



**Protokoll zur
75. Sitzung des Gestaltungsrates der Landeshauptstadt Potsdam - Öffentlich**

Sitzungstermin: Freitag, 18. November 2022
Sitzungsbeginn: 17:00 Uhr
Sitzungsende: 19:00 Uhr
Ort, Raum: Potsdam Museum

Anwesende:

Mitglieder

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

Stadtverwaltung

Erik Wolfram	Fachbereichsleiter Stadtplanung
--------------	---------------------------------

Niederschrift

Catherine Nowak	414 Bereich Stadtraum Süd-West
Diana Waberski	für die Geschäftsstelle Gestaltungsrat



Gestaltungsrat

Öffentliche Sitzung

TOP III	Bebauung „Am Karl-Foerster-Garten“
TOP IV	1. WV Villa Francke
TOP V	Haus Alexander – Neubau Seminargebäude

Protokoll:

Zu TOP III

Bebauung „Am Karl-Foerster-Garten“

Das Plangebiet befindet sich im Stadtteil Bornim zwischen der Potsdamer Straße im Süden, der Straße Am Raubfang im Osten sowie der Foerster Stauden GmbH im Norden.

Die Grundstücke der „Potsdamer Straße“ und der Straße „Am Raubfang“ sind durch heterogene Nutzungsformen gekennzeichnet. Neben großflächigem Einzelhandel, wird das Gebiet durch Gewerbe und kleinteilige Einfamilienhausbebauung gekennzeichnet. Die angrenzenden Flächen in der Mitte des Plangebietes liegen überwiegend brach. Die Flächen im Norden werden durch Foerster Stauden erwerbsgärtnerisch genutzt.

Mit Beschluss der Stadtverordnetenversammlung am 10.10.2007 wurde der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 114 „Potsdamer Straße/Am Raubfang“ gefasst. Dieser umfasst die Flächen des in Rede stehenden Plangebietes sowie nördlich anschließende Flächen.

Ziel des Bebauungsplans Nr. 114 ist die Entwicklung der Fläche zu einem attraktiven Mischgebiet, in dem Wohnen und Arbeiten möglichst konfliktfrei nebeneinander bestehen können. Die Sicherung der produzierenden gewerblichen Nutzungen und somit der Arbeitsplätze am Standort hat hohe Priorität. Für die ansässigen Unternehmen soll Planungssicherheit geschaffen werden, um den Bestand zu sichern sowie die Voraussetzungen für die Genehmigungsfähigkeit erforderlicher Erweiterungs- und Modernisierungsmaßnahmen in städtebaulich vertretbarem Rahmen zu ermöglichen.

Durch einen Investor wurde ein städtebauliches Konzept mit zwei unterschiedliche städtebauliche Varianten entwickelt, welche die Grundlage für den Bebauungsplan bilden könnten.

Beide Entwürfe (Tchoban Voss Architekten) sehen eine Erschließung von der Potsdamer Straße mit einer Einfahrt westlich des Lidl-Marktes vor. Von dort soll sich die Erschließung mittels Stichstraßen in dem Plangebiet verzweigen.

Der nordöstliche Teil des Plangebiets wird über die Straße „Am Raubfang“ erschlossen und sieht einen Gewerbehof in Form eines geschlossenen Blockes vor. Die Varianten unterscheiden sich durch die Ausrichtung und die Ausdehnung des Gewerbehofs.

Das Zentrum des Plangebietes ist dem Wohnen gewidmet. Hier werden freistehenden Solitärbaukörper mit 2 Vollgeschossen plus zwei ausgebauten Dachgeschossen und zugehörigen Gärten schachbrettartig angeordnet. Zusätzlich zu den Privatgärten lockern Grünflächen die Wohnbebauung auf und sollen für gemeinschaftlichen Bedarf im Wohngebiet genutzt werden.

Konzeptionell berufen sich beide Entwürfe auf das unter Denkmalschutz stehenden Ensemble „Karl-Foerster-Haus mit Garten“.

Die städtebauliche Entwicklung des Gebiets zwischen Potsdamer Straße und Karl-Foerster-Garten wird vom Gremium Gestaltungsrat begrüßt. Für die Weiterentwicklung des Konzepts werden einige Hinweise formuliert:

Zum Gewebeteil:

Das Gremium empfiehlt das Abrücken des Baukörpers von der Straße „Am Raubfang“ zur Schaffung einer Vorgartenzone. Es wird angeregt, die geschlossene Gewerbeeinheit in 2-3 Baukörper mit Innenhöfen aufzulösen. Eine Art offenen Dreiseithof könnte man sich ebenfalls gut vorstellen. Um den Blick auf das Ensemble „Karl-Foerster-Garten“ freizugeben, gibt das Gremium die Anregung, den Baukörper nach Norden hin zu öffnen bzw. zurückspringen zu lassen. Gleichzeitig jedoch müssen die Nachbarn vor Immissionen des Gewerbes geschützt werden.



Gestaltungsrat

Zum Erschließungskonzept:

Die Erschließung über die Potsdamer Straße, westlich vom Lidl-Markt wird befürwortet. Es wird aber darauf verwiesen, dass die ausgebildete Sackgasse zu überdenken ist; ggf. könnte auch eine Verbindung zum Karl-Foerster-Haus ausgebildet werden. Würde das Wohngebiet über einen inneren Ring erschlossen werden, muss dennoch eine zweite öffentliche Zufahrt gewährleistet sein. Eine Grünzone als Puffer in Richtung Norden (Parkplatz) und in Richtung Gewerbeeinheit „Am Raubfang“ wird dringend empfohlen.

Die Frage nach dem ruhenden Verkehr muss noch abschließend geklärt werden. Für den ruhenden Verkehr sind bisher Tiefgaragen angedacht. Es könnte alternativ auch über eine oberirdische Quartiersgarage nachgedacht werden. Die Erarbeitung eines Mobilitätskonzeptes wird empfohlen.

Tiefgaragen sollten generell nur unterhalb der Gebäude geplant werden und nicht unterhalb der Grünflächen.

Zum städtebauliches Konzept Wohnen:

Es wird begrüßt, dass keine Einfamilienhaussiedlung in dem Plangebiet entwickelt wird.

Die Entwürfe wollen das Konzept des Ensembles „Karl-Foerster-Garten“ städtebaulich fortführen (das Haus im großem Garten). Das vorgestellte städtebauliche Projekt überzeugt jedoch noch nicht vollends.

Der gewählte Gebäudetypus der Mehrfamilienhäuser mit zwei Vollgeschossen plus zwei Vollgeschosse im Dachgeschoss wird im Prinzip anerkannt. Da die Häuser aber deutlich größer als das Karl-Foerster-Haus sein werden, müsste die Architektur sich trotz der gewünschten Verwandtschaft mehr vom Karl-Foerster-Haus absetzen. Das bedeutet eine Gratwanderung zwischen typologischer Zuordnung und architektonischer Eigenständigkeit.

Das Gremium regt an, dass die Solitärbaukörper eine eindeutiger Adressbildung erhalten sollten. Eine hierarchische Gliederung der Grünflächen von kleinem Privatgrün zu großer zusammenhängender Grünfläche könnte dies beispielsweise fördern.

Die nördlich angeordneten Baukörper sollten durch einen Grünzug vom Ensemble „Karl-Foerster-Garten“ getrennt sein.

Zum Freiraumkonzept:

Votum für die Stärkung eines großen zusammenhängenden Freiraumes in der Quartiersmitte zugunsten einer höheren Aufenthaltsqualität und für einen klimafreundlichen Mehrwert. Es wird mit Skepsis hinterfragt, wie die vielen kleineren Grünflächen im vorgestellten Entwurf, die weder den Gebäuden bzw. Wohnungen zugeordnet sind noch durch die öffentliche Hand gepflegt werden können, unterhalten werden sollen. Der Wechsel bzw. die Abgrenzung von (halb)öffentlichen Grün zu privaten Grün wird kritisch bewertet, die privaten Freibereiche sollten den Wohnungen präziser zugeordnet werden, auch sollte der notwendige Sichtschutz Bestandteil des Entwurfes sein.

Es erfolgt der Hinweis vom Gremium, dass das Wohngebiet nicht im Stil einer „Gated Community“ entwickelt wird.

Das Gremium bedankt sich für die Präsentation des interessanten städtebaulichen Projektes und wünscht für die weitere Projektentwicklung ein gutes Gelingen. Einer Wiedervorstellung nach Weiterentwicklung des städtebaulichen Entwurfes wird begrüßt. Die nächsten Sitzungstermine sind für den 27.01.23, 05.05.23, 07.07.23, 08.09.23 und 01.12.23 angesetzt.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat



Gestaltungsrat

Öffentliche Sitzung

TOP III	Bebauung „Am Karl-Foerster-Garten“
TOP IV	1. WV Villa Francke
TOP V	Haus Alexander – Neubau Seminargebäude

Protokoll:

Zu TOP IV

1. WV Villa Francke

Das Projekt wurde erstmals im Juni 2020 dem Gestaltungsrat präsentiert. Aufgrund der damals genannten Empfehlungen wurde das Projekt weiterentwickelt und erneut dem Gremium vorgestellt. Auf Grundlage des städtebaulichen Konzeptes für ein unterirdisches Sammlermuseum mit Ausstellungsfläche, der Rekonstruktion der historischen Parkanlage, der Neuerrichtung eines Entreegebäudes sowie Künstlerateliers mit temporären Wohnen soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan erstellt werden.

Das Gremium führt aus, dass dieses Projekt ein Gewinn für Potsdams vielfältige Kulturlandschaft ist. Das Abrücken des unterirdischen Baukörpers von der Grundstücksgrenze ist ein richtiger Schritt. Es erfolgte ein Hinweis, die Orangerie (Ateliergebäude) evtl. an die gegenüberliegende Grundstücksgrenze zu schieben, um die historische Mauer freizulegen, bzw. zumindest vom Behrensbau abzurücken. So könnte ein angenehmer Vierklang aus Villa, Entreegebäude, Behrensbau und Atelier entstehen.

Im Zuge der Baumaßnahme muss zwingend sichergestellt sein, dass die Pergola-Struktur des Behrens-Gebäudes geschützt wird.

Die Villa Francke von Reinhold Persius und das Garagenhaus von Peter Behrens besitzen jeweils einen eigenen Charakter. Der Pavillon sollte ebenfalls eine eigenständige Architektursprache entwickeln. Das Gremium empfiehlt, dass sich das neue Entreegebäude in einer reduzierten und modernen Formensprache gegenüber den beiden historischen, starken Gebäuden zurücknimmt und durch „Leichtigkeit“ ein Zeichen setzt.

Die Höhenentwicklung und die Proportionen im Schnitt werden als stimmig empfunden, die Perspektiven des Entreegebäudes sollten überprüft werden. Hier erscheint die Proportion und Höhenentwicklung eher ungünstig.

Die Umsetzung des komplexen Bauvorhabens ist sehr kostenintensiv. Für die unterirdischen Neubauten werden massive Erdeingriffe erforderlich, die bis an die historischen Bestandsgebäude heranrücken. Oberste Priorität sollte der Schutz der oberirdischen denkmalgeschützten Gebäude sein. Auf die Beweissicherungspflicht für den Bauherrn wird hingewiesen. Das Gremium merkt kritisch an, dass bei dem Vorhaben bisher kein Konzept für klimaneutrales bzw. nachhaltiges Bauen vorgelegt wurde. Zusätzlich wird angeraten, ein Mobilitätskonzept zu entwickeln.

Das Gremium bedankt sich für die erneute Präsentation des Projektes und wünscht für die weitere Projektentwicklung ein gutes Gelingen. Eine Wiedervorstellung wird nach Überarbeitung empfohlen. Die nächsten Sitzungen finden am 27.01.23, 05.05.23, 07.07.23, 08.09.23 und 01.12.23 statt.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat



Gestaltungsrat

Öffentliche Sitzung

TOP III	Bebauung „Am Karl-Foerster-Garten“
TOP IV	1. WV Villa Francke
TOP V	Haus Alexander – Neubau Seminargebäude

Protokoll:

Zu TOP V

Haus Alexander – Neubau Seminargebäude

Das unter Denkmalschutz stehende Haus Alexander soll mit einem Seminargebäude für interkulturellen Austausch ergänzt werden. Der Standort soll zu einer Stätte aktiven Gedenkens und interreligiöser Begegnung ausgebaut werden.

Das Architekturbüro *David Chipperfield Architects* entwickelt zwei eingeschossige parallele Baukörper in nachhaltiger Holzbauweise, welcher sich im vorderen Grundstücksbereich zur Straße „Am Park“ mit dem historischen Tor orientiert.

Für die Umsetzung des Projektes an dem Standort ist die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 22 „Am Weinberg“ erforderlich. Die Vorstellung beim Gestaltungsrat und die Empfehlungen des Gremiums sollen zu einer städtebaulich sinnvollen Lösung führen, die in die Änderung des Bebauungsplanes miteinfließen sollen.

Das Gremium gratuliert zu dem tollen Projekt und sieht keinen nennenswerten Änderungsbedarf.

Die Verwandtschaft des Neubaus mit dem Alexanderhaus ist mit moderner und zeitgemäßer Formensprache umgesetzt. Es gibt die Empfehlung, die aktuell im nördlichen Eingangsbereich geplante Stellplatzanlage auf Flächen östlichen des Grundstücks zu verlegen. Hier prüft die Stadt Potsdam, ob durch einen Grundstückstausch, die Stellplätze östlich der vorhandenen Straße errichtet werden können.

Durch den Wegfall der Stellplätze, könnten im nördlichen Vorbereich die Bäume erhalten bleiben.

Es ist generell wünschenswert, dass so viel Bäume wie möglich auf dem Grundstück erhalten bleiben.

Im Bebauungsplan sollte im Übrigen geklärt werden, wie die Problematik von ankommenden Reisebussen gelöst wird.

Das Gremium bedankt sich für die Präsentation des sehr schönen Projektes und wünscht für die weitere Projektentwicklung ein gutes Gelingen. Eine Wiedervorstellung ist nicht erforderlich; nur im Falle einer stärkeren Änderung des Projekts, empfiehlt das Gremium eine erneute Vorstellung.

S. Wolfrum
Vorsitzende des Gestaltungsrates

C. Nowak
Geschäftsstelle Gestaltungsrat