



Gestaltungsrat

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

Sitzungstermin: Mittwoch, 12. Juni 2013  
Sitzungsbeginn: 12:00 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  
Martin Reichert David Chipperfield Architects  
Regina Poly Garten- und Landschaftsarchitektin / Architektin BDA,  
office regina poly  
Professor Christian Rapp Rapp + Rapp B.V.

**Beigeordneter**

Matthias Klipp GB Stadtentwicklung und Bauen

**Niederschrift**

Jeannette Hanko 463 Geschäftsstelle Gestaltungsrat

**Tagesordnung:**

**Nichtöffentlicher Teil**

12:00 – 12:30 Uhr

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

**Breite Straße/ Schopenhauerstraße**

Bauherr/ Projektentwicklung: Constructiv Baubetreuung GmbH, Berlin  
Architektur: Matthias Kowal, Berlin





## Gestaltungsrat

### Öffentlicher Teil

Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung

12:30 – 13:00 Uhr

2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Stadtteilzentrum Gewerbe-Wohnen-Seniorenwohnen (Baufeld 3)**

Bauherr/ Projektentwicklung: Egenter und Czischka Projektentwicklung GmbH,  
Berlin

Architektur: Fabrik No 40 Weiß und Faust, Berlin

13:00 – 13:30 Uhr

3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Abstimmung Stadtteilzentrum (Baufeld 3) und Wohnungsbau Erich-Mendelsohn-Allee (Baufeld D1.1, D1.3, D3)**

##### Stadtteilzentrum

Bauherr/ Projektentwicklung: Egenter und Czischka Projektentwicklung GmbH,  
Berlin

Architektur: Fabrik No 40 Weiß und Faust, Berlin

##### Wohnungsbau

Bauherr/ Projektentwicklung: Hanseatische Immobilien Treuhand, Stade

Architektur: bolenz Architekten, Hamburg

13:30 – 14:00 Uhr

4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Montevini – Wohnungen für chronisch psychisch kranke Menschen**

Bauherr/ Projektentwicklung: ProPotsdam GmbH, Potsdam

Architektur: Galandi Schirmer Architekten und Ingenieure, Berlin

14:00 – 14:30 Uhr

5. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Neubau Wohnanlage Großbeerenstraße 301**

Bauherr/ Projektentwicklung: Kirsch & Drechsler Hausbaugesellschaft GmbH,  
Potsdam

Architektur: Poztupimi Architekten- und Ingenieurgesellschaft  
GmbH, Potsdam

Termine und Verschiedenes



## Gestaltungsrat

### 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.

#### zu 2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

##### **Stadtteilzentrum Gewerbe-Wohnen-Seniorenwohnen (Baufeld 3)**

Bauherr/ Projektentwicklung: Egenter und Czischka Projektentwicklung GmbH, Berlin  
Architektur: Fabrik No 40 Weiß und Faust, Berlin

Im Quartier Kirschallee entstehen im direkten Bezug zum vorhandenen Rewe-Einkaufsmarkt 2 markante u-förmige Baukörper mit Einzelhandels- und Nahversorgungsangeboten im Erdgeschoß und darüber befindlichen Wohn- und Gewerbeeinheiten. Auf dem zwischen Rewe und den Neubauten liegenden öffentlichen Jan-Bouman-Platz befinden sich 2 großzügige, höhenversetzt zu den umliegenden Stellplätzen, abgegrenzte Grünflächen.

Die nach West offene U-Form des 6-geschossigen Baukörpers ist zum Jan-Bouman-Platz und an der Straßenkreuzung abgerundet. Das Erdgeschoß wird überhöht in Ziegelmaterial abgesetzt und optisch durch mehrere torartige Überhöhungen mit großflächigen Verglasungen bis ins 1. Obergeschoß geführt. Die Fassaden der Obergeschosse spielen mit geschichteten und in sich verschobenen Fenster- und Loggienöffnungen. Das Dachgeschoß liegt zurückgesetzt mit überkragendem Dach und großflächiger Verglasung.

Beim Richtung Bouman-Platz geöffneten 4-geschossigen Baukörper lagert auf dem verklinkerten Erdgeschoß mit Einzelhandelsnutzung ein u-förmiger weißer Wohnungsbau mit angeschnittener Ecke. Er setzt sich aus 3 Blöcken zusammen, die außen durch Laubengänge und Richtung Bouman-Platz mit durchlaufenden Balkonen verbundenen werden. In den Fassaden werden Fenster und farbige Verglasungen sowie Holzpaneele versetzt spielerisch angeordnet.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Der Gestaltungsrat würdigt den hohen städtebaulichen, architektonischen und freiraumplanerischen Anspruch des Projektes. Insbesondere wird hervorgehoben, dass der geplante große Verbrauchermarkt -anders als sonst üblich- städtebaulich und architektonisch in die Quartiersbebauung integriert wird.“*

*Die im B-Plan formulierte Idee eines öffentlichen „Stadtplatzes“ erscheint bei der geringen Dichte im Bornstedter Feld nur schwer mit städtischem Leben zu füllen. Hinzu kommt, dass der geplante Stadtplatz räumlich nicht durch dezidierte Raumkanten definiert wird und deshalb fließend in die westlich angrenzenden Freiflächen übergeht. Dadurch werden weder Platz- noch Aufenthaltsqualitäten erzeugt. Falls an dem Stadtplatz festgehalten werden soll, wäre eine architektonische Fassung der Platzkanten durch Baukörper oder Loggien/Pergolen hilfreich. Alternativ sind auch „Platzwände“ aus Bäumen denkbar.*



## Gestaltungsrat

*Dessen ungeachtet wird die qualitätvolle Gestaltung der Außenflächen und die Integration der Parkplätze in ein durchgängiges Gestaltkonzept gewürdigt und die Einbeziehung eines Landschaftsplaners ausdrücklich hervorgehoben.*

*Im Sinne eines übergreifenden Gesamtkonzeptes wäre es wünschenswert, wenn der bereits vorhandene Rewe Markt künftig auch nach Norden ausgerichtet werden würde, um dadurch eine Stärkung des neuen Quartierszentrums zu erreichen.*

*Obgleich durch die Festsetzungen des B-Plans ermöglicht, empfiehlt der Gestaltungsrat dem Bauherrn die städtebauliche Sinnfälligkeit der 6-geschossigen „städtebaulichen Dominante“ noch einmal kritisch zu hinterfragen. Die Höhe und Baumasse wirken in Bezug auf die umgebende Bebauung wenig motiviert und beeinträchtigen zudem die visuelle Integrität des unmittelbar benachbarten UNESCO Weltkulturerbes „Park Sanssouci“*

*Der Innenhof der sogenannten Dominante wirkt sehr beengt, die Verwendung von eckigen und ausgerundeten Gebäudeecken erscheint wenig stringent und sollte überprüft werden.*

*Der u-förmige Wohnungsbau weist im Detail nur schwer nachvollziehbare Unregelmäßigkeiten auf: insbesondere der verkürzte Querriegel und der zur Dominante ausgerundete Sockel sollten überprüft werden.*

*In Bezug auf die Gestaltung der Fassaden wird empfohlen die vorhandenen Gestaltungsmotive zu vereinfachen und dadurch zu stärken sowie die Anzahl der Nebemotive zu reduzieren.*

*Die beiden Häuser sollten in der Materialwahl und in der formalen Gestaltung unmittelbar aufeinander bezogen werden. Hilfreich ist dabei die Sockelzone mit den Gewerbeeinheiten, die in beiden Häusern gleichartig ausgebildet werden sollte (Geschosshöhe, Materialität, formale Gestaltung, Ausbildung der Eingänge).*

*Das ambitionierte Vorhaben leidet wie fast alle Projektentwicklungen im Bornstedter Feld an der geringen Bezugnahme auf den städtebaulichen Kontext. Dies gilt sowohl für die vorhandene Bebauung (Kita und nördlich angrenzende Wohnbebauung) als auch auf die laufenden Planungen für die nördlichen und nordöstlichen Blöcke.*

*Der Gestaltungsrat bittet die Verwaltung bzw. den Entwicklungsträger die blockübergreifende Koordinierung der Einzelprojekte stärker zu unterstützen und hierfür geeignete Gremien und Instrumente zu schaffen.*

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat dankt dem Bauherren und wünscht ihm Erfolg bei der Umsetzung des Vorhabens. Der Bauherr erklärt sich bereit die Anregungen des Gestaltungsrates bei der weiteren Bearbeitung der Planung zu berücksichtigen und gemeinsam mit der angrenzenden nördlichen Wohnbebauung weiterzuentwickeln. Der Gestaltungsrat bietet an, die weitere Entwicklung zu begleiten.



## Gestaltungsrat

### zu 3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Abstimmung Stadtteilzentrum (Baufeld 3) und Wohnungsbau Erich-Mendelsohn-Allee (Baufeld D1.1, D1.3, D3)**

##### Stadtteilzentrum

Bauherr/ Projektentwicklung: Egenter und Czischka Projektentwicklung GmbH, Berlin  
Architektur: Fabrik No 40 Weiß und Faust, Berlin

##### Wohnungsbau

Stade Bauherr/ Projektentwicklung: Hanseatische Immobilien Treuhand,  
Architektur: bolenz Architekten, Hamburg

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Beide Projekte werden als städtebaulich und architektonisch ambitioniert wahrgenommen. Dennoch fehlt der Bezug aufeinander und ins Umfeld. Der Gestaltungsrat bittet die Verwaltung bzw. den Entwicklungsträger die blockübergreifende Koordinierung der Einzelprojekte stärker zu unterstützen und hierfür geeignete Gremien und Instrumente zu schaffen. Der Gestaltungsrat bietet an, an einem Gesprächstermin außerhalb der regulären Sitzungen beratend teilzunehmen.“

### zu 4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Montevini – Wohnungen für chronisch psychisch kranke Menschen**

Bauherr/ Projektentwicklung: ProPotsdam GmbH, Potsdam  
Architektur: Galandi Schirmer Architekten und Ingenieure, Berlin

Das 4geschossige Wohnprojekt für psychisch kranke Menschen entsteht am Parkrand gelegen im Kontext sanierter DDR-Plattenbauten, einem in Planung befindlichen Studentenwohnheim und zu errichtenden Geschößwohnbauten. Die Grundrißplanung soll flexibel eine spätere Umnutzung ermöglichen. In den Obergeschossen ist je eine Wohngruppe mit je 8 Zimmern und zugehörigen Wohn-, Küchen- und Nebenbereichen und Balkon zum Park angeordnet. Im Erdgeschoß befinden sich Besprechungsräume und separate Probewohnungen. Die Erschließungsflächen sind minimiert.

Das kubische Gebäude soll einerseits kokonartig schützen, andererseits die Sicht ins Außen zulassen. Das Erdgeschoß ist als Sockel über die gesamte Höhe als Vorhangfassade mit bodentiefen, raumhohen Öffnungen konzipiert und farblich dunkel abgesetzt. Das leicht vorstehende Obergeschoß erhält eine Lochfassade mit Fensterelementen mit Blindelementen zur rhythmischen Gliederung, an den Gemeinschaftsräumen sind Balkone und großzügigere Verglasungen vorgesehen. Die Fluchttreppe am Giebel und das Vordach sollen elegant in Material und Dimensionierung detailliert werden.



## Gestaltungsrat

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Das logisch gut aufgebaute und optisch ansprechende Gebäude gefällt sehr gut. Die gedeckte Fassadenfarbe ist angemessen gewählt. Das Sockelgeschoß wirkt noch etwas gedrungen und sollte in der Höhe Bezug auf die unterste Balkonplatte nehmen. Das Motiv der geschoßhohen Erdgeschoßfenster ist sehr gelungen. Es wird empfohlen, die Balkonplatten in der weiteren Detaillierung eleganter, ggf. nach vorn konisch zulaufend, auszubilden.*

*Der Gestaltungsrat möchte empfehlen, die vorliegende Planung bei der weiteren Grundstücksvergabe und Beratung der Bauherren der angrenzenden Baufelder beispielhaft rückzukoppeln.“*

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat ist erfreut über das gelungene Vorhaben und geht von einer qualitativ hochwertigen weiteren Bearbeitung aus. Er dankt und wünscht viel Erfolg bei der Umsetzung.

### zu 5. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Neubau Wohnanlage Großbeerenstraße 301**

Bauherr/ Projektentwicklung: Kirsch & Drechsler Hausbaugesellschaft GmbH, Potsdam

Architektur: Poztupimi Architekten- und Ingenieurgesellschaft GmbH, Potsdam

Die vorliegende Teilplanung des Bauherren auf dem Gelände des ehemaligen Sanatoriums Dr. Sinn an der Großbeerenstraße sieht die Errichtung von 45 Wohneinheiten in 3 unterschiedlichen hofförmig angeordneten Baukörpern vor. Die Bauflucht an der Großbeerenstraße springt vor die angrenzende Bebauung. Das Grundstück ist waldartig geprägt.

In den 4geschossigen Gebäuden mit Staffelgeschoß sind 2-4 Zimmerwohnungen mit großzügigen Balkonen angeordnet. Die Fassaden werden als weiße Lochfassaden mit durchgehenden Gesimsen und dunkel abgesetztem Sockelgeschoß und mit Sprossenfenstern und farbiger Hauseingangstür ausgebildet. Die horizontale Lagerung der Fassaden des riegel- und des L-förmigen Gebäudes wird durch die vorgesetzten Treppenhäuser vertikal gebrochen.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Zur umfassenden Beurteilung des Vorhabens sieht der Gestaltungsrat die Notwendigkeit, eine Gesamtplanung für den Sanatoriumsbereich vorzulegen. Der Gestaltungsrat lehnt das vorliegende städtebauliche Konzept ab. Die Sanatoriumsbebauung ist bisher gekennzeichnet durch einzelne freistehende Punkthäuser im Wald. Die vorliegende Planung „Wohnen im Waldpark“ nimmt keinerlei Bezug dazu, die Bebauung aus Zeilen (Gebäudetyp 3) und Winkel (Gebäudetyp 2) ist zu massiv. Der Gestaltungsrat empfiehlt analog zum Gebäudetyp 1 alle Gebäude zu entwickeln, da dieses sich typologisch besser einfügt. Die Vorderkante der Nachbarbebauung an der Großbeerenstraße sollte aufgenommen werden. Um die erwünschte Baumasse zu erreichen, könnte geprüft werden, das Vorhaben in die südlich angrenzenden 3eckige Restfläche zu erweitern.*



## Gestaltungsrat

*Der Gestaltungsrat empfiehlt weiterhin die zu großen Gebäude.z.B. im Bereich der Treppenhäuser rückspringend optisch zu teilen. Die Eingänge sollten dem repräsentativen Stil entsprechend großzügiger geplant und mit Doppeltüranlagen versehen werden.*

*Die grünen Vorzonen der Häuser vor den Wegen sollten großzügiger bemessen sein. Es wird empfohlen den Komplex mehr mit großen Bäumen zu durchziehen.*

Weiteres Verfahren:

Der Bauherr möchte nur die Empfehlungen zu den Gebäuden annehmen, die Klärung des Städtebaus ist schon über den SBA erfolgt.

Der Gestaltungsrat dankt dem Bauherren und würde sich über die Vorstellung einer Gesamtkonzeption für das Sanatoriumsgelände und eine gemeinsame Weiterentwicklung der Planung freuen.

### **Termine und Verschiedenes**

Die nächste Sitzung des Gestaltungsrates findet am der 07. August 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