

Gestaltungskanon Wohnen am Campus (Geschosswohnungsbau und Stadtvillen)

Aufgestellt am 21. Juni 2011

Präambel

In dem Gebiet Wohnen am Campus soll eine Mischung aus Geschosswohnungsbauten, Stadtvillen und Townhouses entstehen.

Das Angebot des Gebiets Wohnen am Campus richtet sich an Bauträger, Wohnungsbau-gesellschaften, Genossenschaften und Baugruppen als Investoren. Die individuellen Nutzungsanforderungen und ästhetischen Ansprüche der jeweiligen Bauherren werden sich im stadtgestalterischen Erscheinungsbild widerspiegeln.

Diese Vielfalt und die individuelle Freiheit, den Wohn-, Arbeits- und Lebensraum nach eigenen Bedürfnissen zu gestalten, machen zusammen mit der Lage zwischen dem Campus der Humboldt-Universität, der belebten Rudower Chaussee und dem Landschaftspark das Wesen des Standortes Wohnen am Campus aus.

Bei allen Freiheiten, die sich für die Bauherren auf der Basis des Bebauungsplans XV-55a-1 ergeben, soll der vorliegende Gestaltungskanon sicherstellen, dass die räumliche und gestalterische Ordnung insbesondere zum öffentlichen Raum hin erkennbar und eine Geschlossenheit des Stadtbildes gewahrt bleibt.

I. Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieses Gestaltungskanons besteht aus den Teilgebieten des Gebiets Wohnen am Campus, in denen eine Bebauung mit Stadtvillen oder mit Geschosswohnungsbau realisiert wird (siehe Anlage 1).

Die Elemente des Gestaltungskanons sind bindende Vorgaben für alle Einzelprojekte mit ihren jeweils individuellen entwerflichen und architektonischen Eigenschaften. Abweichungen sind nur in Ausnahmefällen möglich und bedürfen der Zustimmung der Adlershof Projekt GmbH als Treuhänder des Landes Berlin.

Der Gestaltungskanon erlangt seine Verbindlichkeit als Vorgabe der Ausschreibung der Bauflächen und dadurch, dass die Käufer ihn in den Grundstückskaufverträgen als verbindlich anerkennen und sich verpflichten, die Einhaltung dieser Gestaltungsregelungen ihrem etwaigen Rechtsnachfolger im Grundstückseigentum weiterzugeben. Bezüglich der ausgewiesenen Abweichungen vom Berliner Nachbarrechtsgesetz verzichten die Käufer auf die Geltendmachung von Rechten aus diesem Gesetz gegenüber ihren Nachbarn.

II. Elemente des Gestaltungskanons

1. Gebäude

a. Fassadenmaterial

Die Fassadenmaterialien sind individuell und projektbezogen einheitlich (Putz, Beton, Stein, Klinker, Holz, Glas). Jedes Projekt soll sich durch einen eindeutigen Materialcharakter auszeichnen. Aufwendige Materialkompositionen sind zugunsten einer klaren, materiell bestimmten Erscheinung des Baukörpers zu vermeiden.

b. Fenster

Holz- oder Metallfenster werden bevorzugt.

c. Eingangstüren und Garagentore

Außentüren sind farblich in Übereinstimmung mit den Fenstern auszuführen. Garagentore sollen sich dezent in die Fassade einfügen.

d. Außengeländer

Außengeländer sind als einfache Stabgeländer in vertikaler oder horizontaler Ordnung herzustellen. Der Farbton ist in Abstimmung mit der Fassadenfarbe auszuwählen.

e. Kamin

Kamine bzw. Kaminrohre dürfen nicht offen an der Fassade geführt werden.

f. Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind mit Priorität in Tiefgaragen unterzubringen. Es können auch Garagen in die Erd- oder Sockelgeschosse der Gebäude integriert werden. Ebenerdige Stellplätze sind optisch durch Hecken oder andere Eingrünung abzuschirmen. Die textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans XV-55a-1 sind zu beachten.

f. Dächer

Die textliche Festsetzung Nr. 18 des Bebauungsplans XV-55-a-1 ist zu beachten. Für die Baugebiete, in denen Satteldächer zulässig sind, gelten die folgenden Gestaltungsregeln: Gebäude mit Satteldach sind, wenn sie an einer öffentlichen Straße liegen, giebelständig zum öffentlichen Straßenraum zu orientieren.

Die Dachausbildung darf nur unter Verwendung von Materialien in roten (RAL 3003 bis 3013, 3016, 3031), braunen (RAL 8000 bis 8028), grauen (RAL 7000 bis 7044) und schwarzen (RAL 9005) Farbtönen erfolgen. Glasierte Dachziegel sind nicht zulässig.

Eine extensive Dachbegrünung sowie die Anbringung von Sonnenkollektoren sind zulässig und erwünscht. Die Sonnenkollektoren sollen so aufgebaut werden (z.B. durch entsprechenden Abstand von der Dachkante; Neigungswinkel), dass keine Dominanz der solaren Dachaufbauten in der Gebäudeansicht entsteht.

2. Vorgarten / Garten

a. Müllabstellanlagen

Müllabstellanlagen außerhalb der Gebäude sind zum öffentlichen Straßenraum mit Sichtschutz zu versehen bzw. einzugrünen.

b. Einfriedungen

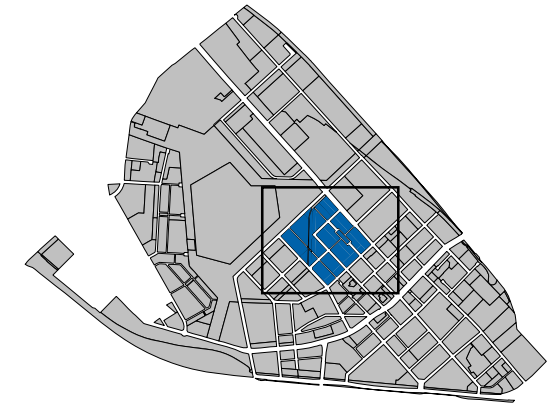
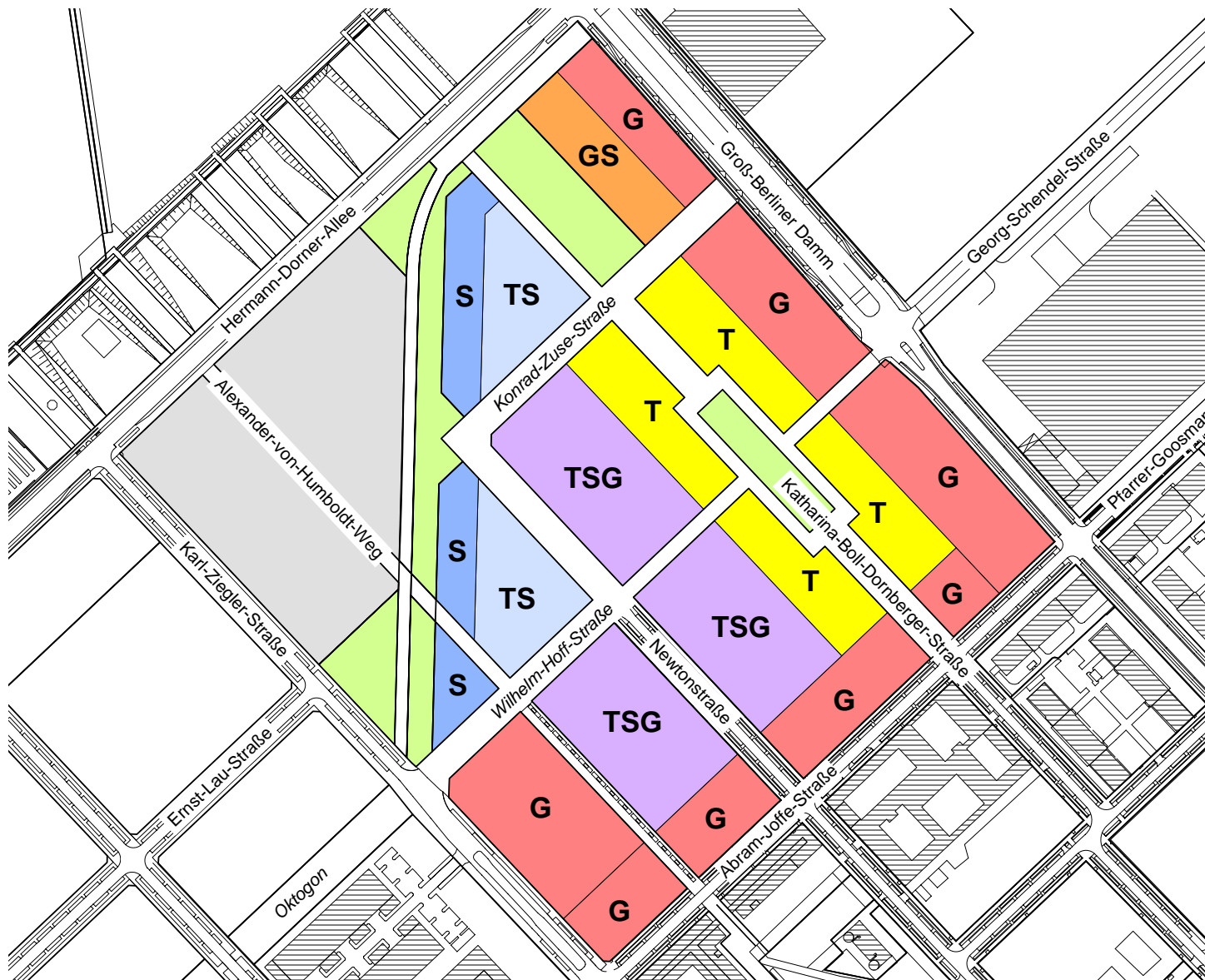
Einfriedungen sollen als immergrüne Laubhecken angelegt werden. Als zusätzliche Einfriedung ist ein Maschendrahtzaun, maximal 1,25 m hoch, möglich; die Errichtung anderer Zaunarten wird ausgeschlossen. Zäune als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nicht gestattet.

Anlagen

Anlage 1: Wohnen am Campus - Gebäudetypologie

Entwicklungsmaßnahme Berlin Adlershof

Wohnen am Campus - Gebäudetypologie



- G Geschosswohnungsbau
- T Townhouse
- S Stadtvilla
- GS Geschosswohnungsbau/Stadtvilla
- TS Townhouse/Stadtvilla
- TSG Townhouse/Stadtvilla/
Geschosswohnungsbau
- Gewerbe
- Grün