



Protokoll zur 24. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam

Sitzungstermin: Dienstag, 18. Februar 2014
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
Helmut Riemann Architekt, Riemann Gesellschaft von Architekten mbH
Axel Lohrer Landschaftsarchitekt BDLA + Stadtplaner DASL, Lohrer
hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh
Professor Christian Rapp Rapp + Rapp B.V.
Dr. Anke Schettler Architektin und Stadtplanerin DASL, Schettler Architekten

entschuldigt:

Professorin Mara Pinardi Architektin BDA, Pinardi Architekten

Beigeordneter

i.V. Andreas Goetzmann 46 Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung

Niederschrift

Kathleen Frenz 463 Bereich Planungsrecht

Tagesordnung:

Nichtöffentlicher Teil

Bestätigung der Tagesordnung

15:00 – 15:30 Uhr

1. Wiedervorlage und anschließende Diskussion

Neubau Mittelbrandenburgische Sparkasse, Saarmunder Straße

Bauherr/ Projektentwicklung: MBS Potsdam

Architektur: KSV, Krüger, Schuberth, Vandreike Architekten,
Berlin

15:30 – 16:00 Uhr

2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Neubau Studentisches Wohnen Pappelallee 13

Bauherr/ Projektentwicklung: EUREKA Immobilien- und Projektmanagement,
Berlin

Architektur: Wehrhahn GmbH, Berlin



Gestaltungsrat

16:00 - 16:30 Uhr

3. Wiedervorlage und anschließende Diskussion

Neubau Breite Straße/ Schopenhauerstraße

Bauherr/ Projektentwicklung: Constructiv Baubetreuung GmbH, Berlin

Architektur: Matthias Kowal, Berlin

Öffentlicher Teil

16:30 – 17:00 Uhr

4. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

Neubau Wohnen Lotte-Pulewka-Straße, ehemalige Tuchfabrik

Bauherr/ Projektentwicklung: Wohnen an der Nuthe Vermögensverwaltungs GmbH
und Co. KG, Magdeburg

Architektur: ACM GmbH – Atelier für Architektur und Consulting,
Magdeburg

17:00 – 17:30 Uhr

5. Wiedervorlage und anschließende Diskussion

Aufstockung Würfelhäuser Potsdam Schlaatz – Nachverdichtung

Bauherr/ Projektentwicklung: PWG 1956 eG, Potsdam

Architektur: S&P Sahlmann GmbH, Potsdam

17:30 – 18:00 Uhr

6. Wiedervorlage und anschließende Diskussion

Wohnungsbau Erich-Mendelsohn-Allee (Baufeld D1.1, D1.3, D3)

Bauherr/ Projektentwicklung: hit Hanseatische Immobilien Treuhand,
Projektbüro Berlin

Architektur: LRW Architekten und Stadtplaner, Hamburg
hit, Dr. Marohn, Berlin

Termine und Verschiedenes



Gestaltungsrat

Protokoll nichtöffentlicher Teil:

zu 1. Wiedervorlage Neubau Mittelbrandenburgische Sparkasse, Saarmunder Straße

Bauherr/ Projektentwicklung: MBS Potsdam
Architektur: KSV, Krüger, Schuberth, Vandreike Architekten,
Berlin

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat dankt für die Aufnahme der Anregungen, bewertet diese jedoch nicht als umfassend gelungen. Das gegenüber der Umgebung sehr viel höhere Gebäude erlangt seine Legitimation durch eine relativ zurückhaltende Fassadengestaltung, die im vorliegenden Entwurf noch nicht gesehen wird. Während die Beruhigung der Öffnungsstruktur gewürdigt wird, bleibt die Verwendung von Aluminium als Fassadenmaterial fraglich. Das Gebäude wirkt wie „verkleidet“. Aluminium wird nicht als geeignet angesehen, um dem Repräsentationsbedürfnis des Gebäudes gerecht zu werden. Diese Entwicklung bzgl. des Materials wird als Verschlechterung gegenüber dem letzten Stand (Beton) gesehen und sollte überdacht werden. Auch das Fugenbild als Thema des Weiterbauens ist fragwürdig, eher sollte das Mäandermotiv der Fassade in monolithischer Art ohne Fugen erscheinen..“

Der Gestaltungsrat begrüßt die Schließung der Fassaden des Parkhauses.“

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat bedankt sich für die Vorstellung und wünscht viel Erfolg bei der weiteren Bearbeitung. Eine Wiedervorlage ist nicht erforderlich

zu 2. Neubau Studentisches Wohnen Pappelallee 13

Bauherr/ Projektentwicklung: EUREKA Immobilien- und Projektmanagement,
Berlin
Architektur: Wehrhahn GmbH, Berlin

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Bedauert wird der Abbruch des Offizierskasinos, eine Sanierung und Umnutzung des historischen Gebäudes wäre wünschenswert.“

Der Gestaltungsrat kritisiert die geplante Baumasse, die sehr dominant und dadurch ortsuntypisch wirkt. Die prägende Umgebung für die Maßstäblichkeit der Neubauten stellt nach dem Eindruck vor Ort ganz eindeutig das Quartier um das beplante Grundstück dar, das geprägt ist durch eine 2geschossige Bauweise plus Dach. Die Pappelallee samt Grünzug bildet eine klare städtebauliche Trennung des Grundstücks von den gegenüberliegenden Gebäuden, sodass diese nicht als Bezugsvolumen herangezogen werden können.

Der Gestaltungsrat bezweifelt, dass die dargestellten Bäume bei der angestrebten Dichte der baulichen Entwicklung erhalten werden können (Rettungswege, Feuerwehrumfahrt).

Der Gestaltungsrat empfiehlt die Ortsbildprägende und sehr schöne Parklandschaft als Potenzial zu verstehen und in die Planung einzubeziehen. Die Bebauung sollte bescheidener und mit geringerer Dichte und Höhe (mindestens 2 Geschosse weniger)



Gestaltungsrat

geplant werden um den Parkcharakter des Grundstücks zu erhalten. Aufgrund der Nutzung des Grundstücks für Studentenwohnungen rät der Gestaltungsrat sowohl auf dem Grundstück als auch in der Grundrissorganisation der Stadtvillen Kommunikationszonen einzuplanen. Bisher zeigt die Planung kaum die Anmutung von studentischem Wohnen.“

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat bittet um Überarbeitung unter Aufnahme der Anregungen und um anschließende Wiedervorlage.

zu 3. **Wiedervorlage Neubau Breite Straße/ Schopenhauerstraße**

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

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat stimmt dem Vorhaben hinsichtlich der Kubatur grundsätzlich zu. Die Empfehlungen des Gestaltungsrates zu Kubatur, Fassade und Balkonen wurden angenommen und umgesetzt.

Die bauliche Qualität sowie die detaillierte Fassadengestaltung sind jedoch nicht genügend beschrieben und dargestellt um das Vorhaben abschließend zu beurteilen.“

Weiteres Verfahren:

Im weiteren Verfahren muss das Vorhaben hinsichtlich Details und Materialität in federführender Verantwortung des Architekten weiter präzisiert werden. Der Gestaltungsrat bittet, das Vorhaben bei der Vorbereitung des Bauantrages weiterhin begleiten zu dürfen.

Protokoll öffentlicher Teil:

zu 4. **Neubau Wohnen Lotte-Pulewka-Straße, ehemalige Tuchfabrik**

Bauherr/ Projektentwicklung: Wohnen an der Nuthe Vermögensverwaltungs GmbH und Co. KG, Magdeburg
Architektur: ACM GmbH – Atelier für Architektur u. Consulting, Magdeburg

Am Rande des Wohngebiets Zentrum-Ost, unmittelbar an der Friedrich-List-Straße auf dem Gelände der alten Tuchfabrik, sollen neue Wohnungen entstehen. Vorgestellt werden städtebauliche Variantenuntersuchungen, die die als Denkmal eingetragene alte Tuchfabrik mit einbeziehen.

Die geplante 5geschossige Wohnbebauung soll entlang der Lotte-Pulewka-Straße errichtet werden und als geschlossene Zeilenbebauung in Richtung Friedrich-List-Straße weitergeführt werden. Der entstehende Innenhof beherbergt eine halb versenkte Tiefgarage, der entstehende Sockel soll begrünt werden. Zwischen der



Gestaltungsrat

straßenbegleitenden Bebauung und dem Denkmal ist ein weiterer zeilenförmiger Baukörper vorgesehen. Südlich, entlang der Friedrich-List-Straße ist eine Schallschutzwand geplant. Entlang der Wiesenstraße im Westen ist eine kleinteilige 4geschossige offene Bebauung als Übergang zur Nuthe vorgesehen.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat lobt die frühzeitige Vorstellung. Zur umfassenden Beurteilung fehlen dreidimensionale Darstellungen bzw. ein Modell. Der Gestaltungsrat wertet die straßenbegleitende Bebauung als prinzipiell richtig, kritisiert jedoch den quer durch das Grundstück geplanten Riegel, da dieser nur eingeschränkt Bezug zu den städtebaulichen Strukturen im Nordwesten nimmt und die Sichtbeziehung zur ehemaligen Fabrikantenvilla unterbindet. Das Fabrikgebäude und die Villa, die historisch ein Ensemble bildeten, sollten bei der städtebaulichen Planung im Zusammenhang betrachtet werden.

Als Thema des städtebaulichen Entwurfs sollten die positiven Standortfaktoren, d.h. das historische Fabrikgebäude und das Nutheufer stärker herausgestellt werden.

Deutlich kritisiert werden die zahlreichen Verkehrsflächen zwischen den Gebäuden, vor allem das Denkmal sollte nicht von Stellplätzen eingeschlossen werden. Stattdessen sollten die Aufenthalts- und Freiraumqualitäten verbessert werden.

Die kleinteilige Bebauung entlang der Wiesenstraße, allerdings ohne durchgehendes Sockelgeschoss, kann nachvollzogen werden. Es wird geraten, im Süden statt einer Schallschutzwand eine perforierte Struktur zu entwickeln, die angemessen auf Verkehrsimmissionen der Friedrich-List-Straße reagiert. Insgesamt wird dem Bauherrn nahegelegt, eine städtebauliche Neuorganisation der Baumassen auf dem Gelände vorzunehmen.

Der Stadt empfiehlt der Gestaltungsrat für das Grundstück ein Gutachterverfahren durchzuführen und das Ergebnis in einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan festzusetzen.“

Weiteres Verfahren:

Der Bauherr bedankt sich und möchte die Anregungen des Gestaltungsrates in die weitere Bearbeitung einfließen lassen. Eine Wiedervorlage wird vereinbart.

zu 5. Wiedervorlage Aufstockung Würfelhäuser Potsdam Schlaatz – Nachverdichtung

Bauherr/ Projektentwicklung: PWG 1956 eG, Potsdam

Architektur: S&P Sahlmann GmbH, Potsdam

Unter Aufnahme der Anregungen aus der letzten Vorstellung, stellt der Architekt 2 überarbeitete Varianten vor. Die Gesimse sind entfallen, die horizontale Gliederung wurde aufgehoben. Die Fenster der aufgesetzten Baukörper sind geschossübergreifend zusammengefasst worden. Die seitlichen Fassaden wurden geschlossen. Durch die flächige helle Fassadengestaltung wird die kubische Wirkung der Aufstockung verstärkt.

Der Haupteingang soll als neues, vorgesetztes Eingangselement gestaltet werden der alle Funktionselemente wie Briefkästen etc. einheitlich integriert. Material- und Farbwahl sind an die der Aufstockung angelehnt, ebenso wie der rückwärtige Aufzug. Dessen Fassade könnte mittels eines durchgängigen Glasbandes auch geöffnet werden.



Gestaltungsrat

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat lobt die gelungene Weiterentwicklung des Vorhabens seit der letzten Vorstellung. Die Anregungen wurden aufgenommen und in hoher Qualität umgesetzt. Das Vorhaben stellt ein überzeugendes Beispiel für eine fruchtbare Diskussion dar. Ggf. könnte noch eine horizontale Fuge gestalterisch zwischen Haus und Aufstockung eingesetzt werden.“

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat setzt volles Vertrauen in eine qualitätsvolle Weiterführung des Projekts.

zu 6. **Wiedervorlage Wohnungsbau Erich-Mendelsohn-Allee (Baufeld D1.1, D1.3, D3)**

Bauherr/ Projektentwicklung: hit Hanseatische Immobilien Treuhand,
Projektbüro Berlin
Architektur: LRW Architekten und Stadtplaner, Hamburg
hit, Dr. Marohn, Berlin

Entlang der Erich-Mendelsohn-Allee im Bornstedter Feld sind 2 viergeschossige riegelförmige Baukörper mit straßenseitigen Vorgärten geplant. Für den größeren Riegel wurde straßenabgewandt eine Kammstruktur mit mehreren Giebeln entwickelt, um einen harmonischen Übergang zur kleinteiligeren Bebauung mit Reihenhäusern auf dem dahinterliegenden Bereich des Grundstücks sowie entlang der Querstraßen zu schaffen.

Neu im Vergleich zur letzten Vorstellung des Vorhabens vor einem Jahr ist der zusätzliche Gebäuderiegel im Innenbereich, der durch eine Umverteilung der Gebäudemasse entstand.

Überarbeitet wurden neben den Grundrissen auch die Fassaden sowie das Material. Es werden sowohl Klinker- als auch Putzoberflächen in einer kleinteiligen abgewogenen Art eingesetzt. Das Erdgeschoss wird als Sockel betont. Die Brüstungen der Balkone sollen aus Metall bestehen.

Der überarbeitete Grünzug mit integrierten Kinderspielflächen von der Erich-Mendelsohn-Allee zur KITA ist als Gemeinschaftsbereich geplant.

Empfehlung des Gestaltungsrates:

„Der Gestaltungsrat empfindet das überarbeitete Konzept, vor allem in den Block hinein, als weniger überzeugend. Die zusätzliche Verdichtung wird kritisiert und hinterfragt. Der Verlust der ruhigen und stringenten Form des Vorgängerentwurfs führt zu einer deutlichen Minderung der Qualität des Vorhabens. Die gewählten Gebäudetypologien nehmen keinen Bezug auf und treten in keine Kommunikation miteinander. Die Verschmälerung, die dargestellte Überlagerung mit der regulären Erschließung und Verschiebung des Grünzuges aus der Durchwegungsachse von der Erich-Mendelsohn-Allee durch den Gebäuderiegel stellt keine akzeptable Lösung dar.

Der Gestaltungsrat empfiehlt die gewählten Gebäudetypologien sowie die gesamte Geometrie der Planung zu beruhigen. Der Versprung der Symmetrie sollte überdacht und ein durchgehender Grünzug erhalten werden. Die hintere Bebauung sollte in Bezug zur straßenseitigen Bebauung stehen. Eine harmonischere Positionierung der „Kämme“ zur



Gestaltungsrat

anschließenden Bebauung ist ratsam. Auch eine Überarbeitung der Kubatur im Bezug zu den vorhandenen Baugrenzen wird angeraten. Bezüglich der Fassadengestaltung wird die gewählte Materialität und Farbigkeit grundsätzlich begrüßt, sollte aber durch mehr Homogenität beruhigt werden.“

Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat bittet das städtebauliche Konzept zu vertiefen. Eine anschließende Wiedervorlage wird gewünscht.

Termine und Verschiedenes

Die nächste öffentliche Sitzung des Gestaltungsrates findet am der 1. April 2014 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

K.Frenz
i.V. Geschäftsstelle Gestaltungsrat