



## Protokoll zur 22. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam

Sitzungstermin: Mittwoch, 23. Oktober 2013  
Sitzungsbeginn: 15:00 Uhr  
Ort, Raum: Stadthaus, Raum 280a  
Friedrich-Ebert-Straße 79/81, 14469 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

#### Beigeordneter

Matthias Klipp 4 Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt

#### Niederschrift

Jeannette Hanko 463 Geschäftsstelle Gestaltungsrat

### Tagesordnung:

### Nichtöffentlicher Teil

11:30 – 12:00 Uhr

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Wiedervorstellung Neubau Breite Straße/ Schopenhauerstraße**

Bauherr/ Projektentwicklung: Constructiv Baubetreuung GmbH, Berlin

Architektur: Matthias Kowal, Berlin

### Öffentlicher Teil

15:00 – 15:45 Uhr

**Verabschiedung und Dank an die Mitglieder der 1. Sitzungsperiode  
des Gestaltungsrates 2010-2013**



## Gestaltungsrat

### Projektvorstellung

Begrüßung und Bestätigung der Tagesordnung

16:00 – 16:30 Uhr

2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Wohnen und Kindertagesstätte - Villa Luisenhof**

Bauherr/ Projektentwicklung: Kaufeigenheime Wohnungsbaugesellschaft mbH,  
Ingolstadt

Architektur: van geisten.marfels architekten, Potsdam

16:30 – 17:00 Uhr

3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Wiedervorlage Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Zeppelinstraße**

Bauherr/ Projektentwicklung: KIMOS GmbH, Bremen

Architektur: Lagemann Architektur, Thedinghausen

17:00 – 17:30 Uhr

4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Mehrfamilienwohnhaus am Jungfernsee (Neu Fahrland)**

Bauherr/ Projektentwicklung: Wohnpark Jungfernsee GmbH Potsdam, Herr Schaper

Architektur: Carlos Zwick, Berlin

17:30 – 18:00 Uhr

5. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Wohnheim für Studenten Horstweg**

Bauherr/ Projektentwicklung: B.A.R.I.- Unternehmensgruppe, München

Architektur: blr-projektplan Entwicklungs GmbH, Berlin

### Nichtöffentlicher Teil

18:00 – 18:30 Uhr

6. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Wohnen am Park Potsdam West**

Bauherr/ Projektentwicklung: Vermögensverwaltungsgesellschaft mbH, Potsdam

Architektur: Schulz + Huster Architekten, Potsdam

Termine und Verschiedenes



## Gestaltungsrat

### Protokoll öffentlicher Teil:

#### **Verabschiedung und Dank an die Mitglieder der 1. Sitzungsperiode des Gestaltungsrates 2010-2013**

Der Beigeordnete für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt Matthias Klipp dankt im Namen des Oberbürgermeister Jann Jakobs den Mitgliedern des Gestaltungsrates für Ihre erfolgreiche Arbeit in der 1. Sitzungsperiode. In einer Gesprächsrunde reflektieren der Gestaltungsrat und er unter Einbeziehen des Publikums die bisherigen Erfahrungen mit der Arbeit dieses Gremiums.

### zu 2. **Projektvorstellung und anschließende Diskussion**

#### **Wohnen und Kindertagesstätte - Villa Luisenhof**

Bauherr/ Projektentwicklung: Kaufeigenheime Wohnungsbaugesellschaft mbH,  
Ingolstadt  
Architektur: van geisten.marfels architekten, Potsdam

In einem sehr frühen Planungsstadium wird ein städtebaulicher Entwurf mit 2 Dachvarianten vorgestellt für das zwischen dem Uferweg Vorderkappe und der Templiner Straße /Alter Tornow gelegene Grundstück der Villa Luisenhof. Die denkmalgeschützte Villa und Parkanlage werden hochwertig saniert bzw. wiederhergestellt und durch eine straßenbegleitende Bebauung ergänzt. Die noch auf dem Grundstück befindlichen Wirtschafts- und Nebengebäude sind zum Abbruch vorgesehen.

Vier u-förmige Richtung Wasser und Grün offene Höfe sind dem Straßenverlauf folgend angeordnet und durch mittige Durchgänge und Durchblicke an den Ecken aufgebrochen. Sie ordnen sich mit 2-3 Geschossen und Satteldach der Höhe der Villa unter. Es entstehen ca. 120 Wohneinheiten mit 2-4 Zimmern, optional ist im westlichsten Hofflügel eine Kindertagesstätte möglich. Die Stellplätze sind in den Höfen angeordnet.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Der Gestaltungsrat lobt die hervorragenden Wohnungen, die in der Villa entstehen. Er empfiehlt, die Villa als Dominante des wunderbar gelegenen Grundstückes unter Einbeziehen der vorhandenen kleinteiligen Bausubstanz im Gartendenkmal und durch Ergänzungsbauten kleineren Maßstabs zu stärken. Die gewählte Baukörperanordnung erscheint im Gegensatz zur Umgebung großmaßstäblich und streng. Der Gestaltungsrat rät die direkte Bezugnahme auf die Mittelachse der Villa und die dem Uferweg folgende Radialgeometrie zu vermeiden. Es sollte eine kleinteilige Vorstadtarchitektur mit differenzierten Volumen, die aber nicht Stadtvilla sind, entstehen. Der straßenbegleitende Ansatz ist an der Templiner Straße bis zur Kurve sinnfälliger, dann könnte sich eine auflösende Struktur Richtung See entwickeln. Die Baukörper eignen sich mit den Eckverbindungen und dem steilen Satteldach nicht optimal für Wohnungen. Der Gestaltungsrat möchte anregen, Baukörper mit Einzelhauscharakter und klarem Bezug zum Wasser zu entwickeln, die Dachform zu überdenken und echte Vollgeschosse zu planen. Die Anordnung von Stellplätzen auf den Gartenseiten der Gebäude sollte vermieden werden.“*



## Gestaltungsrat

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat bietet an, gern mit den Architekten das Vorhaben in einem Werkstattgespräch zu entwickeln. Eine Wiedervorlage ist gewünscht.

### zu 3. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Neubau eines Mehrfamilienwohnhauses Zeppelinstraße**

Bauherr/ Projektentwicklung: KIMOS GmbH, Bremen  
Architektur: Lagemann Architektur, Thedinghausen

Die Empfehlungen des Gestaltungsrates wurden in der vorliegenden Planung vollständig umgesetzt. Es gibt nur noch einen Gebäudeversatz und die Gestaltung ist einheitlicher und unzergliedert. Durch Reduzierung der Baukörpertiefe und zweiseitige Erschließung wird die Rotbuche geschont und der Freiraum nutzbarer. Die Fassaden wirken homogen in Fensterflächen und einheitlichem Fassadenmaterial. Eine Klinkerfassade mit dunklen horizontalen Steinbändern im Sockelgeschoss und ein farblich abgestimmtes geputztes Staffelgeschoß sind vorgesehen.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Der Gestaltungsrat dankt für die Aufnahme der Empfehlungen. Das deutliche Beruhigen von Baukörper und Fassaden ist gelungen und im Material sehr schön durchgearbeitet. Die Zufahrten sind richtig und der Spielplatz verbessert. Der Gestaltungsrat möchte ermutigen, die relativ wenigen Fensterflächen des Staffelgeschosses im Sinne einer Gartenfassade zu erhöhen und die Eingänge repräsentativer und ebenerdig auszubilden. Das Anpflanzen von weniger, aber größeren Bäumen ist für die Freiflächengestaltung wünschenswert.“*

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat dankt dem Bauherren und wünscht bei der weiteren Umsetzung des Vorhabens viel Erfolg.

### zu 4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

#### **Mehrfamilienwohnhaus am Jungfernsee (Neu Fahrland)**

Bauherr/ Projektentwicklung: Wohnpark Jungfernsee GmbH Potsdam  
Architektur: Carlos Zwick, Berlin

Neben dem denkmalgeschützten Parkrestaurant soll am Jungfernsee auf der Insel Neu Fahrland hinter einer straßenbegleitenden 2,70 m hohen Mauer eine winkelförmige Wohnanlage mit 23 Wohneinheiten und Tiefgarage entstehen. Nördlich grenzt in voller Grundstückstiefe das ehemalige 3geschossige Schulgebäude mit aktueller Dachaufstockung an. Auf dem Grundstück befindet sich am See bereits eine neugebaute Villa im „Zuckerbäckerstil“. Die Zufahrt zum Grundstück befindet sich auf Seite des Parkrestaurants, auf Seite der ehem. Schule ist die Zufahrt zu einer Bootsanlegestelle für 22 Boote geplant.

Der straßenbegleitende 3geschossige Baukörper mit Staffel springt über der erhöhten Tiefgarage Richtung Parkrestaurant zurück. Der parallel zur ehemaligen Schule in Grundstückstiefe angeordnete Baukörper entwickelt am See 4 Geschosse und Staffel und ist durch einen Verbinder im 1. Und 2. OG verbunden. Die Lochfassaden zu Straße und ehemaliger Schule wirken relativ geschlossen. Seeseitig sind die Fassaden komplett



## Gestaltungsrat

verglast und mit auskragenden durchlaufenden Balkonen versehen.  
Der Bauherr sieht keine wirtschaftliche Nutzung für das ihm ebenso gehörende Parkrestaurant und nimmt deshalb vorerst die Teilentwicklung des Grundstücks vor.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*Der Gestaltungsrat kritisiert, dass die vorliegende Planung sich in Geschoßigkeit und Grundfläche an den max. in der Umgebung vorhandenen Werten orientiert und sich nicht vermittelnd einfügt. Sie nimmt keinerlei Rücksicht auf die denkmalgeschützte Anlage und die städtebauliche Situation. Die Schneise zum See zwischen Querriegel und ehem. Schule ist wenig hochwertig, die Nachbarwohnungen auf der Südseite ohne Aussicht. Die extreme Grundstücksausnutzung und Baumasse stellt eine Gefahr für den denkmalgeschützten Bereich dar. Der Gestaltungsrat empfiehlt die Reduzierung der Baumasse und Höhe um mind. 1 Geschoß. Er rät zu einer Planung, die mit den Nachbarn und nicht gegen sie agiert.“*

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat wünscht eine Wiedervorlage.

### zu 5. **Wohnheim für Studenten Horstweg**

Bauherr/ Projektentwicklung: B.A.R.I.- Unternehmensgruppe, München  
Architektur: blr-projektplan Entwicklungs GmbH, Berlin

Die Einfahrt nach Babelsberg östlich am Horstweg nach den Kleingärten wird mit einem 4geschossigen Studentenwohnheim mit Staffel markant gestaltet. Es entsteht ein flexibel nutzbares Gebäude mit Gemeinschaftsräumen, Dienstleistungs- und Verkaufseinrichtungen im Erd- und Untergeschoß und 108 Gruppen- und Einzelappartements für Studenten. Das Gebäude ist auffällig gestaltet mit abgerundetem Giebel mit gläsernem herausgezogenem Treppenhaus, mit begrünem Flugdach über dem Staffelgeschoss und farbigen transluzenten Balkonbrüstungen. Im erhöhten Sockelgeschoss/ Untergeschoß ist ein dunkler Backsteinsockel vorgesehen, die 3 Obergeschosse werden als Putzfassade ausgeführt, das Staffelgeschoss soll mit gelblichen Platten bekleidet werden. Die Stellplätze werden rückseitig

Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Der Gestaltungsrat lobt das sehr gute Nutzungskonzept, insbesondere die Nutzungsmischung im Erdgeschoß, durch die das allseitige Gebäude den städtischen Raum bereichern wird. Der Gestaltungsrat empfiehlt bei Beibehalt der gut ausgearbeiteten Sockel-, Mittel- und Dachzone die architektonische Anmutung sachlicher zu gestalten. Durch die Vielzahl der Motive wirkt die Fassade beliebig und unruhig. Die Giebelseite ist überbetont durch Abrundung, Treppenhausmotiv, Flugdach und Balkone. Die Zuordnung von Balkonen nur zu ausgewählten Apartments ist nicht nachvollziehbar. Gestalterisch wird die Ausbildung von durchlaufenden Balkonen anstelle der einzeln angedockten empfohlen. Der Gestaltungsrat möchte anregen, die Zahl der notwendigen Stellplätze kritisch zu prüfen und die Anlage besser in die Grünanlage einzubinden.“*

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat wünscht eine Wiedervorlage.



Landeshauptstadt  
Potsdam

## Gestaltungsrat

### **Termine und Verschiedenes**

Die nächste Sitzung des Gestaltungsrates findet am der 18. Dezember 2013 öffentlich statt. Weitere Informationen erfolgen auf den Internetseiten der Stadt Potsdam.

Die Vorsitzende dankt für die interessante Sitzung und für die Aufmerksamkeit und hofft, dass der Gestaltungsrat mit seinen Anregungen und Empfehlungen positiv an der weiteren Entwicklung der Projekte mitwirken kann.

U. Luther  
Vorsitzende des Gestaltungsrates

J. Hanko  
Geschäftsstelle Gestaltungsrat