



FOTO: ANDREAS MUHS

Unter dem Leitbild „Wohnen im Wald“ hat GSAI Galandi Schirmer Architekten und Ingenieure in Potsdam in funktionaler, ökonomischer und energetischer Weise Wohnungen mit einer modernen, zeitlosen Ästhetik realisiert. Dabei stand das kosten- und flächenoptimierte Bauen für bezahlbaren Wohnraum im Vordergrund.

## BEZAHLBARER WOHNRAUM IN POTSDAM

# Wohnen im Wald

Die Bevölkerungsprognose der Landeshauptstadt Brandenburgs erwartet eine dynamische Entwicklung und einen weiteren Bevölkerungszuwachs bis 2040. Das erfordert von der Stadt Potsdam erhebliche Investitionen in die Infrastruktur und schafft einen hohen Bedarf an bezahlbaren Wohnungen. Aufgrund dieser großen Nachfrage und um alle Einkommensschichten mit bezahlbarem Wohnraum versorgen zu können, wurde das Bauvorhaben am Tiroler Damm in Potsdam vom Land Brandenburg gefördert. Mindestens 75% der Wohnungen sollten mietpreis- und belegungsgebunden von der Wohnungsbaugesellschaft vermietet werden.

Der Tiroler Damm liegt in einer bevorzugten und ruhigen Wohnlage im Süden Potsdams in der sog. Waldstadt 1. Hierbei handelt es sich um eines der ältesten Potsdamer Neubaugebiete, welches in den 1950er- bis 1970er-Jahren entstand. Die Waldstadt 1 liegt an der unmittelbaren Potsdamer Stadtgrenze und hat, wie der

Name bereits erahnen lässt, einen alten und großen Baumbestand. Das Viertel ist geprägt durch seine Großblockbauweise. Dennoch findet man in unmittelbarer Nähe auch mehrstöckige Wohnhäuser neben modernen Reihenhäusern und Kleingärten.

### Anforderungen

Auf dem 10.783 m<sup>2</sup> großen Grundstück, auf dem 137 Einzelgaragen zurückgebaut werden mussten, hatten GSAI Galandi Schirmer Architekten und Ingenieure den Auftrag erhalten, neuen Wohnraum mit barrierefreien Mietwohneinheiten flächen- und kostenoptimiert zu planen. Dieser sollte auf mindestens fünf Geschossneubauten verteilt werden. Die Wohngebäude sollten außerdem den künftigen Nutzungserwartungen in funktionaler, ökonomischer und energetischer Weise entsprechen und somit den heutigen Anforderungen an nachhaltigen Gebäuden beispielhaft gerecht werden. Unter dem Leitbild „Wohnen im Wald“

sollte der reiche Baumbestand berücksichtigt und weitgehend erhalten bleiben.

### Äußere Gestaltung

Die Entwurfsplanung von Galandi und Schirmer setzte auf eine einfache Bauweise, um im Kostenrahmen zu bleiben. Unter kosten- und flächenoptimierenden Aspekten konnte sogar mehr Wohnraum als ursprünglich angefordert realisiert werden. Fünf typengleiche Häuser mit insgesamt 95 Mietwohnungen fanden auf dem Areal Platz. Die Häuser 1 und 2 wurden als Auftakt der Wohnanlage orthogonal zu den bestehenden Zeilenbauten ausgerichtet und die Häuser 3, 4 und 5 leicht verdreht angeordnet. Damit die Wohnhäuser sich nicht gegenseitig verschatten, wurden die Vierspanner einheitlich ohne Höhenstaffelung mit fünf Geschossen ausgebildet und winkelig zueinander verdreht angeordnet. Dadurch wurde eine lockere Bebauung und eine größtmögliche Aufenthaltsqualität in den Freianlagen erreicht.



FOTO: ANDREAS MUHS

Der alte Baumbestand blieb weitestgehend erhalten.



ABBILDUNG: GSAI GMBH

Zwei Häuser wurden orthogonal zu den bestehenden Zeilenbauten ausgerichtet. Die drei anderen Häuser sind leicht verdreht zueinander angeordnet, um eine gegenseitige Verschattung zu vermeiden.

Bei der äußeren Gestaltung wurden durch die Rücksprünge an der Fassade die Fensteröffnungen zu umlaufenden Bändern zusammengefasst. Die wechselnde Anordnung der Balkone verleiht der Fassade Dynamik und suggeriert eine geschossweise Verdrehung des Baukörpers. Gleichzeitig ermöglicht die Anordnung ein hohes Maß an Privatheit.

Die farblich akzentuierten Balkone erzeugen Lebendigkeit. Die Anmutung der Balkonbrüstungen wird durch eine Kammputzstruktur als umlaufendes Band fortgesetzt und gliedert die Fassade horizontal. Dadurch wird die Schichtung der Gebäude ablesbar, die Licht- und Schattenwirkung der Putzstruktur verstärkt diesen Eindruck. Der Sonnen- und Sichtschutz ist durch Sonnenschutzverglasung und verdeckt eingebaute Rollladenkästen gegeben.

Bei der Konzeption wurde darauf geachtet, dass kompakte Gebäudetypen mit einem günstigen Flächen-Hüllverhältnis entstehen und i. d. R. stan-

dardisierte, wiederkehrende Bauteile eingesetzt werden. Die Neubebauung wurde in Massivbauweise errichtet. Die Aussteifung und der Lastabtrag der Wohngebäude erfolgen über die Deckenplatten, den Treppenkern und die Stahlbeton- und Mauerwerkswände der Geschosse. Die Decken sind aus vorgeformten MX-Fertigteile-Hohldecken gefertigt. Tragende und aussteifende Wände auf allen Etagen sind gemauert, ggf. entsprechend den statischen Anforderungen betoniert. Nicht tragende Wände sind aus Gipskarton. Durch die Reduktion der Variantenvielfalt der Bauteile wird ein Höchstmaß an Wirtschaftlichkeit sichergestellt.

### Innere Gestaltung

Die 95 barrierefreien Wohnungen bestehen aus kompakt geschnittenen 2- und 3-Zimmer-Wohnungen sowie einigen 4-Zimmer-Wohnungen mit einer Wohnungsgröße zwischen 50 bis 95 m<sup>2</sup>. Die grundsätzlich über Eck angeordneten Wohnungen profitieren von einer optimalen Belichtung und



ABBILDUNG: GSAI GMBH

Ansicht. Die Anmutung der Balkonbrüstungen wird durch eine Kammputzstruktur als umlaufendes Band fortgesetzt und gliedert die Fassade horizontal.

Belüftung aus jeweils zwei Himmelsrichtungen. Innerhalb der Wohnungen wurde eine Abfolge von Bad und Küche standardisiert. Die Bündelung von Sanitär- und Küchenbereich, die optimale Anordnung der Sanitär-objekte ebenso wie die Grundrissoptimierung der übereinanderliegenden Bäder und Küchen tragen weiter zum kosten- und flächenoptimierten Bauen bei. Erschließungsflur, Wohn- und Küchenbereich gehen fließend ineinander über. Hierdurch wirken die einzelnen Wohnungen sehr großzügig. Lichte Raumhöhen von 2,60 m und die Fenster tragen ebenso zu einem großzügigen Wohngefühl bei und stellen einen Bezug zum sich zweiseitig anschließenden Außenraum her.



FOTO: ANDREAS MUHS

Die wechselnde Anordnung der Balkone verleiht der Fassade Dynamik und suggeriert eine geschossweise Verdrehung des Baukörpers.



ABBILDUNG: GSAI GMBH



Die Wohnungen sind alle über Eck angeordnet.

## Projektdetails

### Geförderter Wohnungsneubau

#### Standort

Tiroler Damm 16 a – e  
14478 Potsdam

#### Fertigstellung

Juli 2019

#### Anzahl der Wohnungen

95

#### Wohnfläche insgesamt

5.915,40 m<sup>2</sup>

### Geschossfläche

1.553,05 m<sup>2</sup>/Haus  
(= 7.765,25 m<sup>2</sup> auf 5 Häuser)

### Baukosten brutto (KG 300 + KG 400) / m<sup>2</sup>

1.648,04 €/m<sup>2</sup>

### Nettokaltmiete

75 % mietpreisgebunden,  
geförderter Wohnungsneubau

### Bauweise

Massivbauweise

### Primärenergiebedarf

10,2 kWh/(m<sup>2</sup> · a)

### Spezifischer Transmissionswärmeverlust

0,29 W/(m<sup>2</sup> · k) = EneV/HT

### Endenergiebedarf

48,5 kWh/(m<sup>2</sup> · a)

### Energieversorgung

Fernwärme

Die Wohnungen wirken sehr großzügig.





ABBILDUNG: GSAI GMBH

**Schnitt.** Die Erschließung erfolgt durch zentrale Treppenhäuser im Gebäudekern mit Lichtöffnungen in den Dachdecken.

### Gemeinschaftsflächen

Die straßenseitigen Eingänge sind nach innen versetzt und durch großzügige verglaste Öffnungen deutlich ablesbar.

Die Erschließung erfolgt durch zentrale Treppenhäuser im Gebäudekern mit Lichtöffnungen in den Dachdecken, welche auch als Rauchableitungsöffnungen dienen. Somit bleibt die gesamte Fassadenoberfläche der Belichtung der Wohnungen vorbehalten. Die Wohnhäuser verfügen zudem über einen Aufzug, damit alle Mieter barrierefrei zu den Wohnungen gelangen können.

### Zusammenfassung

Eine wirtschaftliche und funktionale Flächenaufteilung der Geschossneubauten, der Blick auf

langlebige Materialien sowie Ressourcenoptimierung tragen zur nachhaltigen Nutzung und Kostenoptimierung bei und führen langfristig dazu, dass Betriebskosten fokussiert betrachtet und ggf. gesenkt werden können.

Galandi und Schirmer haben durch die Anwendung von wiederholten Grundrissen und Gebäudetypen, durch die Verbauung einfacher Formelemente und durch Ausrichtung der Gebäudekonzeption auf energetische Anforderungen (KfW 55) eine klare zeitgemäße und gleichzeitig zeitlose Ästhetik geschaffen, die den Nutzungserwartungen des Projekts (Quartiers) in funktionaler, ökonomischer und energetischer Weise vollumfänglich entspricht unter der Einhaltung des Leitbildes „Wohnen im Wald“.



FOTO: ANDREAS MUHS

### Christoph Galandi Christoph Schirmer



Das Büro Galandi Schirmer Architekten und Ingenieure – kurz GSAI GmbH – ist als Objekt- und Generalplaner in allen Leistungsphasen der HOAI tätig. Schwerpunkte sind Projekte im Wohnungsbau, im Schul- und Sportstättenbau sowie im Gesundheitswesen. Im Wohnungsbau fokussiert sich das Büro auf flächen- und kostenoptimiertes Bauen bis hin zur Entwicklung von Typenhauskatalogen. Dabei kann das dreißigköpfige Team aus Architekten und Ingenieuren auf über 25 Jahre Projekterfahrung gepaart mit dem Einsatz modernster Computertechnik für modellhaftes Planen zurückgreifen. Neben wirt-

schaftlichen Zielen achtet die GSAI GmbH als Mitglied der DGNB (Deutsche Gesellschaft für Nachhaltiges Bauen) bei der Konzeption von Gebäuden auf Themen des nachhaltigen Bauens und einen intelligenten Umgang mit Materialien und Konstruktion. Mit dem Tiroler Damm in Potsdam hat das Team von Christoph Galandi (links im Bild) und Christoph Schirmer ein Projekt im mietpreis- und belegungsgebundenen Wohnungssegment realisiert, welches eine klare zeitgemäße und zeitlose Ästhetik aufweist.

gsai.de