

## Gestaltungsrat

# Protokoll zur 15. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam

**Sitzungstermin:** Donnerstag, 11. Oktober 2012  
**Sitzungsbeginn:** 16:30 Uhr  
**Ort, Raum:** Haus 1, Raum 405,  
Hegelallee 6-10, 14467 Potsdam

### Anwesende:

#### Mitglieder

Ulla Luther Staatsrätin a.D., Architektin u. Stadtplanerin  
Michael Bräuer Architekt BDA + Stadtplaner, Bräuer Architekten Rostock  
Professor Christian Rapp Rapp + Rapp B.V.

#### Verwaltung

Vera Möllendorf Bereichsleiterin Planungsrecht

#### Niederschrift

Kathleen Frenz Planungsrecht - Geschäftsstelle Gestaltungsrat

### Tagesordnung:

Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung

16:30 Uhr – 17:00 Uhr

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Neubau Mehrfamilienhaus, Berliner Straße 123**

Bauherr/ Projektentwicklung: CIM Capricorn Immobilien Management GmbH, Berlin  
Architektur: Schulz Huster Architekten, Potsdam

17:00 Uhr – 17:30 Uhr

2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, Wildeberstraße**

Bauherr/ Projektentwicklung: Kirsch und Drechsler Hausbau, Potsdam  
Architektur: Poztupimi Architekten-/Ingenieurgesellschaft mbH, Potsdam

Termine und Verschiedenes



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

<sup>1</sup> Die Abwicklung rechtsverbindlichen Schriftverkehrs über unsere E-Mail-Adresse ist nicht möglich.



## Gestaltungsrat

### Protokoll:

#### **Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung**

Frau Luther eröffnet die Sitzung und begrüßt die Anwesenden. Sie dankt den Bauherren/innen und Architekten/innen, die sich einer öffentlichen Diskussion im Gestaltungsrat stellen, sowie den Bürger/innen und der Presse für ihr Interesse an der Arbeit des Gestaltungsrates.

#### **zu 1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion**

##### **Neubau Mehrfamilienhaus, Berliner Straße 123**

Bauherr/ Projektentwicklung: CIM Capricorn Immobilien Management GmbH, Berlin  
Architektur: Schulz Huster Architekten, Potsdam

In der Berliner Straße soll eine Baulücke durch ein grenzständiges Mehrfamilienhaus geschlossen werden. Das ehemals gewerblich genutzte Grundstück wurde geteilt, wodurch ein straßenseitiges Grundstück mit 671 qm inkl. einem 4m breiten Geh-Fahr- und Leitungsrecht entstanden sind. Die Zufahrt von der Berliner Straße ist durch den Standort zweier Bäume sowie Strom- und Laternenmasten festgelegt.

Geplant ist eine 5 geschossige Bebauung an der Berliner Straße, in der 6 Eigentumswohnungen untergebracht sind. Das Sockelgeschoss ist als Tiefgarage gestaltet, deren Einfahrtstor in die Straßenfassade integriert ist. Die erste Wohnebene beginnt darüber auf einer Höhe von 1,40m.

Ab dem 2.Obergeschoss staffelt sich das Gebäude seitlich ab, das 4.Obergeschoss, das als Penthouse geplant ist, sogar nach 3 Seiten.

Die Grundrisse sind so organisiert, dass die Wohnräume nach Süden und Westen zum Hof/Garten ausgerichtet sind, während die Funktionsräume wie Küche und Bad straßenseitig nach Osten angeordnet sind.

Dies spiegelt sich in den Fassaden wider. Während an der Süd- und Westfassade bodentiefe zweiflügelige Fenster verwendet werden, ist die Frontfassade zur Berliner Straße zurückhaltender mit schmalen Fensterformaten gestaltet.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Der Gestaltungsrat anerkennt die komplizierten Bedingungen bei der beabsichtigten Bebauung dieser Baulücke und kann auch im Ergebnis der Diskussion den daraus resultierenden Grundriss- und Funktionsverteilungen folgen. Ungeachtet dessen sollten die Verfasser versuchen, die Fassade zur Berliner Straße – wie bei allen anderen Gebäuden an dieser Hauptachse – repräsentativer zu gestalten. Das sollte selbst bei dahinter gelegenen Nebenfunktionsräumen möglich sein. Bedauert wird die sehr abweisend wirkende Ecksituation neben der Einfahrt zur Garage. Wünschenswert ist auch eine deutlichere Formulierung des als beabsichtigt genannten und angedeuteten Sockels des Gebäudes zur Berliner Straße.“*

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat bittet unter Aufnahme der Anregungen die genannten Eckpunkte noch einmal zu prüfen. Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich.



## Gestaltungsrat

### zu 2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Altersgerechtes und barrierefreies Wohnen, Wildeberstraße**

Bauherr/ Projektentwicklung: Kirsch und Drechsler Hausbau, Potsdam

Architektur: Poztupimi Architekten-/Ingenieurgesellschaft mbH, Potsdam

In der Wildeberstraße soll eine Wohnanlage mit 33 barrierefreien und altersgerechten Wohneinheiten entstehen.

Das schmale tiefe Grundstück, das sich von der Wildeberstraße bis zur Großbeerenstraße erstreckt, liegt in direkter Nachbarschaft zum ehemaligen Sanatorium Dr. Sinn, das im Jahr 2013 saniert und zum Wohnen ungenutzt wird.

Das Areal ist eingebettet in eine große, teils öffentlich zugängliche, denkmalgeschützte Parklandschaft.

Geplant ist ein viergeschossiger Komplex aus 2 aneinandergrenzenden und leicht gegeneinander verschobenen Gebäuden mit Flachdach. Die Grundrissform verläuft rechteckig und wird durch einige Vor- und Rücksprünge optisch untergegliedert. Die Gesamtwohnfläche von 2344qm verteilt sich auf Wohnungen zwischen 60qm und 90qm sowie eine Einheit mit 102qm im gestaffelten 3.Obergeschoss.

Erschlossen werden die Gebäude von der nordöstlichen Seite über je ein Treppenhaus mit Aufzug.

Die Fassaden sind durch Versprünge in der Kubatur, z.B. im Bereich der Treppenhäuser, vertikal gegliedert und mit großzügigen Balkonen versehen.

In hellem Grau gehalten sind die Fassaden zusätzlich mit einigen Farbakzenten versehen. Im Sockelgeschoss hebt sich die Farbgebung durch einen Ockerton deutlich vom restlichen Gebäude ab.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Prinzipiell fragwürdig erscheint der Ansatz die Erschließungsstraße des Nachbargrundstückes als öffentlichen Raum zu interpretieren, an den sich die geplanten Hauseinheiten in "parzellierter" Bauweise anlagern.*

*Der Wunsch nach Flächenoptimierung, der Grundstückszuschnitt, die einzuhaltenden Abstandsflächen und der erforderliche Stellplatznachweis lassen keine wesentlich andere Kubatur zu. Um die Freiflächen großzügiger gestalten zu können, wird der Bau einer Tiefgarage empfohlen.*

*Der Gestaltungsrat bedauert zudem, dass alle vorhandenen Bäume der Baumaßnahme zum Opfer fallen. Von einer vermuteten Einfriedung an der südwestlichen Grundstücksgrenze wird abgeraten.*

*Die unterschiedlichen Gebäudetiefen führen zu zwei Hauseinheiten, die ihrerseits durch die Betonung der Treppenhäuser und andere Vor- und Rücksprünge stark vertikal gegliedert werden. Eine weitergehende Differenzierung in Material oder Farbe empfiehlt der Gestaltungsrat nicht.*

*Gelungen ist die klassische Dreiteilung der Fassade in Sockel, Mittelteil, und Dachgesims. Die Höhensprünge in den Dachrändern sollten jedoch noch einmal überprüft werden. Gegebenenfalls empfiehlt es sich in diesen Bereichen die Geschosshöhe anzupassen.*



## Gestaltungsrat

*Die Ausformulierung der Treppenhaus-Fassaden sowie der Eingangsbereiche in Haus1 erscheint unglücklich. Die Regenfallrohre sollten zumindest etwas aus den Innen-Ecken der Baukörper verschoben werden. Besser wäre eine innen liegende Entwässerung der Dachflächen.*

*Der Gestaltungsrat bewertet die Allseitigkeit der Baukörper positiv. Empfohlen wird die Reduktion der Fensterformate auf ein-, zwei- oder dreiflügelige Formate. Dies führt zu einer gewissen Ruhe, die lediglich bei den Treppenhäusern unterbrochen wird. Gleiches gilt für eine uniforme Ausführung der Brüstungsgeländer.“*

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat geht davon aus, dass das Vorhaben in der hohen Qualität weitergeführt wird. Eine Wiedervorlage ist nicht notwendig kann jedoch ggf. gern im Umlaufverfahren erfolgen.

### **Termine und Verschiedenes**

Die nächste Sitzung des Gestaltungsrates findet statt am 13.Dezember 2012. Weitere Informationen dazu erfolgen auf den Internetseiten der Stadt Potsdam.

U. Luther  
Vorsitzende des Gestaltungsrates

K. Frenz  
Geschäftsstelle Gestaltungsrat