



Gestaltungsrat

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

Sitzungstermin: Mittwoch, 17. April 2013
Sitzungsbeginn: 16:00 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
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

Niederschrift

Jeannette Hanko 463 Geschäftsstelle Gestaltungsrat

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil

15:30 Uhr – 16:00 Uhr

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Sanierung und Erweiterung Alte Brauerei, Albert-Einstein-Strasse 1-7

Bauherr/ Projektentwicklung: Terraplan, Herr Rossnagel, Potsdam
Architektur: vangeistenmarfels, Potsdam

Öffentlicher Teil

Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung

16:00 Uhr – 16:30 Uhr

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Wohnbebauung Kurfürstenstraße 24/25

Bauherr/ Projektentwicklung: HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte
Architektur: FT+ Architekten, Braunschweig





Gestaltungsrat

16:30 Uhr – 17:00 Uhr

2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Einkaufszentrum Nedlitzer Straße

Bauherr/ Projektentwicklung: MS Projektmanagement und Vermögens-
verwaltungs AG / Dr. Ritter Finanz GmbH

17:00 Uhr – 17:30 Uhr

3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Wohnen am Schillerplatz

Bauherr/ Projektentwicklung: WERTPROJEKT
Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co., Berlin
Architektur: HemprichTophof Architekten Berlin

17:30 Uhr – 18:00 Uhr

4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Wohnungsneubau Horst-Bienek-Straße

Bauherr/ Projektentwicklung: ProPotsdam
Architektur: Gewers & Pudewill GmbH, Berlin

18:00 Uhr – 18:30 Uhr

5. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude Pappelallee

Bauherr: BauGemeinschaft Pappelallee GbR
Gemeinsames Bauprojekt der Kassenärztlichen
Vereinigung Brandenburg und Landesärztekammer
Brandenburg
Architektur: Arbeitsgemeinschaft Objektplanung Pappelallee GbR
(Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH
Berlin ; platena + jagusch Architekten GbR, Berlin)

Termine und Verschiedenes

Protokoll öffentlicher Teil:

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 und dem Publikum für das Interesse an der architektonischen Entwicklung der Stadt.

Gestaltungsrat

zu 1. **Projektvorstellung und anschließende Diskussion**

Wohnbebauung Kurfürstenstraße 24/25

Bauherr/ Projektentwicklung: HELMA Wohnungsbau GmbH, Lehrte
Architektur: FT+ Architekten, Braunschweig

Die HELMA Wohnungsbau GmbH erwirbt das Grundstück des ehemaligen Haus Dietz und stellt Umplanungen auf Grundlage der intensiv vom Gestaltungsrat beratenen Planungen aus der aktuell gültigen Baugenehmigung vor.

Es sollen 31 kleinere Wohnungen mit 31 zugehörigen Stellplätzen in einem Gebäude aus gelbem Klinker entstehen. Zur Kostenoptimierung entfällt die Tiefgarage, die Stellplätze werden im Erdgeschoß untergebracht. Im Hofhaus sind Maisonette-Wohnungen vorgesehen.

Das 5geschossige Vorderhaus wird straßenseitig durch die 3 Vorbauten vor den in die Flucht des obersten Geschosses rücktretenden Treppenhäuser gegliedert und staffelt in den beiden obersten Geschossen zurück.

Das tief in den Garten reichende Sockelgeschoß wird in der Materialität von den Wohngeschossen unterschieden. Im Mittelbereich befinden sich 2 Maisonettewohnungen und deren Zugänge. Auch vor den Stellplätzen wird versucht eine Fassade mit Fensteröffnungen auszubilden.

Gartenseitig ist die Fassade von großzügigen Terrassen auf dem Dach der Garage und Balkonen bzw. Dachterrassen geprägt.

Alle Öffnungen in den Wohnungen sind als französische Fenster mit Absturzsicherung oder Terrassentür dargestellt.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat wiederholt sein Bedauern, dass die in Bezug auf den angrenzenden Bestand extrem hohe Ausnutzung des Grundstückes und die daraus resultierende unmaßstäbliche Baumasse aufgrund der Vorgeschichte gültiges Baurecht darstellen.

Die mehrheitliche Nutzung des Erdgeschosses eines innerstädtischen Gebäudes als Parkgarage ist aus städtebaulicher Sicht nicht akzeptabel, auch wenn die Nutzung in der Straßenfassade durch Fenster kaschiert wird. Der Gestaltungsrat warnt die Stadtverwaltung vor einem Präzedenzfall.

Die als Arbeitsstand gezeigte Fassade sollte sich in Bezug auf folgende Aspekte an der intensiv mit dem Gestaltungsrat abgestimmten Planung des vorherigen Eigentümers orientieren:

- Betonung der historischen Trauflinie über dem 3. Geschoss*
- Anlehnung der Fassadenfarbigkeit des 1. bis 3. Geschosses an den benachbarten historischen Bestand (hell, ocker-sandfarben-creme).*
- leichte Absetzung der beiden Staffelgeschosse in Material und Farbigkeit*

Die gestalterische Ausbildung der Treppenhäuser als vertikale Einschnitte zergliedert die horizontal geschichtete Baumasse unvorteilhaft und schwächt das Motiv eines repräsentativen Stadtpalais. Der hohe Glasanteil, die Ausbildung der Glasfassade und die Offenlegung der Funktion widersprechen zudem dem neo-klassischen Gestaltungsansatz. Die Glasbänder sollten deshalb durch konventionelle Fenster in einer massiven Fassade ersetzt werden.

Die horizontalen Fassadengesimse erscheinen in Proportion und Profilierung sehr grob und bedürfen einer weiteren Durchbildung. Die Außenanlagen sind im Zuge der weiteren Planung angemessen zu qualifizieren.



Weiteres Verfahren:

Der Bauherr erklärt sich bereit die Anregungen des Gestaltungsrates bei der weiteren Bearbeitung der Planung zu berücksichtigen. Der Gestaltungsrat bittet um Wiedervorlage vor Einreichung des Bauantrags.

zu 2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Einkaufszentrum Nedlitzer Straße

Bauherr/ Projektentwicklung: MS Projektmanagement und Vermögensverwaltungs AG / Dr. Ritter Finanz GmbH

In unmittelbarer Nachbarschaft der Roten Kaserne wird ein winkelförmiges blechbekleidetes Gebäude mit ca. 2000m² Verkaufsfläche mit 4 Ladeneinheiten und entsprechenden Stellplätzen an der Nedlitzer Straße entstehen. Auf dem Grundstück, im Zufahrtsbereich Erich-Arendt-Straße ist ein Baumtorso aus Naturschutzgründen zu erhalten.

Die Ladenflächen sind durch großflächig verglaste Zugangsbereiche mit jeweiliger CI im Winkelinneren des Gebäudes von der Parkplatzfläche erreichbar. Zwischen den Einheiten wird die Fassade mit Ziegel oder ziegelfarbigem Aluminiumblech bekleidet. In der inneren Ecke wird der Eingang des Vollsortimenters mit Dachüberhöhung ausgebildet. Die Trauflinie läuft nicht durch, die ziegelfarbenen Bereiche sind höher vorgesehen.

Die langen Fassaden Richtung Wohnbebauung im Westen und Richtung Rote Kasernen im Norden sollen durch den Wechsel der Materialien und Farben, wie graue Aluminium-Sinuswelle, klinkerfarbige Aluverblendtafel, farbig gestrichener Putz, sowie durch Wandbegrünung aufgebrochen werden. Unmittelbar an die Roten Kasernen grenzt ein Grünstreifen.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat empfiehlt, den durch die vielen Teilungen und Material- und Farbwechsel sehr unruhig wirkenden Baukörper deutlicher in den städtebaulichen Kontext einzuordnen. Der Baukörper sollte ruhiger und hochwertiger wirken. Die Materialwahl sollte sich am Umfeld orientieren und auf Ziegel in den Außenseiten und offen wirkende Verglasung im Innenwinkel beschränken. Um dem Gebäude optische Festigkeit zu geben, wird empfohlen, die Gebäudeaußenseiten bis um die Ecken herumgezogen in Ziegel herzustellen. Eine feinsinnige Abwechslung in den langen Fassaden ist, z.B. in verschiedenen Mauerstrukturen bzw. Arten des Mauerns eher ornamental denkbar. Das mit Dachpappe gedeckte Dach sollte mit Ziegeln gedeckt werden um hochwertiger zu wirken.“

Der Gestaltungsrat rät bei der Parkplatzgestaltung die Stellflächen nur zu markieren und keine unterschiedlichen Materialien zu verwenden. Weiterhin sollten der Parkraum durch Hecken gegliedert werden. Straßenbegleitend könnte eine bewachsene Pergola die stadträumliche Situation am offenen Parkplatz verbessern und dem Fußgänger eine höhere Aufenthaltsqualität bieten.

Die Werbung bedarf einer Überarbeitung zur besseren Eingliederung in die Fassade.“



Gestaltungsrat

Weiteres Verfahren:

Der Bauherr möchte die Anregungen des Gestaltungsrates prüfen und ggf. in der weiteren Planung berücksichtigen. Der Gestaltungsrat bittet um Wiedervorlage.

zu 3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Wohnen am Schillerplatz

Bauherr/ Projektentwicklung: WERTPROJEKT
Wohn- und Gewerbebauten GmbH & Co., Berlin
Architektur: HemprichTophof Architekten Berlin

Der vorgestellte Entwurf sucht auf dem Eckgrundstück an der Eisenbahnbrücke den Siedlungsbau der 30er Jahre der Schillersiedlung zu schließen und mit der gründerzeitlichen Parzellenbebauung entlang der Zeppelinstraße in Einklang zu bringen. Es entsteht ein eigenständiger winkelförmiger Baukörper als 5geschossiger Wohn- und Gewerbebau. In skulpturaler Weise werden ausgewählte Elemente der Nachbarhäuser, wie Sockel, Fensterfasche und Dach interpretiert. Die Laibungen werden straßenseitig geschrägt, die Hoffassade verläuft in schräger Faltung. Das Dachgeschoß wird als Staffelgeschoß in 3 Varianten der Tiefe der Faltung vorgestellt.

Straßenseitig wird eine 3er Parzellierung in der Gruppierung der Fenster in 3 x 4 Achsen, im Fugenbild und der Ansätze der Schrägen des Staffelgeschosses angedeutet.

Die Materialität ist noch offen, Mauerwerk sowie Sockel, Gesims und Faschen in Beton sind denkbar.

Im Erdgeschoß sollen Läden mit bis zum Boden reichenden großen Schaufenstern eingerichtet werden. Die Zufahrt zur Tiefgarage ist als Autolift vorgesehen. Die denkmalgeschützte Rundbogenmauer wird beibehalten.

Die 1-3 Zimmerwohnungen in den Obergeschossen sind aus Lärmschutzgründen einseitig zum Hof ausgerichtet. Straßenseitig ist der Treppenraum als geschlossener Laubengang geführt. Hofseitig erhalten die Wohnungen Loggien bzw. eine Dachterrasse.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat dankt der Architektin und dem Bauherren für die intensive Auseinandersetzung mit dem Ort und lobt die gelungene Interpretation. Der Lösungsansatz der Faltung ist hervorragend, wobei nach Ansicht des Gestaltungsrates die leicht gefaltete Variante für das Dachgeschoss am besten auf die Parzellierung reagiert.

Der Übergang von der niedrigen zur hohen Bebauung ist über die Giebelseiten sehr differenziert und selbstverständlich gelungen.

Die Fassaden sind von sehr hoher Qualität, die leichte Vertikalität der Fassade ist sehr feinsinnig ausgeführt.

Die Garagenzufahrt mit Autolift wird sehr positiv bewertet.

Der Gestaltungsrat empfiehlt die Verwendung eines hellen Steines in Farbnähe zur Schillersiedlung. “

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat ist überzeugt, dass das Vorhaben in der sehr hohen Qualität weitergeführt wird. Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich. Der Gestaltungsrat ist sehr erfreut über die Vorstellung dieses schönen Vorhabens.



zu 4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Wohnungsneubau Horst-Bienek-Straße

Bauherr/ Projektentwicklung: ProPotsdam
Architektur: Gewers & Pudewill GmbH, Berlin

Die ProPotsdam möchte die Parkrandbebauung Am Großen Wiesenpark mit 4-geschossigen Wohnhäusern fortsetzen und stellt verschiedene Varianten der Baukörperanordnung vor. Die Wohnungen sollen sich Richtung Park und Südwesten mit großzügigen durchgehenden Loggien und Balkonen öffnen. Zur Straße wird ein geschlossener Eindruck mit Lochfassaden vermittelt. Zwischen den Gebäuden sollen gemeinschaftliche Höfe entstehen.

Die Baukörper werden deshalb entgegen der bisherigen Anordnung längs der Straße ausgerichtet. In der Vorzugsvariante erfolgt ein Wechsel der Anordnung entlang der Straße von schmal und breit. Die Baukörper sind abgeschragt, um die Südsonne und den Parkblick optimal einzufangen.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat empfiehlt, um einen Stadtteil mit gemeinschaftlicher Identität zu schaffen, in der Fortführung der Bebauung auch die Anknüpfungspunkte zu den bestehenden Nachbargebäuden zu suchen. Bisher scheint die orthogonale Ausrichtung der Baukörper der einzige bindende Zusammenhalt in der sehr individuell nur auf sich bezogenen Nachbarbebauung zu sein.

Die vorgestellte polygonale Baukörperform mit den großen Fassadenunterschieden bewertet der Gestaltungsrat aus städtebaulicher Sicht kritisch.

Es sollten allseitige den öffentlichen Räumen zugewandte Gebäude mit klarer Adressbildung entstehen.

Der Gestaltungsrat sieht die Erfordernis, die Spielräume und Möglichkeiten der Abweichung im städtebaulichen Konzept für den gesamten noch zu bebauenden Bereich neu auszuloten und in einem neuen Konzept festzulegen.“

Weiteres Verfahren:

Der Bauherr bietet an, kurzfristig ein workshop-Verfahren zur Weiterentwicklung der Bebauungskonzeption im besprochenen Bereich des Bornstedter Felds durchzuführen. Der Gestaltungsrat dankt für die Möglichkeit eines Neubeginns und nimmt das Angebot gern an.

zu 5. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Neubau Büro- und Verwaltungsgebäude Pappelallee

Bauherr/Projektentwicklung: BauGemeinschaft Pappelallee GbR
Gemeinsames Bauprojekt der Kassenärztlichen
Vereinigung Brandenburg und Landesärztekammer
Brandenburg

Architektur: Arbeitsgemeinschaft Objektplanung Pappelallee GbR
(Kleihues + Kleihues Gesellschaft von Architekten mbH
Berlin ; platena + jagusch Architekten GbR, Berlin)

An der Pappelallee entsteht als solitärer 4-geschossiger Baukörper mit 2 Innenhöfen ein Verwaltungsgebäude mit großflächigem Veranstaltungsbereich im Erdgeschoß. Der Zugang ist Richtung Pappelallee gelegen. Um eine Halle mit Dachlaterne gruppiert sich im Erdgeschoß der halböffentliche Veranstaltungsbereich mit Kantine. Außensitzplätze befinden sich im Innenhof. Die Büros im 1-3. Obergeschoß werden durch repräsentative Treppenträume erschlossen. Das 3. Obergeschoss erhält eine Öffnung in Richtung Fachhochschule.

Die Fassade ist zurückhaltend und vornehm mit großen Fensteröffnungen 2-bzw. 3-achsig gestaltet. Im Vorstandsbereich wird eine Loggia vorgesehen.

Die Fassade aus hellem Naturstein wird von unten nach oben auflösend wahrgenommen. Die Pfeilervorlagen werden nach oben schmaler.

Auf dem Dach wird eine 5. Fassade als Umhausung für technische Einbauten aufgebaut.

Die Außenanlagen bestehen fast ausschließlich aus den 210 Stellplätzen und aus Zufahrten bzw. Erschließung. Erhaltenswerte Bäume werden um neu zu pflanzende zwischen den Stellflächen ergänzt.

Eine Vorhaltefläche für einen Erweiterungsbau als gespiegelter westlicher Bauteil ist im Parkplatzbereich vorgesehen.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat erkennt das hohe Niveau der vorliegenden Planung. Die städtebauliche Einbindung des großen gut gegliederten Baukörpers ist überzeugend. Die Fassadengliederung ist raffiniert. Ein höherer Sockel und eine höhere Attika zur Kaschierung der Höhe der Aufbauten wären wünschenswert.

Der Gestaltungsrat bedauert die dem repräsentativen Gebäude nicht angemessene, fast vollständige Freiraumgestaltung mit Parkplatzflächen und empfiehlt den Bau einer Tiefgarage, zumal der Verweis des Baus einer Tiefgarage im 2. Bauabschnitt nicht stichhaltig ist.

Der 2. BA erfordert ebenfalls Stellplätze, vernichtet oberirdische Stellplätze, sodass die Rechnung hinsichtlich der erforderlichen Plätze nicht aufgehen kann

Der Gestaltungsrat empfiehlt die Erweiterung des Gebäudes nicht symmetrisch vorzusehen, um im Gestus informeller zu bleiben.“

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat ist überzeugt, dass das Vorhaben in der sehr hohen Qualität weitergeführt wird und wünscht die Beachtung der Anregungen hinsichtlich der Freiraumgestaltung. Eine Wiedervorlage ist sofern die Stellplatzfrage nicht gelöst wird wieder erforderlich.



Termine und Verschiedenes

Die nächste Sitzung des Gestaltungsrates findet am der 12. Juni 2013 öffentlich statt. Weitere Informationen erfolgen auf den Internetseiten der Stadt Potsdam.

Die Vorsitzende dankt dem Publikum und den Beteiligten 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