

Gestaltungsrat

Protokoll zur 2. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam

Sitzungstermin: Dienstag, 14. Dezember 2010
Sitzungsbeginn: 14:00 Uhr
Ort, Raum: Haus 1, Raum 405,
Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam

Anwesende:

Mitglieder

Ulla Luther	Staatsrätin a.D.
Michael Bräuer	Architekt BDA + Stadtplaner, Bräuer Architekten Rostock
Professorin Mara Pinardi	Architektin BDA, Pinardi Architekten
Professor Christian Rapp	Rapp + Rapp B.V.
Martin Reichert	David Chipperfield Architects
Regina Poly	Garten- und Landschaftsarchitektin / Architektin BDA, office regina poly

Beigeordneter

Matthias Klipp GB Stadtentwicklung und Bauen

Verwaltung

Andreas Goetzmann FBL Stadtplanung und Bauordnung

Niederschrift

Jeannette Hanko 463 Geschäftsstelle Gestaltungsrat

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil:

Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Betreutes Wohnen Holzmarktstrasse

Bauherr: BBO Invest GmbH, Potsdam
Architektur: Skeib-Architekten, Potsdam

2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Wohnen im Park, Zeppelinstrasse

Bauherr: Unternehmensgruppe Semmelhaack, Potsdam
Architektur: Torsten Labs, Falkensee

3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion



Landeshauptstadt Potsdam
Stadtkasse
Mittelbrandenburgische
Sparkasse in Potsdam
Konto-Nr.: 350 222 153 6
Bankleitzahl: 160 500 00

Sprechzeiten:
Dienstag
09:00 bis 18:00 Uhr
Donnerstag
09:00 bis 12:00 Uhr und
13:00 bis 16:00 Uhr

Telefonzentrale: 0331 289-0
Zentrales Fax: 0331 289-1155
Adresse für Frachtsendungen:
Stadtverwaltung Potsdam
Friedrich-Ebert-Str. 79/81
14469 Potsdam

¹ Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs
über unsere E-Mail-Adresse ist nicht möglich.



Gestaltungsrat

Wohnbebauung Havelwelle

Bauherr/ Projektentwicklung: Krause Bauträger-Holding GmbH, Bayreuth
Momper Projektentwicklung GmbH, Berlin
Architektur: Flender&Drobig, Potsdam

Pause

4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Neubau Luisenforum

Bauherr/ Projektentwicklung: Berlinhaus Verwaltung GmbH, Berlin
Architektur: Axthelm Architekten, Potsdam

5. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

green dorms – Studentisches Wohnen auf dem Campus

Bauherr/ Projektentwicklung: Green Dorms Potsdam GmbH & Co KG, Berlin
Architektur: becher+rottkamp, Berlin

6. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Erweiterungsbau Weiße Flotte

Bauherr/ Projektentwicklung: Weisse Flotte Potsdam GmbH
Architektur: grübe-architekten, Berlin

Termine und Verschiedenes

Nichtöffentlicher Teil:

7. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Villa Hagen

Architektur: Pott Architects Ltd, Berlin

Protokoll:

Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung

Frau Luther eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Sie dankt insbesondere den Bauherren/innen und Architekten/innen, die sich mit der Vorstellung Ihrer Vorhaben im Gestaltungsrat offen einer Diskussion ihrer Projekte stellen.

zu 1 1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Projekt: Betreutes Wohnen Holzmarktstraße
Bauherr: BBO Invest GmbH, Potsdam
Architektur: Skeib-Architekten, Potsdam

Das Grundstück befindet sich in einer städtebaulich schwierigen Situation am wasserseitigen Ende der Holzmarktstraße direkt gegenüber der Hauptfeuerwehr, die die komplette südliche Holzmarktstraße fasst, und wird rückwärtig von der betonierten Böschung zur Nuthe-Schnellstraße begrenzt. Das Ende der Holzmarktstraße ist derzeit undefiniert, die Straße endet in einem Gehweg. Die historische Straßenflucht, der das dreieckig geschnittene Grundstück folgt, ist nicht mehr nachzuvollziehen.



Gestaltungsrat

Der Bauherr möchte auf dem Grundstück, das direkt westlich an sein 2006 saniertes Bestandsgebäude grenzt, ein Gebäude mit Wohneinheiten für Betreutes Wohnen errichten. Dabei erschwert eine nicht verlegbare eingeschossige Fernwärmeverteilerstation die Grundstückssituation zusätzlich.

Der Entwurf sieht, gestaffelt dem Grundstücksverlauf der Holzmarktstrasse folgend, neben einem abgesenkten Erdgeschoss, 4 Wohngeschosse und ein Staffelgeschoss mit Gemeinschaftsnutzung vor. Die Erschließung erfolgt nördlich über Laubengänge, südlich zur Holzmarktstrasse sind Balkone über die kompletten Fassadenlängen angeordnet. Die durchlaufenden Brüstungsgeländer und Lamellen-Schiebeläden sollen ein filigranes Bild vermitteln.

Der Gestaltungsrat empfiehlt den Entwurf komplett zu überarbeiten. Es sollte ein Bezug zum Altbau sowohl städtebaulich als auch in der Materialität hergestellt werden. Die Absenkung der unteren Ebene als Souterrain wird ebenso wie die Staffelung im Dachgeschoss als sehr problematisch gesehen.

Der Gestaltungsrat schlägt vor, mit dem Neubau einen Gesamtbaukörper aus Alt- und Neubau zu entwickeln, der den Endpunkt der nördlichen Holzmarktstraße bilden könnte. Die Fassade des Neubaus ist als umlaufend zu betrachten ohne Rückseite zur Schnellstraße. Der Gestaltungsrat favorisiert zur Harmonisierung des Gesamtbildes die Aufnahme von waagerechten Linien aus der schlüssigen Fassade des Altbaus, wobei sich der Neubau gegenüber dem Altbau mit einer klaren Fuge absetzen sollte. Die Orientierung der Geschossigkeit und Höhenentwicklung am Altbau ist gestalterisch notwendig, wobei eine Lösung mit Innenhof und gemeinsamer Erschließung von Alt- und Neubau denkbar ist. Es wird empfohlen die Straßenfront als Bezugslinie für den Baukörper aufzunehmen. Die Ausbildung des untersten Geschosses in Form von Arkaden, unter denen der Bürgersteig durchgeht, wäre ggf. als Variante zu prüfen. Die im Neubau gewünschte Leichtigkeit sollte in der Farbwahl für den Altbau übernommen werden.

zu 2 2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Projekt: Wohnen im Park, Zeppelinstrasse
Bauherr: Unternehmensgruppe Semmelhaack,
Potsdam
Architektur: Torsten Labs, Falkensee

Direkt am öffentlichen Uferweg an der Havel, überwiegend im ehemaligen Park der Villa Ingenheim gelegen, soll hochwertiger 3- bis 4-geschossiger Mietwohnungsbau entstehen. Die historische Gartenanlage wird wieder angelegt, die Sichtachse vom Balkon der Villa Ingenheim nach Caputh wird freigehalten. Das Einfügen der Baukörper in die Gartenanlage erfolgt mit größter Rücksicht auf den historischen Baumbestand. Im westlichen durch diverse umliegende Bebauung gekennzeichneten Teilbereich werden drei riegelförmige Gebäude entlang der Grundstücksgrenze angeordnet. In der eigentlichen Parkanlage werden 2 Villen mit 4 bzw. 3 Geschossen parallel zum Ufer angeordnet. Die schlichten horizontal gegliederten Baukörper liegen hinter und unter den großen Bäumen. Alle Wohnungen sind über Eck zum Wasser und zum Park orientiert mit großen Verglasungen, Balkonen bzw. Loggien.



Gestaltungsrat

Der Gestaltungsrat lobt ausdrücklich die schöne städtebauliche und landschaftsarchitektonische Komposition der Anlage. Er empfiehlt, die Architektur unter Beibehaltung der guten Grundrisse auf die Vielgestaltigkeit der Landschaft, Wald, See zu beziehen.. In der Material- und Farbwahl sollten gedeckte Töne bevorzugt werden, die ein horizontales ruhiges Lagern der Gebäude im Park neben den großen Bäumen, unterstreicht. Beispielgebend könnten Ansätze der Terrassenhäuser von Frank Lloyd Wright sein.

zu 3

3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Projekt: Wohnbebauung Havelwelle
Bauherr/ Projektentwicklung: Krause Bauträger-Holding GmbH,
Bayreuth
Momper Projektentwicklung GmbH,
Berlin
Architektur: Flender&Drobig, Potsdam

Auf dem Gelände des alten Stadthafens am öffentlichen Uferweg der Havel, wasserseitig vor dem im Bau befindlichen Kaufland-Center gelegen, soll eine Wohnanlage mit ca. 100 Wohneinheiten entstehen. Die Umgebung ist durch großformatige Bebauung geprägt. Westlich wird die Anlage durch einen quer zum Ufer stehenden 5-geschossigen Neubauriegel für Senioren begrenzt, östlich folgen parallel zum Ufer die denkmalgeschützten Gebäude des ehemaligen Heizwerkes und der Dampfmahlmühle entlang der Havel.

Die im VEP Nr. 16 für das Grundstück vorgegebene Bebauungsstruktur aus Einzelgebäuden wurde durch den Architekten geprüft und zugunsten einer parallel zum Ufer angeordneten, wellenförmig gebogenen, fünfgeschossigen Bauform in der Länge des Einkaufszentrums ersetzt. Ein würfelförmiges Einzelgebäude bildet westlich den Übergang zum Altenwohnheim.

Durch die Konzentration der Baumasse in einem durchlaufenden Baukörper entsteht hinter dem Gebäude eine Grüninsel mit größerem Abstand zur Kaufland-Rückseite. Die Erdgeschosszone liegt erhöht vom öffentlichen Uferweg und leicht zurückgesetzt auf der Tiefgarage, die Obergeschosse sollen sich in einer hochtransparenten Architektur zeigen, das Dachgeschoss ist als Staffelgeschoss geplant. Die Höhenentwicklung folgt der umgebenden Bebauung.

Der Gestaltungsrat begrüßt die Entscheidung des Architekten, entgegen den Vorgaben des B-Plans den Bau eines großformatigen Einzelbaukörpers vorzuschlagen. Prinzipiell ist es in Bezug zur Umgebung möglich, an diesem Standort einen 5-geschossigen Baukörper in der vorgeschlagenen Länge zu planen.

Der Gestaltungsrat sieht eine wellenförmige Bebauung jedoch kontrovers.

In der Umgebung, insbesondere wasserseitig, sind ausschließlich orthogonale Baukörper zu finden, das wellenförmige Gebäude bildet einen Fremdkörper.

Das Gebäude hat eine klar definierte Vorderseite zum Wasser und eine Rückseite zum Kaufland. Aufgrund der zu geringen Grundstückstiefe fehlt der Raum für die mäandrierende Bewegung dieser besonderen Figur. Der Gestaltungsrat meint, eine einfache riegelförmige Bebauung wäre ggf. besser einzuordnen. Er empfiehlt deshalb, die städtebauliche Planung noch einmal alternativ mit einer klaren ruhigen Gebäudeform zu prüfen. Unabhängig von der Gebäudekubatur sind die ablesbare Parzellierung der Großform und die

Gestaltungsrat

Auflösung der Fassade in Glas problematisch. Das Gebäude verträgt nach Ansicht des Gestaltungsrates in seiner Länge und Kubatur konsequent ruhig und fest entwickelt zu werden. Der Gestaltungsrat bittet um Wiedervorstellung des Vorhabens.

zu 4

4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Projekt: Neubau Luisenforum
Bauherr/ Projektentwicklung: Berlinhaus Verwaltung GmbH, Berlin
Architektur: Axthelm Architekten, Potsdam

Das Luisenforum als Blockinnenbereich in der barocken Innenstadt wird umlaufend gefasst von der Brandenburger Straße, der Hermann-Elfein-Straße und den rückseitigen Gebäuden der Nachbarhöfe. Der gesamte Bereich soll zusammenhängend für großflächigen Einzelhandel mit Schaufenster und Erschließung von der Brandenburger Straße entwickelt werden. Die Nachwendebauten im Hofbereich werden abgebrochen. Ein ruhiges schlichtes Gesamtvolumen wird in den Innenhof eingestellt, mit dem Ziel trotz des großen Neubauvolumens eine reizvolle und emotional warme Durchwegung durch den Blockinnenbereich entlang von Angeboten mit kleinflächigem Einzelhandel in den Souterrains und Hochparterres der Altbauten zu gestalten. Treppen, Sitzbänke, Wege und Stege vermitteln die verschiedenen Höhen zwischen Alt- und Neubau, es entstehen kleine Platzsituationen, interessante Durchwegungen und Eingangsbereiche.

Die Materialität der historischen Fassaden aus Klinkerziegel wird in die Gestaltung des gesamten Freiraumes und der Erdgeschossfassaden des Neubaus aufgenommen. Durch an das Großvolumen des Neubaus angegliederte 1geschossige Boxen mit großzügigen Schaufenstern wird das für die Fußgänger wahrnehmbare Neubauvolumen gegliedert. Das Obergeschoss des Neubaus und ggf. das Dach sollen - mit einem spiegelnden Material bekleidet - die Klinkerfassaden der Altbauten spiegeln. Technische Anlagen werden vollständig im 2. Obergeschoss des Neubaus untergebracht.

Der Entwurf überzeugt den Gestaltungsrat vollständig durch die hohe gestalterische Qualität, das Aufzeigen einer Symmetrie der Erfahrungswelten von Kleinteiligkeit und großflächigem Einzelhandel und die gelungene Thematisierung der unterschiedlichen Höhenbezüge. Der Gestaltungsrat appelliert an den Bauherren diese Qualität, wie von der Architektin aufgezeigt, konsequent umzusetzen. Er gibt der Architektin zu bedenken, dass durch eine Spiegelung, wie als Material des Obergeschosses vorgesehen, das große Volumen die Enge des Hofes verstärken könnte.

Der Gestaltungsrat möchte das Projekt gern in der weiteren Entwicklung begleiten.

Der Gestaltungsrat möchte grundsätzliche Bedenken anmerken zur Integration von großflächigem Einzelhandel in der barocken Innenstadt Potsdams. Die Kleinteiligkeit der Höfe, das Miteinander von Wohnen und kleinteiligem Einzelhandel wird durch das Angebot von großflächigem Einzelhandel ggf. zerstört.



Gestaltungsrat

zu 5 5. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Projekt:	Green Dorms – Studentisches Wohnen auf dem Campus
Bauherr/ Projektentwicklung:	Green Dorms Potsdam GmbH & Co KG, Berlin
Architektur:	becher+rothkamp, Berlin

Auf den ehemals militärisch genutzten Flächen am Schragen, am Campus der Fachhochschule Potsdam, sollen 4 Gebäude für studentisches Wohnen entstehen. Die nach Jahreszeiten benannten 4geschossigen Gebäude gruppieren sich um ein kleines Wäldchen mit altem Wachturm. Das Empfangsgebäude verfügt über einen Eingangsbereich mit Empfang und Lounge im Erdgeschoss. Die Grundrisse sind monostrukturell aufgebaut. Ein mittiger Flur erschließt in der vollen Gebäudelänge die aneinandergereihten Wohneinheiten für je eine/n Studenten/in. Die Ausstattung erfolgt gemäß Vorgabe des Studentenwerks. Jede der 365 Wohneinheiten soll vollkommen gleich ausgebildet werden, ein Zugang/Austritt ins Freie aus den Zimmern im EG ist nicht vorgesehen. Als Besonderheit ist die Fensterbank als Sitzbank ausgebildet. Die graugetönte Putzfassade soll mit monochromen Bildern mit Motiven der Jahreszeiten schattiert werden.

Der Gestaltungsrat befürwortet den Entwurf. Der Städtebau ist schlüssig, die Architektur diszipliniert. Für die Giebelfassaden mit den Fluchtbalkonen wird empfohlen, weitere Varianten zu untersuchen. Es wird vorgeschlagen, die Studenten der Fachhochschule zu beteiligen. Nachträglich möchte Frau Poly die Anlage von Gemeinschaftsterrassen empfehlen.

zu 6 6. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Projekt:	Erweiterungsbau Weiße Flotte
Bauherr/ Projektentwicklung:	Weisse Flotte Potsdam GmbH
Architektur:	grübe-architekten, Berlin

Die Weisse Flotte beabsichtigt die Erweiterung ihres im Sockelbereich des Hotel Mercure im Lustgarten befindlichen Empfangs- und Besuchergebäudes um Flächen für die Gastronomie. Die bauliche Erweiterung soll temporär erfolgen und rückbaubar sein.

Der Entwurf sieht, direkt dem vorhandenen Hafengebäude vorgelagert, eine indifferente Erweiterung aus 3 unterschiedlich tiefen, breiten und hohen Baukörpern vor. Im wasserseitigen Bereich soll der höchste Gebäudeteil als Wintergarten für die 13 Palmen entstehen. Die im SVV-Beschluss dargelegte Höhenbegrenzung der Erweiterung auf Höhe des vorhandenen Hafengebäudes wird mit Verweis auf die Palmenhöhe wahrscheinlich nicht eingehalten. Die Fassaden sollen durch viel Glas transparent wirken, der Wintergarten soll mit Sektionaltoren winters geschlossen werden, die Konstruktion soll aus demontierbaren Containerrahmen bestehen.

Der Architekt stellt 3 Varianten vor, die sich lediglich in der Dachform des Wintergartenbereiches unterscheiden.

Der Gestaltungsrat lehnt das Vorhaben wie vorgestellt als nicht dem Standort angemessen und architektonisch ungelöst ab. Der Entwurf erzeugt aufgrund der



Gestaltungsrat

Vielzahl der Volumen, Formate und Materialien Unruhe und Kraftlosigkeit.
Der Gestaltungsrat empfiehlt die Anlage eines ruhigen vorgelagerten Baukörpers. Der Gestaltungsrat bittet um Vorlage ernsthafter Alternativen. Er empfiehlt ein wettbewerbliches Verfahren unter Beteiligung mehrerer Architekten durchzuführen.

Termine und Verschiedenes

Der Termin zur nächsten Sitzung wird in der Tagespresse und auf den Internetseiten der Stadt Potsdam bekanntgegeben.

Die Vorsitzende dankt dem Publikum und den Projektbeteiligten für die Aufmerksamkeit und hofft, dass der Gestaltungsrat mit seinen Anregungen und Empfehlungen positiv an der weiteren Entwicklung der Projekte mitwirkt.

U. Luther
Vorsitzende des Gestaltungsrates

J. Hanko
Geschäftsstelle Gestaltungsrat