



**Protokoll zur
72. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam - Intern**

Sitzungstermin: Freitag, 01. April 2022
Sitzungsbeginn: 12:30 Uhr
Sitzungsende: 17:30 Uhr
Ort, Raum: Stadthaus, Raum 1.077

Anwesende:

Mitglieder

Prof. Sophie Wolfrum Janson+Wolfrum, Architektur + Stadt
Dipl.-Ing. Dieter Eckert ENS Architekten BDA
Prof. Angela Mensing-de Jong Architektin, Professur für Städtebau I TU Dresden

Stadtverwaltung

Bernd Rubelt Beigeordneter für Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Umwelt
Erik Wolfram Fachbereichsleiter Stadtplanung

Niederschrift

Catherine Nowak 463 Bereich Planungsrecht
für die Geschäftsstelle Gestaltungsrat



Gestaltungsrat

Interne Sitzung

TOP IV	B-Plan 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“
TOP V	Mehrfamilienhaus Lennéstraße 83-85
TOP VI	B-Plan 60 „Wohnanlage Bertinistraße 12/13“

Protokoll:

Zu TOP IV

Seniorenwohnanlage Ketziner Straße – B-Plan 161

Der Bebauungsplan soll für eine Seniorenwohnanlage mit ca. 80 Wohnungen und einer Tagespflegeeinrichtung sowie einigen Einzelhäusern aufgestellt werden. Das Gremium wurde gebeten, eine Gesamteinschätzung zur städtebaulichen Figur innerhalb des dörflichen Kontextes abzugeben und Hinweise bezüglich einer möglichen Gestaltung des Baukörpers zu geben.

Die Einfahrt und der Zugang zur Seniorenwohnanlage erfolgt vom alten Ortszentrum, gegenüber einem Gasthof. Die neue Erschließung für die Seniorenwohnanlage und die Tagespflege soll über einen geschwungenen privaten Weg erfolgen, an den sich in einer U-Form bzw. Hufeisenform die 3-geschossige Seniorenwohnanlage anschließt. Auf der gegenüberliegenden Seite ordnen sich 5 Einzelgebäude (1-/2-geschossige Bauweise mit Walmdach) an.

Um dem neuen Quartier ein Gesicht zur Ketziner Straße zu geben, empfiehlt das Gremium, mit dem 2-geschossigen Eingangsgebäude näher an die Straße heranzurücken, so dass eine Torsituation entsteht. Dieses Haus wäre Teil der Ortsmitte und sollte sich in diese einfügen.

Als eine große Qualität wird der Durchblick von der Ketziner Straße über das Grundstück hinweg in die weite Landschaft gewertet. Die Sichtachse zum Landschaftsfenster sollte mittels eines geraden Weges, u.U. mit straßenbegleitenden Stellplätzen, erhalten bleiben. Der Stadt wird empfohlen, diese Sicht auch auf Flächen außerhalb des Grundstücks des Vorhabenträgers zu sichern. Von der Ausbildung des geschwungenen Weges und von den vorgeschlagenen Sammelstellplatzanlagen wird abgeraten. Die Absicht, dass der Weg durch die Öffentlichkeit genutzt werden darf, wird positiv bewertet; auch im Hinblick auf die fußläufige zukünftige Anbindung in Richtung Straßenbahn.

Die flankierenden Einzelgebäude könnten städtebaulich mehr zusammengefasst werden (z.B. als 2 Reihenhäuser plus 1 Torgebäude). Als Dachform wird auf ein regional typisches Satteldach verwiesen. Vom Charakter sollten scheunenähnliche Gebäude mit schlichtem Satteldach entstehen.

Der Baukörper d. Seniorenwohnanlage wird von der Formensprache in Analogie zu einem Dreiseithof gesehen mit öffentlichen Bezug (z.B. Café) zur Privatstraße. Die hinteren Grünflächen sollten als private Rückzugsbereiche für die Bewohner ausgebildet werden.

Das Ensemble ist mit 3 Hauptbaukörpern (2 VG + ausgebautes Dach) vorstellbar, die mittels Verbinder zusammengefasst werden. Als Dachform wird ein klassisches Satteldach empfohlen. Retentionsflächen dürften über die großzügig vorhandenen Grünanlagen ausreichend vorhanden sein, daher müsste die Retention nicht über die Dächer erfolgen.

Insgesamt sollte sich das Ensemble stärker in das dörfliche Ambiente des Ortskerns einfügen, was bei der beabsichtigten Nutzung durchaus gelingen kann.

Das Gremium bedankt sich für die Vorstellung des Projektes und empfiehlt eine Überarbeitung. Die Wiedervorstellung des Projektes könnte am 10.06.22 erfolgen.



Gestaltungsrat

Interne Sitzung

TOP IV	B-Plan 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“
TOP V	Mehrfamilienhaus Lennéstraße 83-85
TOP VI	B-Plan 60 „Wohnanlage Bertinistraße 12/13“

Protokoll:

Zu TOP V

Mehrfamilienhaus Lennéstraße 83-85

Vorgestellt wurde ein Projekt für eine Bebauung mit zwei Mehrfamilienhäusern in der Nähe des Köhlerplatzes, im Bereich zwischen Lenné- und Zimmerstraße. Die städtebauliche Situation wird geprägt durch eine geschlossene gründerzeitliche und spätklassizistische Blockrandbebauung entlang der Lenné- und Zimmerstraße. Das mittig liegende Ensemble einer mit Einzelhäusern bebauten grünen Insel soll laut Entwurf am südöstlichen (**Haus B**) und nordöstlichen (**Haus C**) Ende mit je einem zusätzlichen Mehrfamilienhaus bebaut werden. Das ehemalige Gemeindehaus, Bj. 1927 (**Haus A**) soll saniert und umgebaut werden.

Der rechtliche Rahmen wird durch die Erhaltungssatzung, die Gestaltungssatzung und durch den Denkmalsbereich gebildet.

Der bestehende Ort wird vom Gremium als städtische grüne Aufweitung charakterisiert, die sich aus der Geschichte ableiten lässt und für den gesamten Denkmalsbereich von historischer Bedeutung ist. Merkmale der grünen Insel sind Gartengrundstücke mit vereinzelt und untergeordneten Gebäuden im Vergleich zur dichten gegenüberliegenden Blockrandbebauung. Dieser Charakter wird vom Gremium als besonders schützenswert empfunden und soll durch eine maßvolle Bebauung erhalten bleiben.

Das Gremium spricht sich für eine Bebauung im Sinne des Hauses B am südöstlichen Ende aus. Die Bebauung am nordöstlichen Ende (Haus C) wird städtebaulich nicht befürwortet. Bei einer Errichtung von beiden Baukörpern ginge der grüne Charakter des innerstädtischen Bereiches verloren. Der Baumbestand (Kastanie und Rotbuche) soll an der Stelle geschützt und erhalten bleiben.

Die Platzierung des Baukörpers am südöstlichen Ende, entlang der Lennéstraße, wird als städtebaulich richtige Antwort empfunden. Die Solitärwirkung des Eckgebäudes unterstützt die Trichterwirkung der abgelenkten Lennéstraße und lenkt ins Quartier hinein. Zudem stand in diesem Bereich auch früher ein Haus, das die Brandwände des ehemaligen Gemeindehauses erklärt.

Kritisch werden generell die 2-geschossigen Anbauten am Haus B gesehen, auch wenn sie aus horizontalen Gliederung des gesamten Baukörpers entwickelt werden. Ein Abrücken des Baukörpers von der Grundstücksgrenze (im Bereich des kleinen Fußweges) ist notwendig, die Abstandsflächen zur Grundstücksgrenze sind einzuhalten. Die Ausbildung einer Vorgartenzone analog zu den Nachbarn wird empfohlen. Das Gremium gibt den Hinweis, dass durch Anbauten bzw. Balkone die kraftvolle Wirkung des Solitärgebäudes verloren gehen könnte. Demzufolge sollte, wenn möglich, auf Loggien zurückgegriffen werden.

Dem Vorschlag einer 3-Geschossigkeit plus Dach wird vom Gremium befürwortet.

Dem Materialvorschlag des Architekten Kröger im Sinne einer Putzfassade wird seitens des Gremiums gefolgt. Von der zuvor dargestellten dunklen Klinkerfassade rät der Gestaltungsrat ab und schließt sich so der Meinung der Unteren Denkmalbehörde an.

Die Stellplätze sollen über eine Tiefgarage mit einem Autoparksystem realisiert werden, um oberirdische Stellplätze in der Grünfläche zu vermeiden.

Zur Sanierung des Haus A gibt das Gremium das Votum ab, dass die Brandwand erhalten bleiben sollte. Eingriffe sind hier zu minimieren, um den Charakter des ehemaligen Gemeindehauses zu erhalten.

Das Gremium bedankt sich für die gelungene Vorstellung des schönen Projektes und empfiehlt eine Überarbeitung gemäß den Hinweisen. Eine Wiedervorstellung ist nicht erforderlich.



Gestaltungsrat

Interne Sitzung

TOP IV	B-Plan 161 „Wohnanlage Ketziner Straße“
TOP V	Mehrfamilienhaus Lennéstraße 83-85
TOP VI	B-Plan 60 „Wohnanlage Bertinistraße 12/13“

Protokoll:

Zu TOP VI

Wohnanlage Bertinistraße 12/13 – B-Plan 60

Das Projekt befasst sich mit einer Wohnbebauung im Bereich der Kleingartenanlage an der Bertinistraße, unter Beibehaltung eines großen Teils der Gärten. Die Bauherrin ist Teil der Eigentümergemeinschaft einer Gartenanlage auf, welche sich von der Bertinistraße den Berg hinauf bis zum Höhenweg erstreckt und an der Straße Am Pfingstberg endet.

Eine mögliche Bebauung im Bereich des Bertiniweges könnte über eine Änderung des B-Planes 60 planungsrechtlich ermöglicht werden, derzeit ist im Plan eine Kleingartenanlage festgesetzt. Zusätzlich sollen öffentliche Fußwegeverbindungen im Bereich des Höhenweges quer durch die Kleingartenanlage, entlang des Höhenkamms und mit Anschluss an die Bertinistraße, geschaffen werden.

Neben den rechtlichen Rahmenbedingungen wurden auch seitens der Denkmalpflege deutliche Auflagen und Grenzen formuliert. Anhand dieser Vorgaben sollte eine Überarbeitung des Konzeptes erfolgen und anschließend dem Gremium Gestaltungsrat vorgestellt werden.

Die angedachte Durchwegung entlang des Höhenkamms und zur Bertinistraße wird seitens des Gestaltungsrates begrüßt.

Eine Wohnbebauung im südlichen Bereich der Gartenanlage (Straße „Am Pfingstberg“) wird abgelehnt, da es sich hier um gärtnerisch geprägte Außenbereichsflächen handelt.

Das Konzept einer zweiten Reihe hinter den historischen Gebäuden entlang der Bertinistraße kann unter Berücksichtigung folgender Hinweise weiterverfolgt werden:

- Die bereits mit der Denkmalpflege abgestimmten Linien für eine mögliche Bebauung sind einzuhalten, dabei ist auch das Ansteigen des Geländes zu beachten.
- Die neuen Gebäude sollen sich in Bezug auf die vordere historische Baureihe hinsichtlich Kubatur und Architektursprache unterordnen; Insgesamt soll ein Bezug zur Vorderbebauung hergestellt werden (Wirkung als Ensemble).
- Bei der Konzeptentwicklung sollte generell die Gebäudehöhe in Bezug auf die Vorderbebauung sensibel entwickelt werden. Ziel sollte sein, dass die neue Bebauung sich höhenmäßig und auch in der Farbgebung der historischen Bebauung unterordnet.
- Die vielfach bestehenden wechselseitigen Sichtbeziehungen zwischen den Schlössern und Parks der UNESCO-Welterbestätte sind durch die Denkmalschutzsatzung „Berlin–Potsdamer Kulturlandschaft“ geschützt. Das ist die oberste Maxime. Die Sichtachsen vom gegenüberliegenden Ufer (Königswald und Ufer Klein Glienicke) sind daher dringend zu berücksichtigen und in einer Studie zu überprüfen.

Der Gestaltungsrat bedankt sich für die erste Vorstellung des ambitionierten Projektes und würde sich über eine Wiedervorstellung in einer der nächsten Sitzungen (10.06.22) freuen.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat