

## **Gestaltungskanon Wohnen am Campus**

### **(Townhouse-Bauflächen an der Katharina-Boll-Dornberger-Straße – Teilgebiete 2B, 3-1, 6B, 7A-2)**

Aufgestellt am 2. Dezember 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, Wohnungsbaugesellschaften, 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.

Die Katharina-Boll-Dornberger-Straße wird als grüne Verbindungsachse zwischen dem Campus der Humboldt-Universität und dem Landschaftspark angelegt, in ihrer Mitte sorgt ein Stadtplatz für besondere Wohnqualität. Die prägende Bedeutung dieser Straße für das Gebiet Wohnen am Campus wird durch eine straßenbegleitende Bebauung mit Townhouses unterstrichen. Damit die räumliche und gestalterische Ordnung insbesondere zum öffentlichen Raum hin erkennbar ist und eine Geschlossenheit des Stadtbildes gewahrt bleibt, wurde ein spezieller Gestaltungskanon für diese vier Bebauungsgebiete aufgestellt.

Townhouses werden als städtische Reihenhaustypen definiert. Jedes Townhouse wird seinen eigenen kleinen Vorgarten sowie einen Garten im rückwärtigen Grundstücksbereich haben und kann gegebenenfalls auch eine Dachterrasse erhalten.

#### **I. Geltungsbereich**

Der Geltungsbereich dieses Gestaltungskanons besteht aus den Teilgebieten 2B, 3-1, 6B, 7A-2 des Gebiets Wohnen am Campus (siehe Anlage 1).

Die Elemente des Gestaltungskanons sind bindende Vorgaben für alle Bauvorhaben in diesen Teilgebieten mit ihren jeweils individuellen entwurflichen 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

Die Gebäude sollen im Vorgartenbereich eine einheitliche Bauflucht einhalten. Ein Vortreten von Gebäudeteilen, z.B. Erker, Balkone, Treppenzugänge und Gesimse, in geringfügigem Ausmaß kann zugelassen werden. Die Bauflucht liegt einheitlich 3,0 m hinter der öffentlichen Straßenbegrenzungslinie.

#### 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. Das Garagentor soll 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. Dächer

Es ist keine bestimmte Dachform vorgeschrieben,

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.

Gebäude mit Satteldach sind 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.

## 2. Pkw-Stellplätze

Pkw-Stellplätze sind in den 3 m tiefen Vorgärten grundsätzlich nicht gestattet. Pro Townhouse ist ein Pkw-Stellplatz nachzuweisen. Bevorzugt wird die Anlage mindestens eines Stellplatzes pro Wohneinheit in einer gemeinsamen Tiefgarage. Alternativ kann je Townhouse ein Stellplatz im Haus, in Form einer in das Gebäude zu integrierenden Garage, angelegt werden. Unter der Voraussetzung einer guten gestalterischen Lösung ist auch die Anlage von gemeinsamen, oberirdischen Stellplätzen im rückwärtigen Grundstücksbereich möglich.

## 3. Vorgarten

### a. Einheitliche Gestaltung

Für jedes Projekt ist eine einheitliche Vorgartengestaltung zu realisieren.

### b. Baum

Die Pflanzung eines kleinkronigen Baumes im Vorgartenbereich ist bei ausreichendem Wurzelraum (1,20 m) und abweichend vom Berliner Nachbarrechtsgesetz § 27 „Grenzabstände für Bäume und Sträucher“ gemäß § 2 „Anwendungsbereich“ des Berliner Nachbarrechtsgesetzes vorgesehen. Alternativ kann auch ein Solitär-Strauch gepflanzt werden. Die Bepflanzung soll pro Projekt einheitlich sein.

### c. Hecke

Projektweise einheitlich soll eine immergrüne Laubhecke auf eigenem Grundstück an einer der seitlichen Grundstücksgrenzen angelegt werden. Die Hecke soll so hoch (maximal 1,25 m) und so tief (ca. 60 cm) sein, dass sie die Müllbehälter aufnehmen kann.

Diese Vorgaben enthalten Abweichungen von den Regelungen der §§ 21 ff. und 27 ff. Berliner Nachbarrechtsgesetz.

### d. Müllstandort

Eine dreiseitig geschlossene Einhausung (maximale Höhe: 1,25 m, Material: Holz, Metall, Beton oder Mauerwerk), integriert in die Hecke an der Grundstücksgrenze, soll die Müllbehälter aufnehmen. Die zur öffentlichen Verkehrsfläche orientierte Seite muss geschlossen und durch die Hecke begrünt sein.

### e. Treppen

Aus dem Vorgarten in das Haus führende Treppen dürfen maximal drei Stufen haben.

### f. Zäune

Zäune als Einfriedung zum öffentlichen Straßenraum sind nicht gestattet.

## **4. Garten**

### **a. Hecken**

Wenn eine Einfriedung zwischen den privaten Gärten sowie zur rückseitigen Grundstücksgrenze bzw. zu einem Gartenweg vorgesehen ist, so sind immergrüne Laubhecken anzupflanzen. 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.

### **b. Gartenhäuser**

Pro Townhouse ist ein Gartenhaus mit einer Größe von maximal 10 m<sup>2</sup> (Brutto-) Grundfläche und höchstens 20 m<sup>3</sup> umbauten Raum zulässig. In den Vorgärten sind Gartenhäuser grundsätzlich nicht gestattet.

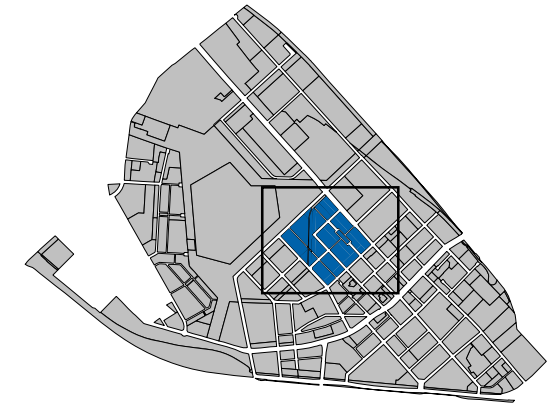
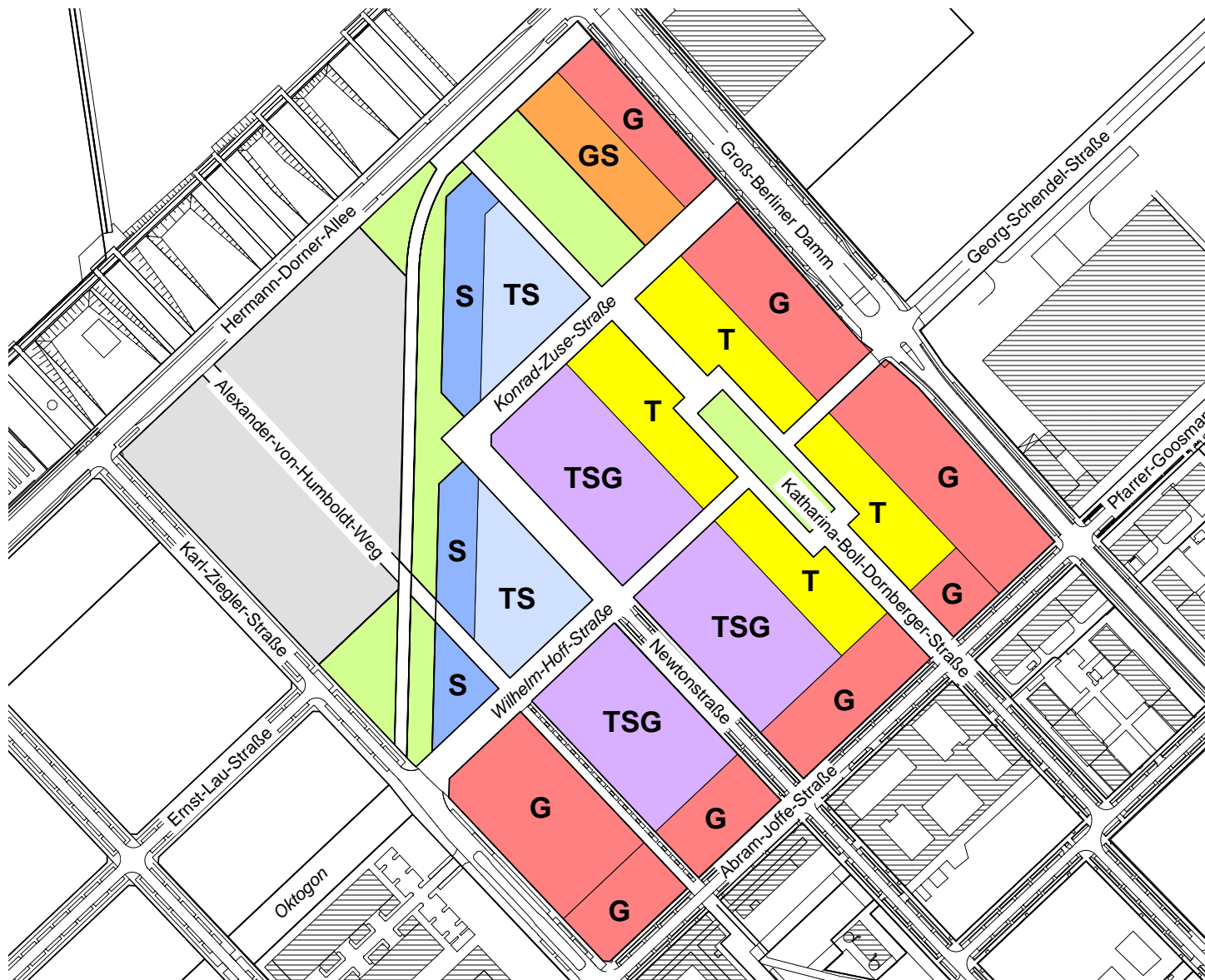
Diese Vorgaben enthalten Abweichungen von den Regelungen der §§ 21 ff. und 27 ff. Berliner Nachbarrechtsgesetz.

## **Anlagen**

Anlage 1: Wohnen am Campus - Teilgebiete

# 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

