



## Protokoll zur 32. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam

Sitzungstermin: Dienstag, 16. Juni 2015  
Sitzungsbeginn: 16:00 Uhr  
Ort, Raum: Stadthaus, Raum 280 A  
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
Professor Christian Rapp	Rapp + Rapp B.V.
Professorin Mara Pinardi	Architektin BDA, Pinardi Architekten
Dr. Anke Schettler	Architektin und Stadtplanerin DASL, Schettler Architekten
Axel Lohrer	Landschaftsarchitekt BDLA + Stadtplaner DASL, Lohrer hochrein landschaftsarchitekten und stadtplaner gmbh

#### Beigeordneter

Matthias Klipp	4 Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen und Umwelt
i.V. Andreas Goetzmann	46 Fachbereichsleiter Stadtplanung und Stadterneuerung

#### Niederschrift

Nadine Lichtenstein	463 Bereich Planungsrecht Geschäftsstelle Gestaltungsrat
---------------------	---



## Gestaltungsrat

### Tagesordnung:

Bestätigung der Tagesordnung

### Öffentlicher Teil

16:00 – 16:30 Uhr

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

**Neubau einer Stadtvilla, Fritz-Rumpf-Str. 1B, 14467 Potsdam**

Bauherr/ Projektentwicklung:

Fam. Radziejewski

Architektur:

Dipl. Ing. Jörg Schaarschmidt, Lübeck

### Nicht öffentlicher Teil

16:30 – 17:30 Uhr

1. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

**Wohnungsneubau, Brauerstr. 4-6, 14467 Potsdam**

17:30 – 18:30 Uhr

2. Projektvorstellung und anschließende Diskussion

**Wohnungsneubau, Zum Jagenstein, 14478 Potsdam**

Termine und Verschiedenes



## Gestaltungsrat

### Protokoll öffentlicher Teil:

#### zu 1. **Neubau einer Stadtvilla, Fritz-Rumpf-Str. 1B, 14467 Potsdam**

Bauherr/ Projektentwicklung: Familie Radziejewski

Architektur: Dipl. Ing. Jörg Schaarschmidt, Lübeck

In der Berliner Vorstadt – unmittelbar hinter den Potsdamer Zwillingen ist der Bau eines weiteren Einfamilienhauses in Planung.

Rechtliche Rahmenbedingungen sind unter anderem durch einen Bebauungsplan, einen Gestaltungskatalog und eine Erhaltungssatzung formuliert worden.

Die Besonderheit dieses Verfahrens besteht darin, dass hier der Gestaltungsrat unmittelbar Einfluss auf die Genehmigung des Vorhabens nimmt, da bei einem zustimmenden Votum die Verwaltung keine weitere Prüfung des Vorhabens auf der Grundlage des Gestaltungskatalogs vornimmt.

In Anlehnung an die bereits vorhandene Bebauung des Nachbargrundstücks wurde ein in Kuben gedachter Baukörper entworfen.

Geplant ist ein dreigeschossiges Wohnhaus mit zurückgesetztem Staffelgeschoss und einem drei Grad geneigtem Pultdach.

Die Garagen, nordwestlich und südöstlich direkt am Wohnhaus gelegen, dienen sowohl als Stellplatz für PKW mit Zugang zum Haus, als auch zur Unterbringung von Gartengeräten und zum Teil als Kellerersatz.

Im Erdgeschoss befinden sich nordöstlich zur Straße gelegen die Nebenräume. Südwestlich, mit Blick in den Garten, sollen der Wohn- und Essbereich mit großzügigen Panoramafenstern entstehen.

Für das Obergeschoss sind Kinder- und Spielzimmer mit Lichthof und Galerie geplant. Das Dachgeschoss soll den Eltern vorbehalten sein.

#### **Empfehlung des Gestaltungsrates:**

*„Der Gestaltungsrat geht mit einer modernen kubischen Bauweise an diesem Standort mit, kritisiert aber den Entwurf hinsichtlich der Addition der Baukörper und Vielfalt der Bauelemente.*

*Der Gestaltungsrat schlägt vor, das Wohnhaus als eine Baumasse durch Herauszuschneiden bzw. Hinzufügen zu modellieren.*

*Von den zwei Garagen ist nur eine planungsrechtlich zulässig. Die Erhaltungssatzung sieht vor, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu bewahren. Der Eindruck einer geschlossenen Bauweise durch das beidseitige Anbauen an die Grundstücksgrenzen wirkt störend.*

*Um mehr Spannung zu erzeugen, sollten die Proportionen überarbeitet und die Fensterformate stärker vereinheitlicht werden. Durch das Spiel mit geschlossenen und offenen Flächen könnte der Entwurf statt einer bloßen Addition mehr in Richtung Komposition geführt werden. Auf die Akzentuierung durch farbliche Fassadenanstriche könne verzichtet werden.*

*Der Dachüberstand sollte vermieden und die Dachschräge hinter einer Attika versteckt werden.*

*Der Entwurf braucht mehr Stringenz, Rhythmus und Ruhe nach allen Seiten, dann bekäme das Haus mehr Kraft und eine Adresse.“*

#### **Weiteres Verfahren:**

Der Gestaltungsrat bittet um eine Wiedervorlage nach einer stärker zugespitzten Überarbeitung des Entwurfs. Der Bau eines Modells wird empfohlen.



## Gestaltungsrat

### Protokoll nicht öffentlicher Teil:

#### zu 1. Wohnungsneubau, Brauerstr. 4-6, 14467 Potsdam

##### Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Der Gestaltungsrat kritisiert die horizontale Gestaltung von Haus 1. Die liegenden Fensterbänder sind kontrovers zur unmittelbar angrenzenden Nachbarbebauung.*

*Ebenso kritisiert wird das Staffelgeschoss von Haus 1, da es in der Straßenansicht die in der Brauerstraße typische Abfolge von Satteldächern unterbricht und der Übergang zur Brauerstraße 3 gestalterisch nicht gelöst ist, sondern durch eine überstehende Brandwand geprägt wird. Hier wird eine Überarbeitung empfohlen, die ggf. auch zu einer asymmetrischen Gestaltung des straßenseitigen Dachgeschosses von Haus 1 führen kann. Hierbei soll zwischen dem Satteldach des Nachbarhauses Brauerstraße 3 sowie dem Staffelgeschoss der Eckausbildung von Haus 2 gestalterisch vermittelt werden.*

*Ein weiterer Kritikpunkt in diesem Zusammenhang ist die einheitliche Firsthöhe, der einheitliche Rücksprung des Staffelgeschosses sowie die zusammenhängende Gestaltung der Attika von Haus 1 und Haus 2. So erscheinen beide Häuser als Einheit statt der am Havelufer gewünschten gestalterischen Differenzierung der Einzelhäuser gemäß historischer Parzellenstruktur.*

*Im straßenseitigen EG von Haus 1 ist angesichts der funktionalen Zwangspunkte (TG-Zufahrt, Hauseingang) auf eine hochwertige Gestaltung und Ausstattung zu achten.*

*Die ausformulierte Ecke Brauerstraße/öffentliche Grünfläche verliert aufgrund der optisch verdoppelten Fassadenlänge an Kraft. Die Eckbetonung sollte tatsächlich nur an der Ecke selbst stattfinden, dahinter wäre die Höhe um ein Geschoss zu reduzieren. Der Rücksprung im Obergeschoss soll verstärkt werden.*

*Der Gestaltungsrat erläutert, dass in der Dimensionierung und Baumasse das Palais Barberini in der Gesamtschau des Havelufers deutlich den Vortritt behalten muss. Die Traufe der Häuser 2, 3 und 4 von 45 m sollte deutlicher herausgearbeitet werden. Die Staffelgeschosse sollten mehr zurücktreten, insbesondere zur Wasserseite hin sollte das Staffelgeschoss von Haus 4 weiter zurückspringen. Der Gestaltungsrat empfiehlt, die Dachlandschaft der Häuser 2,3 und 4 deutlich zu reduzieren. In den Zeichnungen bisher noch nicht berücksichtigte Fahrstuhlüberfahrten, Lüftung etc. bewirken weitere Unruhen. Die Dachterrasse sollte deutlich reduziert und in ihrer Fernwirkung zurückhaltender gestaltet werden.*

*Der Sockel von Haus 4 zur Uferpromenade sollte wie im Wettbewerbsergebnis durch Fenster wieder geöffnet werden bzw. eine entsprechende Nutzung (Gewerbeinheit) angeboten werden, so dass eine Verbindung zur Promenade entstehen kann.*

*Die dargestellten Ansichten zur Wasserseite sollten dringend auch die angrenzenden Gebäude aufzeigen, da diese stadtbildprägend von großer Bedeutung sind.*

*An manchen Positionen ist eine Bebauungsplanänderung durchaus denkbar.*

*Der Gestaltungsrat empfiehlt jedoch bezüglich der Traufhöhen bei Haus 1 und 2, unter der vorgegebenen Höhe bei 48 Metern zu bleiben.*

*Es ist zwingend notwendig nicht weiter mit dem Palazzo Barbarini zu konkurrieren. Deshalb sollte auch auf die obere Dachterrasse verzichtet werden, die extrem oberhalb der B-Planfestsetzungen liegt.*

*Der Gestaltungsrat rät die geplanten vorstehenden Balkone (Haus 2 und 3) auch aus denkmalrechtlichen Gründen durch Loggien zu ersetzen, die die im B-Plan festgesetzte Baulinie und Baugrenze berücksichtigen.. Die Gewerbeinheit im EG Haus 2 sollte als solche erkennbar werden und sich gestalterisch von den Wohneinheiten abheben. Es wird empfohlen hier traditionellerweise mit bodentiefen Fenstern zu arbeiten, um eine größere Öffentlichkeitswirksamkeit zu erreichen.“*



## Gestaltungsrat

### Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat befindet, dass das Projekt sich gut weiter entwickelt und befürwortet es, wenn die benannten Kritikpunkte umgesetzt sind. Es wird um eine Wiedervorlage gebeten, um u.a. den Umgang mit Haus 1 noch einmal zu sehen.

### zu 2. Wohnungsneubau, Zum Jagenstein, 14478 Potsdam

#### Empfehlung des Gestaltungsrates:

*„Der Gestaltungsrat ist vom ersten Bauabschnitt und dem vorherrschenden Baumbestand in der Waldstadt sehr angetan. Die angenehm zurückhaltende moderne Architektur wurde lobend erwähnt.*

*Eine Bebauung mit 4 Vollgeschossen, wie es beim Wohnungsneubau in der Saarmunder Straße realisiert wurde, wird auch für den dahinter liegenden Teil des zweiten Bauabschnitts favorisiert.*

*Der Erhalt des prägenden Baumbestandes und die Ausbildung großzügiger begrünter Höfe werden als vorrangig und qualitätsbestimmend gesehen.*

*Der Gestaltungsrat empfindet daher den L-förmiger Baukörper im nördlichen Baufeld aufgrund seiner hohen Dichte als nicht passend für eine Waldsiedlung. Der Gestaltungsrat empfiehlt, sich am Bestand zu orientieren, den quer liegenden Riegel um ca. ein Drittel zu kürzen und Richtung Westen, als Kopfbau zu verschieben. So stößt der Baukörper weniger massiv in den Baumbestand vor.*

*Das mittlere Baufeld wird als Baufeld grundsätzlich in Frage gestellt und sollte wenn möglich nur als quadratisches viergeschossiges Punkthaus gebaut werden.*

*Der Gestaltungsrat könnte sich vorstellen, dass die Wohnhäuser auf dem Baufeld an der Straße Zum Kahleberg, unter der Voraussetzung der planungsrechtlichen Zulässigkeit, als Ausgleich mit bis zu 7 Geschossen ausgebildet werden könnten.*

*Die gewählte Architektursprache wird als positiver Beitrag zur Weiterentwicklung des Wohngebietes Waldstadt II ausdrücklich gewürdigt. Der Gestaltungsrat rät ab 6 Vollgeschossen von Laubengängen und transparenten Geländern an den Balkonen ab.“*

### Weiteres Verfahren:

Der Gestaltungsrat bittet um eine Wiedervorlage in einer öffentlichen Präsentation, nach Überarbeitung des Bauvorhabens, als gute Botschaft. Ein Modell ist ausdrücklich erwünscht.

### Termine und Verschiedenes

Die nächste öffentliche Sitzung des Gestaltungsrates findet am **25. August 2015** 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

N. Lichtenstein  
Geschäftsstelle Gestaltungsrat