





# Inhalt

|                              |    |
|------------------------------|----|
| Vorwort                      |    |
| Sinn und Zweck               | 5  |
| Verfahren                    | 5  |
| Instrumentarium              | 5  |
| <br>                         |    |
| Erläuterung                  |    |
| Leitbild                     | 6  |
| Konzept                      | 6  |
| Gebäude                      | 6  |
| Parkanlage und Gärten        | 6  |
| <br>                         |    |
| Städtebau                    |    |
| Leitbild                     | 7  |
| Baufelder                    | 7  |
| Höhenentwicklung             | 7  |
| <br>                         |    |
| Bebauung                     |    |
| Leitbild                     | 9  |
| Typologie und Kubatur        | 9  |
| Fassaden, äußere Erscheinung | 10 |
| Materialität und Farbe       | 11 |
| Grundstück                   | 11 |
| Nebenanlagen                 | 12 |
| <br>                         |    |
| Freiflächen                  |    |
| Allgemein                    | 13 |
| Nutzung                      | 13 |
| Materialität und Farbe       | 13 |
| Erschließung                 | 13 |
| Beleuchtung / Möblierung     | 14 |
| Einfriedungen                | 14 |
| <br>                         |    |
| Bestand                      |    |
| Allgemein                    | 15 |
| Bestandsgebäude              | 15 |
| Baumbestand                  | 15 |
| Mauer                        | 15 |



# Vorwort

Die Konversion des Klinikstandortes an der Gliesmaroder Straße stellt die große Chance dar, ein signifikantes und eigenständiges Wohnprojekt in ruhiger und grüner Innenstadtlage zu entwickeln. Nachdem die grundsätzliche Konzeption in einem städtebaulichen Wettbewerb gefunden wurde, soll nun mit der Definition von Gestaltungszielen eine qualitative und abgestimmte Umsetzung gesichert werden.

In diesem Handbuch werden Hinweise zu Bebauung, Materialität und Freiflächen gegeben, die die einzelne Investition dauerhaft absichern. Hierbei werden die Erscheinung und die Qualität des eigenen, aber vor allem die der Nachbarhäuser gesichert. Durch die konsequente Qualitätssicherung wird der harmonische Zusammenhang des gesamten Stadtquartiers gewährleistet, für ein homogenes Erscheinungsbild und eine angenehme Atmosphäre. Ein Haus lebt in der Zeit, verändert sich mit den Ansprüchen der Eigentümer und Bewohner. Gut, wenn hier Gestaltungsspielräume gegeben sind, aber gleichzeitig der Zusammenhang gewahrt bleibt.

Das Verfahren wird vom Klinikum in Kooperation mit der Stadt Braunschweig durchgeführt.

Der überarbeitete Wettbewerbsentwurf und dieses Handbuch bilden hierbei die verbindliche Grundlage des weiteren Verfahrens und der späteren Bebauung. Auf dieser Basis soll im folgenden Schritt durch den Erwerber ein vorhabenbezogener Bebauungsplan entwickelt werden.

Zur Sicherung einer qualitätsvollen Umsetzung wird ein Gestaltungsbeirat eingesetzt, der das B-Plan-Verfahren und später die individuellen Entwürfe und Beschreibungen begleitet und ggf. weiterführende Hinweise gibt. Die mit dem Beirat abgestimmten Gebäudeentwürfe im Maßstab 1:100 und Fassadendetails 1:20 bilden dann die Grundlage des jeweiligen Bauantrages und werden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens durch den Gestaltungsbeirat bestätigt.

Auch für den Bereich der zentralen Freifläche soll eine qualifizierte Planung vorgelegt werden, welche, bestätigt durch den Gestaltungsbeirat, die bereits im siegreichen Wettbewerbsentwurf formulierten Qualitäten sichert.

Da in diesem Gestaltungshandbuch nicht jedes Detail im Einzelnen beschrieben werden kann oder sich ggf. im Dialog der weiteren Bearbeitung weitere, bisher unberücksichtigte Gesichtspunkte ergeben können, soll der Gestaltungsbeirat mögliche offene Punkte oder Fragen im Sinne der genannten Gestaltungsziele entscheiden.

## Sinn und Zweck

## Verfahren

## Instrumentarium

# Erläuterung

## Leitbild



Bestandsqualitäten

Das Leitbild für die Konversion des Areals des Klinikums Gliesmaroder Straße leitet sich unmittelbar aus den vorhandenen hohen Qualitäten ab: Dem vorhandenen Park mit seinem imposanten Baumbestand. Ziel ist es, dieses innerstädtische Grün weitestgehend zu erhalten, zu stärken und als konkrete Lagegunst der neuen Wohnlage aufzufassen, vergleichbar beispielsweise mit englischen Vorbildern des Georgian Urbanism, geprägt durch klare städtebaulichen Figuren und gemeinschaftliche repräsentative Grünanlagen.

Das Grundstück ist gekennzeichnet durch seine Lage, direkt am Übergang der gründerzeitlichen Stadterweiterung ‚östliches Ringgebiet‘ und des ‚Uni-Campus Nord‘ mit seinen Büro- und Forschungseinrichtungen. Es wird angestrebt, das neue Wohn- und Geschäftsquartier im Sinne des Weiterbaus der Stadt in die umgebenden Gründerzeitstrukturen einzubinden und zu vernetzen, um so einen gegenseitigen Benefit zu erreichen: Das neue Quartier mit seinen halböffentlichen Bereichen als Angebot an die vorhandene Bebauung einerseits, und die Bezugnahme etwa auf die hervorragend gestaltete Göttingstraße oder die Aufnahme der Flucht an der Hans-Sommer-Straße zur Ausbildung einer Torsituation andererseits.

## Konzept

Im Sinne des o.g. Leitbildes wird eine prägnante und klar ablesbare städtebauliche Grundstruktur entwickelt, die im Inneren die großzügige und weiträumige Parkfläche erhält. Eingefasst und gerahmt wird diese von viergeschossigen Wohngebäuden, die einen deutlichen Abschluss zu den angrenzenden Straßenräumen bilden, gleichermaßen zu den benachbarten Baustrukturen und Straßentypologien vermitteln, sich selbstverständlich städtebaulich integrieren und das umgebende Stadtbild komplettieren.

## Gebäude

Es werden Mehrfamilien- und Stadthäuser als städtische Wohnformen vorgeschlagen, die sich erkennbar in die städtebauliche Großform integrieren. Auch die Wohn- und Geschäftshäuser im nördlichen Bereich sind erkennbar ein Bestandteil des Ganzen. Das vorhandene Hauptgebäude des Klinikums bildet ein kontinuierliches identitätsstiftendes Element des neuen Quartiers.

## Parkanlage und Gärten

Der gesamte Innenbereich bleibt autofrei. Die Erschließung erfolgt über den Langen Kamp bzw. verläuft auf der parkabgewandten Gebäudeseite. Das Konzept sieht private Gärten vor, die unmittelbar und ebenerdig den Erdgeschosswohnungen zugeordnet sind. Die Gärten liegen gegenüber dem Parkgelände erhöht und sind mit Hecken zu den Wegen und öffentlichen Bereichen abgegrenzt.

# Städtebau

Das städtebauliche Leitbild des Quartiers ergibt sich im Sinne eines ‚Weiterbaus der Stadt‘ aus den vorhandenen hohen Qualitäten des Ortes und dem städtebaulichen Kontext des östlichen Ringgebietes: Der bestehende Park mit seinem Baumbestand und die qualitätvollen Gründerzeitbauten in der Braunschweiger Variante einer klaren Blockstruktur.

Berücksichtigt wird jedoch ebenso der Umstand, dass es sich bei dem neuen Stadtquartier um eine neue und eigenständige Wohn- und Gewerbelage im Quartier handelt, die mit dem verbleibenden Bestandsgebäude und dem verbleibenden Baumbestand den Verweis auf die historische Entwicklung und den historischen Zusammenhang des Areals liefert.

Die Bebauung soll in den verschiedenen Höhenlagen (Garten/EG, Vollgeschoss, Staffelgeschoss) exakt den im überarbeiteten Lageplan ausgewiesenen Baufenstern entsprechen, um an Erschließungs- und Parkseite klar definierte, aufeinander abgestimmte Raumkanten zu erhalten. Auch die Einhaltung der auf 6,00 m verringerten Gebäudezwischenräume dient der Raumbildung, vor allem im Blockinnenbereich. An der Gliesmaroder Straße wird mit den zu bebauenden Grundflächen der Bezug auf das ehemalige Lazarett gesichert.

Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser an der Hans-Sommer-Straße dient die Vermittlung zwischen den Baufluchten der angrenzenden westlichen und östlichen Bebauung einer Beruhigung der städtebaulichen Situation und der Ausbildung einer Platz- bzw. Torsituation am Langen Kamp. Der genaue Gebäudeverlauf (Lage des Versprunges) zwischen den festgesetzten Fluchten kann konzeptabhängig in Absprache mit dem Gestaltungsbeirat variiert werden. Eine Unterbauung der Stellplatzfläche ist möglich. Auch der Gebäudeverlauf an der neuen Erschließungsstraße kann in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat variiert werden.

Für die Stadtvillen wird eine verbindliche Traufhöhe von 14,00 m für die Hauptbaukörper und 17,00 m für die Staffelgeschosse festgelegt. EG und Garten werden auf 0,75 m angehoben.

Um die gewünschte Torsituation zu erhalten, sollen die Wohn- und Geschäftshäuser am Langen Kamp und an der Hans-Sommer-Straße eine Traufhöhe von 17,00 m erreichen.

## Leitbild

## Baufelder

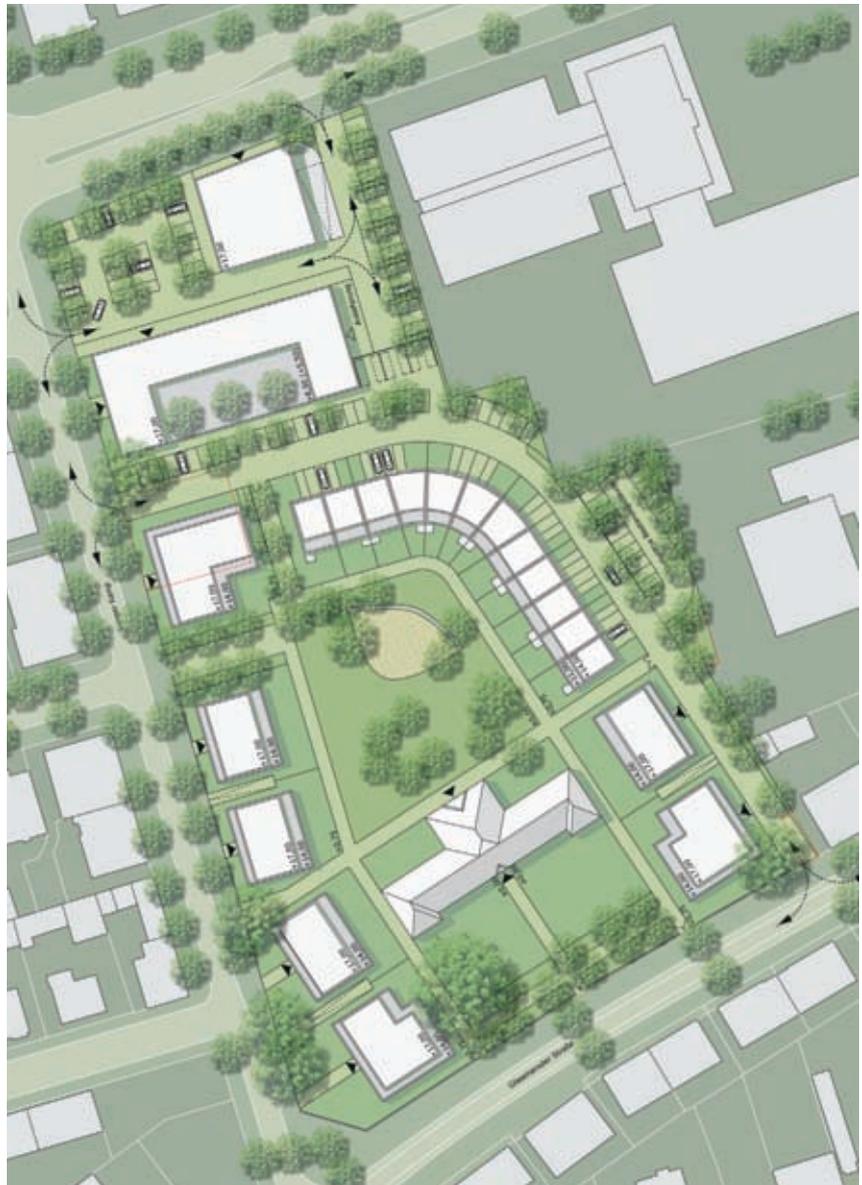


Schwarzplan Entwurf  
Giesler Architekten

## Höhenentwicklung

Die Stadthäuser an der neuen Erschließungsstraße werden ebenfalls mit einer Traufhöhe von 14,00 und einer Sockel- (Garten-) höhe von 0,75 m festgeschrieben, wobei das oberste Geschoss mit Dachterrasse zum Park ausgeführt werden soll. Hier wird dann eine Traufhöhe von 11,00 m erreicht.

Städtebaulicher Entwurf  
*Giesler Architekten*



# Bebauung

Die Bebauung wird als moderne und zeitgemäße Weiterführung der gründerzeitlichen Vorbilder der Umgebung interpretiert. Hierzu sollen Grundprinzipien wie etwa klare Baukörper, ausgewogene Fassaden, wertige Materialien und adäquate Detaillierungen aufgenommen werden.

Um das Bild eines lebendigen städtischen Quartiers zu erhalten, wird ein ausgewogenes Verhältnis von Einheit und Vielfalt angestrebt. Im Sinne der im bestehenden Quartier vorhandenen Übereinkunft hinsichtlich Erscheinung, Materialität, Fensteröffnungen, Hauseingänge, etc. stärkt eine zusammenhängende Erscheinung den Standort. Jedoch ist darauf zu achten, dass nicht eine serielle, monotone, sich wiederholende Architektur entsteht. Um dies zu sichern, sind die Fassaden benachbarter Mehrfamilienhäuser jeweils durch unterschiedliche, mit Referenzen belegte Architekturbüros detailliert zu planen. Lediglich bei den Torsituationen an der Gliesmaroder Straße (Winkelgebäude) und in der Verlängerung der Göttingstraße (bei Einbezug des privaten Grundstücks Langer Kamp 2) ist auch ein stärkerer Bezug der Gebäude zueinander denkbar.

Bildhaft ausgedrückt könnte man von einer Familie sprechen, der man die Verwandtschaft deutlich ansieht, Brüder und Schwestern, jedoch keine Zwillinge, Drillinge, etc.

Bei der Stadthauszeile sind gestalterisch aufeinander Bezug nehmende Module zu entwickeln, die innerhalb des Entwurfs Variationen ermöglichen.

Um dieses Bild zu sichern, wird der jeweilige Gebäudeentwurf auch im Zusammenhang mit den benachbarten Planungen durch den Gestaltungsbeirat bewertet. Hierbei wird immer chronologisch vorgegangen, d.h. ein bereits abgestimmter Entwurf gilt als gesetzt.

Die Gebäude erhalten einfache geometrische Kubaturen. Die Gebäude sollen insgesamt als eine zusammenhängende Erscheinung wahrgenommen werden, d.h. Elemente wie Balkone/Loggien, Vordächer, etc. sollen integraler Bestandteil der Architektur sein und nicht additiv hinzugefügt werden.

Plastische Vor- und Rücksprünge zur Strukturierung der Fassade durch Erker, Loggien, etc. sollen max. 1,00 m vor die Baufeldlinien treten. Die Gesamtlänge soll hierbei max. der halben Fassadenlänge entsprechen. Loggien dürfen bis zu 2,50 m hinter die Baufeldlinien zurückspringen.

## Leitbild



Stadthäuser St. Leonards Garten,  
Braunschweig  
Giesler Architekten

## Typologie und Kubatur



**Wohnhaus Diplomatenviertel, Berlin**  
*Hilmer & Sattler und Albrecht*  
 Foto: Stefan Müller

Eingänge sollten angemessen in die Fassade integriert werden. Hierbei ist auf Vordächer möglichst zu verzichten und ein Wetterschutz muß z.B. in Form eines Unterschnittes der Fassade entwickelt werden.

Neben der o.g. Integration sollen Balkone und Loggien Brüstungen erhalten, die mind. zu 2/3 ihrer Höhe massiv als Teil der Fassade ausgebildet sind.

Es sind Flachdächer oder flach geneigte Dächer bis max. 5° vorgesehen, die jeweils von einer horizontalen Attika verborgen sind. Über den jeweiligen Dachterrassen sind keine auskragenden Flugdächer o.ä. zulässig.

## Fassaden, äußere Erscheinung

Die Gebäude sollen einen soliden, wertigen Charakter erhalten, der die hohe Qualität der vielen guten Beispiele der näheren Umgebung als moderne Interpretation in die heutige Zeit überführt. Gelungene Proportionen und Fügungen an markanten Stellen und Übergängen wie zur Ausbildung eines Gebäudesockels oder zur Kenntlichmachung der Deckenlagen können zur Individualität der einzelnen Gebäude beitragen.

Auf die Art und Weise, wie ein Gebäude optisch auf dem Boden steht und wie es seinen oberen Abschluß findet, sollte großer Wert gelegt werden. Der o.g. Charakter kann hierbei z.B. durch plastische Detailsformulierungen erreicht werden. Ebenso sollten die Öffnungen plastisch hervorgehoben werden.

Es sind stehende Fensterformate zu verwenden. Bei besonderen Räumen, wie beispielsweise den Wohnzimmern, sind andere Formate in Abstimmung mit dem Gestaltungsbeirat möglich. So können eventuell mehrere stehende Formate gekoppelt werden. Eine plastische Ausbildung der Sohlbank macht aus einem einfachen Loch in der Fassade eine bewusst gesetzte Öffnung.

Bei den Stadthäusern ist sehr darauf zu achten, das durch Rücksprünge, Fallrohre etc. jeweils das einzelne Haus ablesbar bleibt und nicht der Eindruck einer Zeile entsteht.



**Haus am Gausberg, Braunschweig**  
*Giesler Architekten*  
 Foto: Ebba Dangschat

Als Hauptfassadenmaterial ist Putz vorzusehen. Um den Zusammenhang im neuen Quartier herzustellen, wird eine einheitliche helle Putzfarbe festgelegt, die als leicht gebrochenes Weiß einen Dialog mit dem Ziegel des zu erhaltenden Bestandsgebäudes und der dazugehörigen Bestandsmauer eingeht.

Wie in der gründerzeitlichen Nachbarschaft ist die Verwendung von weiteren Materialien möglich. Es können Naturstein-, Sichtbeton- oder Ziegelemente verwendet werden. Der Anteil sollte bei der Wohnbebauung jedoch 25 % der jeweiligen Fassadenfläche nicht überschreiten. Um die Bebauung nicht zu massiv erscheinen zu lassen sind die Staffelgeschosse der Mehrfamilienhäuser als ‚Dach‘ in einem ‚Dachmaterial‘ auszuführen, beispielsweise mit einer Schiefer- oder Blechverkleidung. Mindestens aber hat ein farblicher Unterschied zum Hauptbaukörper zu erfolgen.

Die Sockel-Stützmauern sind generell mit Ziegeln zu verblenden. Durch die Verwendung des Ziegelsteins der Bestandsarchitekturen als Mustervorlage wird der Zusammenhang von Alt und Neu geknüpft.

Bei den Wohn- und Geschäftshäusern an der Ecke Langer Kamp und Hans-Sommer-Straße, die nicht von erhöhten Gärten umgeben sind, soll der o.g. Ziegelstein die unteren Geschosse dominieren. Je nach Nutzung ist auch ein zweigeschossiger Ziegelsockel oder eine vollständige Ziegelarchitektur möglich.

Die Fenster sind außen ausschließlich in den Materialien Holz oder Metall zulässig. Die verwendeten Farben und Beschichtungen müssen sich dem Hauptmaterial unterordnen und dürfen nicht hervorstechen.

Grundsätzlich sollen möglichst materialgerechte Farben gewählt werden.

Die privaten Freiflächen sind wie die Erdgeschosse um ca. 0,75 m vom Straßen- bzw. Parkraum abgehoben und von entsprechend hohen Sockelmauern umgeben. Auf dem Gartenniveau soll dann eine max. 0,60 m hohe Laubgehölz-Hecke, z.B. Hainbuche, ggf. innenseitig kombiniert mit einem Zaun gleicher Höhe, den privaten Gartenbereich abschirmen. Eine gestaltete Metalleinfriedung ist auch an der Straßen- bzw. Parkseite der Sockelmauer zulässig.

## Materialität und Farbe



**Klostergärten, Münster**  
*Hilmer & Sattler und Albrecht*  
*Foto: Stefan Müller*

## Grundstück



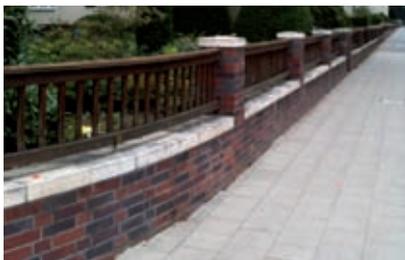
Vorgärten, Einfriedung

Die Eingangsbereiche sollen einen angemessenen halböffentlichen Charakter erhalten. Fahrradabstellmöglichkeiten oder Abfallbehälter sind nicht frei sichtbar in die Sockelmauer/Einfriedung zu integrieren.

Die privaten Stellplätze der Mehrfamilienhäuser und der Wohn- und Geschäftshäuser werden ausschließlich in Tiefgaragen nachgewiesen. Oberirdische Stellplätze sind nicht zulässig. Bei den Stadthäusern kann der Stellplatznachweis im Gebäude oder im Vorgarten erfolgen.

Im Bereich der Wohn- und Geschäftshäuser sind zusätzlich oberirdische Stellplätze für den Kundenverkehr an der Hans-Sommer-Straße möglich. Auch im Bereich der neuen Erschließungsstraße sind öffentliche oberirdische Stellplätze wie auch Stellplätze für den Bestandsbau vorgesehen, die jeweils mit Bäumen zu gestalten sind.

## Nebenanlagen



Beispiel für eine Sockelmauer

Nebenanlagen sind in dem vom öffentlichen Straßenraum und von der Parkanlage einsehbaren Bereichen nicht zulässig. Einhausungen von Abfallbehältern sollen in die Sockelmauer integriert werden. Eventuell erforderliche Abstellmöglichkeiten oder Trennelemente in den Gärten sollen als Bestandteil der Gebäudearchitektur aufgefasst werden.

# Freiflächen

Die zentrale Freifläche steht als private innerstädtische Grünanlage primär den direkten Anwohnern zur Verfügung. Die qualifizierte Gestaltung dieser Fläche ist vor einer Baugenehmigung verbindlich mit dem Gestaltungsbeirat abzustimmen.

Es ist ein halb-öffentlicher Charakter und eine Öffnung bzw. Zugänglichkeit für die vorhandene Nachbarschaft in den Tagesstunden erwünscht, um die Vernetzung von bestehender und neuer Struktur zu fördern und den Zusammenhang und die Verankerung im Quartier herzustellen.

Die zentrale Freifläche soll ihren derzeitigen parkartigen Charakter behalten: Großzügige Rasenflächen unter dem imposanten Baumbestand. Gemäß des siegreichen Wettbewerbsentwurfes wird die Einrichtung eines Kinderspielfeldes für die direkten Anlieger vorgeschlagen.

Der Park ist generell autofrei zu halten. Konzept- oder nutzungsbedingte Ausnahmen im Zusammenhang mit dem verbleibenden Bestandsgebäude können durch den Gestaltungsbeirat zugelassen werden.

Sämtliche Eingriffe bzw. Einrichtungen im Park sollen sich dem Grün und der vorhandenen Großzügigkeit unterordnen. Natürliche Materialien bzw. Materialoberflächen und unauffällige Farben sollen zu einer harmonischen Gesamtsituation beitragen. Die Wege sind als wassergebundene Wegedecke auszubilden.

Die neue Erschließungsstraße ist als öffentliche Straße im vorgegebenen Standard der Stadt Braunschweig als verkehrsberuhigter Bereich mit einer Mindestbreite von 6,50 m herzustellen und nach Fertigstellung durch den Erschließungsträger der Stadt zu übergeben. Neben den im Lageplan dargestellten öffentlichen Stellplätzen entlang der Straße ist im östlichen Bereich eine dem Bestandsgebäude zugeordnete Stellplatzanlage vorgesehen. Im Zusammenhang mit den Stellplätzen sind ca. 30 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm zu pflanzen und dauerhaft zu pflegen bzw. bei Verlust zu ersetzen.

## Allgemein

## Nutzung

## Materialität und Farbe

## Erschließung

## Beleuchtung / Möblierung

Die Wohn- und Gewerbelage im Norden kann über den Langen Kamp und ggf. auch über die Hans-Sommer-Straße erschlossen werden. Bei Herstellung von ebenerdigen Stellplätzen sind hier ca. 20 mittelkronige Laubbäume mit einem Stammdurchmesser von ca. 20 cm zu pflanzen.

Im Park, an der Erschließungsstraße und im Bereich der Stellplätze und Zufahrten der Wohn- und Geschäftsbebauung soll eine zusammenhängende Grundbeleuchtung aus einer Leuchtenfamilie ausgeführt werden, abgestimmt mit der Möblierung der Frei- und Erschließungsflächen.

## Einfriedungen

Die Zugänge des Parks können mit Toranlagen ausgestattet werden, die zeitweise geschlossen werden dürfen, um die erforderliche Ruhe und Privatheit zu gewährleisten.

Die Grenzen zu den östlich angrenzenden Grundstücken sind blickdicht zu begrünen.

## Baumbestand



# Bestand

Obwohl für den Bestand auf dem Grundstück kein Denkmal- oder Baumschutz besteht, sollen die vorhandenen Strukturen gemäß des Wettbewerbsentwurfes als identitätsstiftende Elemente erhalten werden. Aufgrund der sich ändernden Nutzung erforderliche Anpassungen sollen im Sinne des Bestandes und im Sinne dieses Gestaltungshandbuches erfolgen.

Der Ursprungsbau soll in jedem Fall erhalten bleiben, während der spätere Anbau an der Ostseite gemäß der Planung entfernt wird. Die Ziegelfassade ist sichtbar zu belassen, ggf. vorzunehmende Umbauten sollen möglichst bestandsnah erfolgen. Im Gegensatz zu den Neubauten können Zufügungen wie z.B. Balkonanlagen auch additiven Charakter haben.

Die vorhandenen Bäume sind in Abstimmung mit dem städtebaulichen Entwurf dauerhaft zu erhalten.

Die Bestandsmauer soll im Bereich der Gliesmaroder Straße und an der Einmündung des Langen Kamps erhalten bleiben.



## Allgemein

## Bestandsgebäude

## Baumbestand

## Mauer



Bestandsmauer

Bestandsgebäude



**Klinikum**  
Braunschweig

### Impressum

**Herausgeber**  
Städtisches Klinikum  
Braunschweig gGmbH

Freisestraße 9/10  
D - 38118 Braunschweig  
Telefon +49 531 595-0  
Telefax +49 531 595-1322

Organisation, Konzeption und Redaktion:

**carsten meier** architekten stadtplaner

Kastanienallee 40  
D - 38104 Braunschweig  
Telefon +49 531 2273438  
Telefax +49 531 2273439  
E-Mail [mail@carstenmeier.com](mailto:mail@carstenmeier.com)

Das Gestaltungshandbuch wurde  
inhaltlich erarbeitet von:

**GIESLER ARCHITEKTEN**  
Architekten und Stadtplaner BDA

Steintorwall 7a  
D - 38100 Braunschweig  
Telefon +49 531 48039400  
Telefax +49 531 48039401  
E-Mail [mail@giesler-architekten.de](mailto:mail@giesler-architekten.de)