



**Protokoll zur
78. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam**

Sitzungstermin: Freitag, 07. Juli 2023
Sitzungsbeginn: 17:30 Uhr
Sitzungsende: 20:30 Uhr
Ort, Raum: Potsdam Museum

Anwesende:

Mitglieder

Dipl.-Ing. Dieter Eckert	ENS Architekten BDA
Prof. ir. Hans van der Heijden	Hans van der Heijden Architect
Prof. Sophie Wolfrum	Janson+Wolfrum, Architektur + Stadt
Dipl.-Ing. Matthias Haber	Hild und K
Prof. Angela Mensing-de Jong	Architektin, Professur für Städtebau / TU Dresden
Prof. Till Rehwaldt	Rehwaldt Landschaftsarchitekten

Stadtverwaltung

Bernd Rubelt	Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Erik Wolfram	Fachbereichsleiter Stadtplanung

Niederschrift

Catherine Nowak	414 Bereich Stadtraum Süd-West für die Geschäftsstelle Gestaltungsrat
-----------------	--



Öffentliche Sitzung

Protokoll:

Zu TOP III – Wohnquartier Heinrich-Mann-Allee WA 1 + WA 2

Vorgestellt wurde von der Pro Potsdam das Konzept für die Errichtung eines Wohnquartiers in der Heinrich-Mann-Allee. Das Grundstück befindet sich im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 104 „Heinrich-Mann-Allee / Kolonie Daheim“.

Bisher sind im WA 4 rund 340 Wohneinheiten im Sozialen Wohnungsbau errichtet worden. Im nächsten Bauabschnitt widmet sich die ProPotsdam nun den beiden Baufeldern WA 1 und WA 2 entlang der Heinrich-Mann-Allee.

Hier soll eine Wohnanlage mit teilweise gewerblichen Nutzungen entstehen. Im WA 2 sollen außerdem zwei straßenbegleitende übereinanderliegende Einfeld-Sporthallen für den Schul- und Freizeitsport untergebracht werden. Südlich der Bebauung im WA 2 ist eine Mobilitätsstation und Stellplatzanlagen angedacht. Im Bereich WA 1 ist zudem eine Tiefgarage für 70 Pkw und Lastenräder vorgesehen.

Nördlich des Baufeldes WA 2 schließt sich ein Quartiersplatz an. Dieser wird zur Hälfte für die technischen Anlagen der Tiefengeothermie genutzt; die andere Hälfte des Platzes soll als Grünanlage mit Rasen, Baumgruppen und einer wassergebundenen Wegeführung hergestellt werden.

Das Vorhaben wurde dem Gestaltungsrat - mit der Bitte um ein städtebauliches Feedback zum Entwurfskonzept - vorgestellt.

Das Gremium gibt folgende Hinweise/Anregungen:

Übergeordnetes Ziel sollte sein, die Heinrich-Mann-Allee wieder als Allee auszubilden. Im WA 1 und WA 2 sind fehlende Alleebäume zu ersetzen und Bestandsbäume zu erhalten. Es wurde die Frage nach einem Baumkataster gestellt. Die Vorgartenzone der Baukörper parallel zur Heinrich-Mann-Allee sollen unter diesem Leitgedanken der Alle gestaltet werden.

Städtebaulich sollte die nordwestliche Ecke im WA 1 bis an die Baulinie heranrücken. Der vorgesehene Rücksprung des Baukörpers ist städtebaulich nicht nachvollziehbar.

Es wird empfohlen, auf ein Abtreppen der Wohneinheiten zu verzichten und die verschiedenen Einheiten zusammenzudenken, damit der Block auch als Block wirkt und nicht als Einzelhäuser.

Die aufgrund der der Geländeneigung erforderlichen Höhenversprünge sind klarer zu definieren. Es ist zu definieren, wo Wohnungen mit Hochparterre und wo ebenerdige Wohnungen ausgebildet werden.

Das Gremium schlägt vor, die Turnhalle für die Grundschule und den Vereinssport an den Eingang zum Quartier, also an die südliche Ecke des WA 2 zu verschieben. So kann ein einladendes Entrée für die beiden Hallen an der Heinrich-Mann-Allee und damit eine Eingangssituation ins Wohnquartier geschaffen werden.

Im WA 2 sollte der Baukörper, der dem Quartiersplatz zugewandt ist, noch ein Stück um die Ecke gezogen werden, entlang der Planstraße 2.

Bei der zeilenartigen Bebauung im WA 2 entlang des Quartiersplatzes stellt sich die Frage nach der Adressbildung. Auf welcher Seite liegt der Zugang? Wo sind öffentliche Flächen und wo befinden sich die privaten Grünflächen? Eine frühzeitige Einbindung eines



Landschaftsarchitekten ist hier anzuraten. Derzeit bleibt die Frage offen, wie die Hierarchie der Innenhöfe und des Platzes gedacht ist. Eine klare Trennung wird seitens des Gremiums empfohlen. Es darf keine Konkurrenzsituation zwischen Plätzen und Höfen entstehen.

Die Freiflächengestaltung wird als wichtiges Instrument bewertet, um das Quartier zusammenzuführen.

Der Quartiersplatz muss als Stadtplatz eine besondere Gestaltung erfahren. Er ist identitätsstiftend für das Quartier. Die Gestaltung des Platzes ist deshalb eng mit dem Konzept der angrenzenden Wohn/Gewerbeflächen zu betrachten. Es ist abzuklären, wie die Verkehrsführung um den Platz herum angedacht ist.

Es wird um Vorstellung des Quartiersplatzes in einer der kommenden Sitzungen gebeten.

Die angedachte Mobilitätsstation ist derzeit am südöstlichen Quartierseingang angedacht und soll für die Bewohner des Quartiers sein. Ein Interessent (Jelbi) wünschte sich diesen repräsentativen Standort am Quartierseingang. Das Gremium empfiehlt dem Vorhabenträger kritisch zu hinterfragen, ob die Alltagsverkehre nicht generell über den ÖPNV abgewickelt werden können. Wozu brauchen die Bewohner:innen diese Station, direkt in der Nähe des ÖPNV? Laut Einschätzung des Gremiums ist die Lage der Mobilitätsstation am Quartierseingang nicht sinnvoll, wenn sie vor allem den Bewohner:innen des Wohnquartiers dienen soll.

Das Gremium empfiehlt grundsätzlich, dass ausreichend Fahrradstellplätze in der Nähe der Wohnungseingänge untergebracht werden.

Das Gremium bedankt sich für die Präsentation des städtebaulichen Projektes und wünscht für die weitere Projektentwicklung ein gutes Gelingen.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat



Öffentliche Sitzung

Protokoll:

Zu TOP IV – Bebauungsstudie Berliner Straße 136A

Auf dem Grundstück der Berliner Straße 136 A soll in zweiter Reihe, im rückwärtigen Gartenbereich des Einzeldenkmals „Villa Ritz“, ein mehrgeschossiger Baukörper für Gewerbe entstehen.

Das gegenständliche Flurstück in der Berliner Straße 136 A befindet sich im Denkmalbereich der Berliner Vorstadt sowie in unmittelbarer Nachbarschaft der eingetragenen Einzeldenkmale „Villa Ritz“ mit Gartenanlagen und Einfriedungen und Kaserne „Garde du Corps“ mit Reit- und Stallanlagen und zwei Mannschaftsgebäuden. Die Zulässigkeit für eine mögliche Bebauung wird durch die Einhaltung von § 34 BauGB und § 172 BauGB Erhaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ geregelt. Ebenso gilt die Satzung zum Schutz des Denkmalbereichs Berliner Vorstadt und das brandenburgische Denkmalschutzgesetz. Das gegenständliche Flurstück liegt innerhalb des Gartenbereichs des Einzeldenkmals „Villa Ritz“. Das Flurstück ist zum jetzigen Zeitpunkt mit kleinteiligen ein- bis zweigeschossigen Nebengebäuden bebaut. In direkter Nachbarschaft befindet sich ein Handwerksbetrieb und ein Reifenhandel. Nördlich schließt sich die Kaserne mit einem umlaufenden 2-geschossigen Remisenring an.

Dem Gremium wurden fünf verschiedene Entwurfsstudien mit annähernd ähnlichen Bauvolumen vorgestellt. Der Gestaltungsrat sollte auf Wunsch des Bauherrn eine Empfehlung geben, welche Art von Bebauung in zweiter Reihe möglich bzw. vorstellbar wäre. Eine Beurteilung hinsichtlich des Einfügens nach § 34 BauGB wird vom Gestaltungsrat nicht übernommen. Das Gremium gibt Hinweise und Empfehlungen hinsichtlich Architekturqualitäten, Städtebau oder anderen stadtbildprägenden Fragestellungen.

Votum Gestaltungsrat:

Das Denkmalrecht gibt einen engen Rahmen vor, welche Art von Bebauung im Gartenbereich des Einzeldenkmals „Villa Ritz“ möglich ist. Hiernach sollte sich alles „neu Gebaute“ dem denkmalgeschützten Bestand unterordnen. Die derzeitig vorhandenen Bebauungen auf dem Flurstück im rückwärtigen Bereich zeigen maßstabsgebend an, wie die Baumasse einer neuen möglichen Bebauung aussehen könnte. Der Gartencharakter sollte durch Entsiegelung wiederhergestellt werden.

Die neue Bebauung der 1990-er Jahre in direkter Nachbarschaft auf dem Gelände „Garde du Corps“ (Behlertstraße 3A) darf nicht als maßstabsgebende Bebauung herangezogen werden.

Das Gremium empfiehlt ein stark reduziertes Konzept unter Berücksichtigung folgender Gedankenanstöße zu entwickeln:

- Sensibler Umgang mit dem Einzeldenkmal „Villa Ritz“ (mit Garten),
- Reduzierung der Baumasse mit dem Entwurfsgedanken „Schaffung vom Haus im grünen Garten der Villa Ritz“ („Nebengebäude“, 2 Vollgeschosse),
- vorstellbar wäre auch eine kleinteilige und remisenartige Randbebauung mit zentraler Hofausbildung zur Villa Ritz,
- Schaffung einer öffentlichen Durchwegung für Fuß-/ und Radverkehr von der Mangerstraße über das angrenzende Areal „Garde du Corps“ bis vor zur Berliner Straße,



**Landeshauptstadt
Potsdam**
Gestaltungsrat

- Überprüfung, ob eine Wohnnutzung in Teilbereichen des Grundstückes möglich wäre, trotz des benachbarten immissionsbelastenden Gewerbes,
- eine Bebauung kann nur in enger Abstimmung und Konsensfindung mit der Unteren Denkmalbehörde erfolgen.

Das Gremium bedankt sich für die Präsentation des städtebaulichen Projektes und wünscht für die weitere Projektentwicklung ein gutes Gelingen.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat



Öffentliche Sitzung

Protokoll:

Zu TOP V – Bebauungsstudie Behlertstraße 3A

Auf dem Grundstück Behlerstraße 3 A soll auf dem derzeitigen Parkplatzareal ein mehrgeschossiges Bürogebäude mit Tiefgarage errichtet werden. Das Grundstück befindet sich im Denkmalbereich der Berliner Vorstadt sowie in unmittelbarer Umgebung der Einzeldenkmale Behlertstraße 3a, Kaserne Garde du Corps mit Reit- und Stallanlagen und zwei Mannschaftsgebäuden.

Die Zulässigkeit für eine mögliche Bebauung wird durch die Einhaltung von § 34 BauGB und § 172 BauGB Erhaltungssatzung „Berliner Vorstadt“ geregelt.

Das Grundstück ist durch eine heterogene Bebauungsstruktur geprägt, die in unterschiedlichen zeitlichen Bebauungsphasen entstanden ist. Das Grundstück wird von einem eingeschossigen Remisenring umschlossen. Zur Behlertstraße hin ist das Grundstück durch eine historische Mauer begrenzt. Zwei historische 4-geschossige Kasernengebäude - im Nordwesten (Behlertstraße / Mangerstraße) und im Südosten (Berliner Straße) - vervollständigen das Kasernenensemble „Garde du Corps“. In den 1990-er Jahren entstanden auf dem ehemaligen Exerzierplatz zwei kompakte 4-geschossige Bürogebäude (effiziente Architektur).

Das Architekturbüro hat drei städtebauliche Varianten entwickelt, die in der Sitzung vorgestellt und diskutiert wurden. Die Bebauungsvarianten sehen 2- bis 5-geschossige Gebäude vor, die die Fluchten und Baumassen der bestehenden Remisen und der nördlich angrenzenden neueren Bürogebäude thematisieren.

Der Gestaltungsrat begrüßt die Herangehensweise und die intensive Auseinandersetzung mit dem Ort.

Der historische Rahmen wird durch den bestehenden Kasernenring und die beiden 4-geschossigen Kasernengebäude gebildet. Die Orientierung der Baukörper ist größtenteils zum Innenhof ausgerichtet. Die Planung auf dem Gelände wird grundsätzlich als ansprechend und zielführend beurteilt. Die Variante 2 mit einem klaren, viergeschossigen Baukörper wird dabei präferiert.

Das Gremium empfiehlt die Variante 2 weiterzuentwickeln und gibt hierzu folgende Hinweise:

Die historische Mauer als Abgrenzung zur Behlertstraße sollte erhalten werden.

Der Abstand zwischen dem geplanten 2-geschossigen teils 3-geschossigen Remisengebäude und der historischen Mauer ist schmal und wird als schwieriger Raum beurteilt, der aber auch Qualitäten birgt. Hier gilt es, Lösungen zu finden. Gezielt gesetzte kleinteilige Öffnungen/Schaufenster in der Mauer wären denkbar. Alternativ ist zu untersuchen und mit der Denkmalpflege abzustimmen, ob die historische Mauer als Bauteil in die neue „Remise“ integriert werden kann?

Die Entwicklung des 2-/3-geschossigen „Remisen“-Gebäudes mit dem 5-eckigen Baukörper mit Parketagen und Büronutzung ist denkbar. Auf ein zusätzliches Staffelgeschoss auf dem Pentagon sollte - im Hinblick auf eine klare Architektursprache - verzichtet werden.

Die zweigeschossige Verlängerung der Remisen entlang der Behlertstraße wird begrüßt.



**Landeshauptstadt
Potsdam**
Gestaltungsrat

Es wird davon abgeraten, die Tiefgaragenstellplätze mit in das remisenartige Gebäude zu integrieren.

Bis jetzt noch ungeklärt scheint dem Gremium die Eingangs- und Zufahrtssituation. Es sollte eine kombinierte Kfz-Ein-/Ausfahrt von der Behlerstraße geben; auf die südliche Zufahrt sollte zugunsten eines ruhigeren Hofes verzichtet werden. Eine öffentliche Durchwegung für Fußgänger und Radfahrer zum benachbarten Grundstück (Berliner Straße 136 A) wird empfohlen und könnte das Quartier im Zentrum beleben.

Eine Sanierung der unsanierten Bestandsgebäude sollte als Teil des Projekts vorangetrieben werden.

Bei der Variante 3 wurde kritisiert, dass der städtebauliche Entwurf zwar versucht, alle geforderten Punkte zu erfüllen, aber auf diesem Weg seien die Klarheit und die Einfachheit des Entwurfs verloren gegangen.

Das Gremium bedankt sich für die Präsentation des städtebaulichen Projektes und wünscht für die weitere Projektentwicklung ein gutes Gelingen. Eine Wiedervorstellung ist gewünscht.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat



Öffentliche Sitzung

Protokoll:

Zu TOP VI – Variantenuntersuchung „Quadratum Potsdam“, Mühlenberg 5 D

Das Vorhaben wurde bereits in der 68. Sitzung des Gestaltungsrates vorgestellt. Zwischenzeitlich haben sich die Rahmenbedingungen für die beiden noch verbleibenden Baukörper 5 C + 5 D konkretisiert, so dass eine Änderung des bestehenden Bebauungsplanes Nr. 100-1 „Wissenschaftspark Golm“ angedacht ist. Im Zuge der Planung für eine „Neue Mitte Golm“ wurde der Wunsch geäußert, dass im südlichen Teil des derzeitigen Gewerbegebietes auch öffentlichkeitswirksame, den Bewohner: innen dienende Einrichtungen untergebracht werden sollen. Diese Nutzungen sind bisher im Bebauungsplan ausgeschlossen. Ebenso ist angedacht, die Gebäudehöhen um ein Vollgeschoss zu erhöhen. Der Vorhabenträger hat nun außerdem ein Konzept für eine „Internationale Schule“ vorgelegt. Es handelt sich um eine private Schulform, die die Klassenstufen 11-13 als zweizügige Oberstufe bedient.

Dem Gestaltungsrat wurden vier verschiedene städtebauliche Massenstudien zu den Gebäuden 5 C und 5 D vorgestellt, wobei eine Studie nur eine leichte Abwandlung der 3. Variante darstellt.

Das Gremium gibt dem Architekturbüro hierzu folgende Hinweise:

Die Ansiedlung einer Internationalen Schule im Wissenschaftspark Golm wird begrüßt. Es könnten Synergien entstehen, die dem Quartier guttun. Die Weiterentwicklung des städtebaulichen Konzepts wird als deutliche Verbesserung wahrgenommen. Die Hauptdiskussion des Gremiums dreht sich um den ersten Baukörper, der den Eingang ins Quartier markiert.

Es wird angeregt, die Schule nicht mittendrin zu verorten, sondern als Auftakt im Süden (im Baukörper D) und um ein weiteres Vollgeschoss zu erhöhen.

Der Baukörper 5 D sollte nicht verdreht, sondern orthogonal ausgerichtet sein. Durch eine Verdrehung des Baukörpers entstehen viele Restflächen, die schwierig zu belegen sind. Der Baukörper 5 C wird ebenfalls als klarer Baukörper gesehen.

Wichtig ist die Schaffung einer großzügigen Vorplatzsituation mit einer angrenzenden öffentlichen Nutzung in der Erdgeschosszone (Café). Es wird darauf hingewiesen, dass der vorhandene Gehweg zu schmal ist. Eine Verbreiterung des Fußweges in Kombination mit dem empfohlenen Vorplatz sorgt dafür, dass die fußläufigen Verkehrsströme (vom bzw. zum Bahnhof) besser verteilt werden können.

Es wurde angemerkt, dass die Zwischenräume zwischen den einzelnen Baukörpern derzeit als sehr monoton wahrgenommen werden. Hier sollte konzeptionell weitergearbeitet werden. Die Schaffung von Aufenthaltsqualität im Außenraum sollte fokussiert behandelt werden.

Das Gremium regt an, das Konzept der vier Quadrate („Quadratum Potsdam“) nicht zu streng auszulegen. Es wurde angeregt das Konzept auf insgesamt nur drei städtebauliche Baukörper zu reduzieren, wobei der südliche eine deutlich größere Kubatur einnehmen kann. Der Baukörper könnte durch Mischnutzungen (Schule und forschungsnahes Gewerbe) geprägt sein. Über eine Flexibilität der Grundrisse sollte daher nachgedacht werden, da



**Landeshauptstadt
Potsdam**
Gestaltungsrat

wahrscheinlich der Bedarf an Schulplätzen in nächster Zeit weiter steigen wird. Die Schaffung von flexiblen Grundrissen kann sich als großer Gewinn für das Projekt entwickeln. Ein größerer Baukörper und flexible Grundrisse könnten mittel- und langfristig sowohl eine Vergrößerung der Schule als auch des Gewerbes ermöglichen.

Das Gremium bedankt sich für die Präsentation des städtebaulichen Projektes und wünscht für die weitere Projektentwicklung ein gutes Gelingen; vor Änderung des Bebauungsplanes wird eine kurze Wiedervorstellung in der nächsten Sitzung empfohlen.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat