in den Städten noch mehr ähnliche Projekte mit mehreren Nutzungsarten entstehen. Aktuell realisiert die Trei noch zwei vergleichbare Projekte in Berlin, eine weitere Projektentwicklung ist in Planung. Zwar sind mischgenutzte Immobilien in der Planung, Umsetzung und im Betrieb aufwendig, aber sie sind gleichzeitig ein wichtiger und richtiger Schritt zur vielzitierten „Stadt der kurzen Wege“. Dieses städtebauliche Leitbild bringt die Bereiche Wohnen, Arbeiten und Freizeit wieder näher zusammen und trägt dazu bei, den dringend benötigten Wohnraum zu schaffen. Davon profitiert schlussendlich die gesamte Gesellschaft.

Bautafel

„PORT-O-PRENTZ“ – urbanes Wohnprojekt in Berlin

- Bauherr: Trei Real Estate, Düsseldorf
- Architekten LP 1–4: J. Mayer, H und Partner, Architekten mbB, Berlin
- Generalunternehmer: S. Pöttinger GmbH & Co.KG Bauunternehmung, Ottobrunn
- Projektsteuerer: WITTE Projektmanagement GmbH, Berlin
- Wohnfläche: ca. 17.330 m²
- Gewerbefläche: ca. 2.600 m²
- Anzahl der Wohnungen: 240 (1–5 Zimmer)
- Gesamtinvestitionsvolumen: 88 Millionen €
- Zeitschiene: Ankauf Grundstück März 2014, Bauantrag Dezember 2016, Erhalt Baugenehmigung März 2018, Baubeginn Juli 2018
- Fertigstellung: 4. Quartal 2020

Weitere Informationen:

Trei Real Estate GmbH

Pepijn Morshuis, CEO der Trei Real Estate

Ruth Meister, Leiterin Projektentwicklung & Bau

Airport Office Six, Klaus-Bungert-Straße 5b, 40468 Düsseldorf

Tel. (0208) 58 06-69 55, Fax (0208) 58 06-69 22

info@treirealestate.com, www.treirealestate.com

Trei Real Estate GmbH

Wissollstraße 5–43, 45478 Mülheim

Tel. (0208) 58 06-69 55, Fax (0208) 58 06-69 22

info@treirealestate.com, www.treirealestate.com

Großes Wohnungsbauprojekt mit Spannbetonkonstruktion in Potsdam

Das „Quartier Waldgarten“ in Potsdam bildet mit insgesamt 10.346,80 m² Nutzflächen das größte Neubauprojekt der Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG seit dem Mauerfall. Im ersten Bauabschnitt waren bis 2011 drei Wohngebäude mit 68 Apartments und ein Objekt für die eigene Geschäftsstelle errichtet worden. Ab 2016 wurde der zweite Bauabschnitt des Ensembles zwischen Saarmunder Straße, Zum Kahleberg und Zum Jagenstein begonnen und innerhalb von zwei Jahren abgeschlossen. Dabei entstanden fünf Gebäude mit insgesamt 113 Wohnungen, die bis zum zweiten Quartal 2019 vollständig vermietet waren. Zu jeder Wohneinheit gehört jeweils ein Stellplatz in einer der beiden Tiefgaragen unter den neuen Objekten.

Das neue Wohnquartier wurde ohne Fördermittel des Landes umgesetzt. Entsprechend war ein kosteneffizientes und dennoch qualitativvolles Bauen eine wesentliche Zielsetzung. Um Kosten zu optimieren, wurden z. B. serielle Bauteile bei der Deckenkonstruktion genutzt. So kamen bei allen Wohnhäusern flächendeckend Spannbetonfertigdecken zum Einsatz. Der auf Spannbetonkonstruktionen spezialisierte Hersteller ELBE delcon GmbH – ELBE Decken war am Bau aller Häuser beteiligt, ermittelte für die Realisierung die statischen Bemessungsgrundlagen und lieferte anschließend die Spannbetondecken. Die Federführung des Gesamtprojekts übernahm die S&P Sahlmann Planungsgesellschaft für Bauwesen mbH, in deren Händen auch die Architektur der fünf 4- bis 6-geschossigen Gebäude lag. Die Ausführung des Rohbaus verantwortete die Märki-

sche Bau Union Potsdam (MBU). Durch das nun fertiggestellte und bewohnte Karree ist das „Quartier Waldgarten“, in das insgesamt ca. 23 Millionen € investiert wurden, komplett.

Wohnungsbaudecken mit Spannweiten von bis zu 8 m

Der zügige Baufortschritt beruhte auch auf den rationellen Abläufen industriell vorgefertigter Bauteile wie der Spannbetondecken, die schneller verbaut werden als z. B. Filigran-



Bild 1. „Quartier Waldgarten“ in Potsdam: Wohnungen mit Balkonen (Foto: © Märkische Bau Union)



Bild 2. Das Wohnquartier Waldgarten in Potsdam (Foto: © S&P Sahlmann)



Bild 3. Blick auf die Wohnanlage: insgesamt fünf Gebäude mit 113 Einheiten (Grafik: © S&P Sahlmann)

decken und gegenüber Ortbetonlösungen oft sogar mehrere Wochen Bauzeit einsparen. ELBE lieferte für den Gebäudekomplex ca. 14.000 m² Deckenflächen vom Typ Wohnungsbaudecke (EFD 16 sowie EFD 26) mit einer Spannweite von ca. 8 m. „Aussparungen für Leitungssysteme und Elektrizität werden bereits im Werk und vor der Ausführung vor Ort bemessen und im Produktionsprozess berücksichtigt“, erläutert Lars Klötzer, Betriebsleiter von ELBE Decken, die Arbeitsweise des Unternehmens, das durch die Märkische Bauunion Potsdam mit der Deckenproduktion beauftragt wurde. „Die Spannbetondecken waren optimal für den streng geometrischen Baukörper geeignet und zudem sehr gut in die Abläufe integrierbar“, erläutert Projektleiter Dipl.-Ing. (FH) Tilo Radland von S&P Ingenieure + Architekten, der schon vielfach mit Spannbetonkonstruktionen gearbeitet hat. „Die weitgespannten Deckenelemente boten größtmögliche Flexibilität beim Innenausbau und konnten innerhalb weniger Tage verlegt werden. Mit Spannbetondecken fallen dabei nur sehr geringe Schalungsarbeiten an, sodass Personalaufwand und Material und somit deutlich Kosten eingespart werden können.“

Retro-Laubengänge als Wohnungszugang

Eine Besonderheit sind die Laubengänge im Retrostil, über die die Wohnungen zu erreichen sind und die architektonisch auf die Moderne der 1950er- bis 1970er-Jahre anspielen. Die langgezogenen Außenflure, die vor die Fassade gesetzt sind, wurden im Wohnquartier Waldgarten in klassischer Balkonbauweise ausgeführt. Dabei liegen die



Bild 4. Die Spannbetondecken eigneten sich optimal für die Retro-Laubengänge (Foto: © ELBE Decken/Andreas Scherer)

Spannbetonfertigtecken auf Stahlbetonkonsolen, die in den Außen- bzw. Querwänden verankert sind. „Die Spannbeton-Fertigdecke mit ihren acht Meter Spannweite konnte auch bei den Laubengängen in nur einem Arbeitsgang – und trotz unterschiedlichster Witterungsbedingungen – problemlos verlegt werden“, so Dipl.-Ing. Winfried Merten, Oberbauleiter der Märkischen Bau Union GmbH + Co. KG, Potsdam.

Bautafel

Wohngebäude im „Quartier Waldgarten“,

Zum Jagenstein 1a–1d, Zum Kahleberg 2 und 4, 14478 Potsdam

- Bauherr: Wohnungsgenossenschaft „Karl Marx“ Potsdam eG
- GU/Ausführung Rohbau: Märkische Bau Union GmbH + Co. KG (MBU)
- Architektur: S&P Ingenieure + Architekten (Sahlmann Ing.)
- Gesamt-BGF Quartier: ca. 20.914 m²
- Nutzflächen der fünf Neubauten: ca. 10.347 m²
- Anzahl Gebäude: 5 vier- bis sechsgeschossige Häuser
- Anzahl Wohneinheiten Quartier Waldgarten: 113
- Anzahl Drei-Zimmer-Wohnungen: 45
- Anzahl Zwei-Zimmer-Wohnungen: 38
- Besonderheiten: Größtes Neubauprojekt seit dem Mauerfall, Erdgeschosswohnungen teils mit eigenem Garten im Innenhofbereich, 18 der Mieteinheiten entsprechen dem Standard für barrierefreies Wohnen, sechs sind rollstuhlfahrgerecht.
- Tiefgaragen: 113 Kfz-Stellplätze

Eckdaten ELBE:

- Auftraggeber: Märkische Bau Union GmbH + Co. KG, Potsdam
- Deckenfläche: ca. 14.000 m²
- Deckentyp: Wohnungsbaudecke
- Spannweiten: 8,02 m
- Deckendicken: EFD 16/20
- Auftragsvolumen: ca. 600.000 €
- Investitionssumme: 23 Millionen €
- Baubeginn: 2016
- Fertigstellung: (Ende 2018), April 2019: Komplett-Vermietung

Weitere Informationen:

ELBE delcon GmbH
 Griesener Straße 32 a, 06785 Oranienbaum-Wörlitz, OT Vockerode
 Tel. (034905) 406-0, Fax (034905) 406-30
 info@elbedecken.de, www.elbedecken.de