

## **Erhaltungsverordnung gemäß § 172 BauGB für das Gebiet "Kurfürstendamm im Bezirk Charlottenburg-Wilmersdorf von Berlin"**

### **A. Anlaß für die Erhaltungsverordnung**

Für das Gebiet des Kurfürstendamm wurde 1977 ein "geschützter Baubereich" auf Grund des § 108 der Bauordnung für Berlin in der Fassung vom 13. Februar 1971 ausgewiesen. Der geschützte Baubereich Kurfürstendamm lag in den Bezirken Charlottenburg und Wilmersdorf. Der überwiegende Teil lag im Bezirk Charlottenburg. Gemäß § 23 Abs. 1 und 3 Denkmalschutzgesetzes (DSchG) Berlin trat fünf Jahre nach Inkrafttreten des DSchG Berlin vom 24.04.1995 (GVBl. S. 274) die nach § 17 des DSchG alte Fassung, am 22. September 1977 erlassene Rechtsverordnung über den geschützten Baubereich Kurfürstendamm am 07.05.2000 außer Kraft.

Um die städtebaulich prägenden Bebauungsstrukturen auch weiterhin zu schützen, erfolgte der Erlass einer Erhaltungsverordnung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) durch das Bezirksamt Charlottenburg für einen Bereich um den Kurfürstendamm, der die Flächen des ehemaligen geschützten Baubereiches einschließt. Veröffentlicht im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin am 23. Dezember 2000 (siehe Anlage).

### **B. Ziel der Verordnung**

Ziel dieser Verordnung ist es, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt sicher zu stellen.

Das Erhaltungsgebiet ist in der Kaiserzeit als großbürgerliches Wohngebiet entstanden und als Wohn- und Geschäftsviertel bis heute über gesellschaftliche und politische Veränderungen hinweg erhalten geblieben. Im 2. Weltkrieg beschädigte oder teilzerstörte Bauten wurden zum großen Teil instandgesetzt, und nur zum kleineren Teil abgebrochen und neu errichtet.

Die Bauten vor dem 2. Weltkrieg zeichnen sich durch die Gliederung der Baukörper, durch die Beschränkung der Bebauung auf die Parzelle sowie durch ihre Fassaden (Zonierung, Plastizität) aus. Die Neubauten nach 1945 füllen die durch die Zerstörungen des Krieges entstandenen Baulücken aus. Sie spiegeln den architektonischen und städtebaulichen Stil ihrer jeweiligen Entstehungszeit wider. Dabei fügen sie sich in ihren Abmessungen (Baufluchtlinie/Blockrand) nicht durchweg in die ursprüngliche Bebauung ein und durchbrechen teilweise die gestalterische Homogenität der Erstbebauung. Die so entstandene Verknüpfung der vorherrschenden Bebauung aus der Zeit bis 1920 mit den Gebäuden der Nachkriegszeit ist die städtebauliche Gesamtgestalt, die die Erhaltungsverordnung schützen soll.

Die prägenden Bauten sind in ihrer jeweiligen Eigenart zu erhalten. Die Neubauten der Nachkriegszeit sind als Ausdruck der jeweiligen Zeit, in der sie entstanden sind, in ihren städtebaulichen Besonderheiten und in ihrem architektonischen Stil zu bewahren.

Ansprechpartner im Stadtplanungs- und Vermessungsamt:	
Herr Kühnel	Bau II C 1
Zimmer: 4117	Tel.: 9029-14150
Fr. Reichenbach	Bau II C
Zimmer: 4116	Tel.: 9029-14151
Sprechzeit: Dienstag und Freitag von 9.00 h bis 12.00 h	

### **C. Städtebauliche Eigenart des Gebietes**

Trotz der Einbußen an Bausubstanz durch den zweiten Weltkrieg und die späteren Veränderungen durch Modernisierung und Errichtung von Neubauten ist die städtebauliche Charakteristik des Erhaltungsgebietes als vormals großbürgerliches Wohngebiet aus der Kaiserzeit erhalten geblieben. Die städtebaulichen Qualitäten liegen vor allem in der Konformität zwischen Bebauung, Block, Grundstück/Parzelle und Straßensystem mit Plätzen, die als typisch für das Gebiet des Kurfürstendamms anzusehen ist.

Die Bebauung der Entstehungszeit wurde infolge der Kriegszerstörungen des zweiten Weltkrieges mit Neubauten der Nachkriegszeit (nach 1945) ergänzt. Im westlichen Teil des Erhaltungsgebietes überwiegt und prägt die erhalten gebliebene Baustubstanz der Entstehungszeit. Insbesondere im Gebiet östlich der Knesebeckstraße befindet sich als Folge des Wiederaufbaus neben der Erstbebauung eine Vielzahl unterschiedlicher Bauungs- und Fassadentypen, an denen die bauliche Entwicklung nach 1945 erkennbar ist. Die bedeutendsten Bauten dieser Zeit stehen unter Denkmalschutz. Sowohl eine Vielzahl der Gebäude aus der Entstehungszeit als eine Vielzahl der Gebäude aus der Nachkriegszeit weisen heute wieder vielfältige, aber maßstäblich homogene Fassadenplastizität und Ausgestaltung der Dachlandschaft auf.

### **D. Errichtung baulicher Anlagen**

Das Nebeneinander von Alt- und Neubauten bestimmt den Charakter des Erhaltungsgebietes. Aufgrund ihrer Anzahl und Bedeutung dominieren die Bauten der Entstehungszeit die städtebauliche Gesamtgestalt. Die Bauten der Zeit bis 1920 sind daher auch das städtebauliche Leitbild, an dem sich die Errichtung von Neubauten vorrangig zu orientieren hat. Das gilt insbesondere für die Höhe der baulichen Anlage und für die Eingliederung in die vorhandene Bebauung, insbesondere für die Kongruenz von Baukörper und Parzelle, sowie für die Einfügung in die architektonische Gestaltung der Umgebung.

### **Typische Merkmale der bis 1945 errichteten baulichen Anlagen sind:**

die Dreiteilung der Fassaden in Sockelzone, Korpuszone sowie Attikazone/Dachzone  
die symmetrische Gliederung und Anordnung der Loggia-/Balkonelemente sowie die regelhafte Anordnung der stehend rechteckig proportionierten Öffnungen, insbesondere Teilung, Profilierung und Gestaltwirkung der Fenster und Türen

fassadentypische bauliche Details wie Gesimse, Pilaster, Säulen,

Fensterumrahmungen, Balkone, Gitter und andere fassadengliedernde Bauteile  
bei symmetrischem Fassadenaufbau mittige Anordnung der Risalite; Begrenzung der Risalite in Breite und Höhe, dass die Traufkante erfahrbar bleibt und die Überhöhung des Straßenraumes vermieden wird

der Fassadenanstrich; überwiegend sandfarbene Töne; Vermeidung von starken Farbtönen, Vermeidung von farblichen Absetzungen oder Konturierungen

die Anordnung von Dachaufbauten und deren Befensterung an der Öffnungsachse der Korpuszone; Aufbauten sind von der Traufkante zurückgesetzt, die Blockecken sind durch Dachaufbauten (Türme, Laternen) zur Akzentuierung straßenräumlich wirksam betont

die symmetrische Gestaltung zweier benachbarter Fassaden (Fassadenpaare)

Schaufensteranlagen von Geschäftsgebäuden stehen in Bezug zu darüber liegenden Gliederungsachsen in der Fassade; die grundstückswise Bebauung bleibt an den Schaufenstern ablesbar

die Ablesbarkeit der Grundstücksstruktur aus der Entstehungszeit an den Fassaden der jeweiligen Gebäude

## **Nach 1945 errichtete baulichen Anlagen**

Aufgrund der über Jahrzehnte hinweg entstandenen Neubebauung sind die Gebäude der Nachkriegszeit unter der Herrschaft verschiedener architektonischer Stilrichtungen entstanden. Die Vielgestaltigkeit der Nachkriegsbebauung schließt die allgemein verbindliche Katalogisierung erhaltenswerter Eigenarten aus. Die Neubauten sind daher unter Berücksichtigung des Architekturstils ihrer jeweiligen Entstehungszeit insbesondere in der Fassadengestaltung (z. B. Lochfassade/Gerüst/Strukturfassade/Vorhang-fassade), in der Gliederung der Baukörper sowie in der Verwendung von typischen Materialien zu erhalten. Bauliche Veränderungen sind hinsichtlich ihrer Ausgestaltung an der Architektursprache des jeweiligen Gebäudes sowie an den prägenden Merkmalen des Erhaltungsbereiches zu orientieren.

## **Vitrinen am Kurfürstendamm**

Die sich am Kurfürstendamm befindenden Ausstellungsvitrinen sind im Erhaltungsgebiet ein eigenes typisches Merkmal. Ihre Stellung im Straßenraum einschließlich ihrer Reihung und den Abständen untereinander sowie ihre Ausgestaltung ist zu erhalten.

Grundlage hierfür ist das "Lineare Regelwerk Kurfürstendamm" des Senats sowie entsprechende Verwaltungsvorschriften (Bezirksamtsbeschuß Nr. 376 vom 19.06.1984 – Vitrinengrundsätze am Kurfürstendamm).

## **Werbeanlagen**

Die Anlagen der Außenwerbung fügen sich überwiegend in Größe und Gestalt in die Fassaden der Gebäude ein. Sie haben dienende Funktion für ansässige Nutzungen.

Typische Merkmale der vorhandenen Werbeanlagen sind:

maßvolle und zurückhaltende Gestaltung von Werbeanlagen

die Größe der Werbeanlage ist abhängig von der Fassadengliederung

keine Dominanz von Werbeanlagen in bezug auf das Erscheinungsbild des Gebäudes

keine Verdeckung von Fassadenelementen durch Werbeanlagen

Außenwerbung in Gestalt von direkt auf die Fassade montierten Einzelbuchstaben

die maximale Höhe von Werbeanlagen beträgt 60 – 80 cm

die maximale Höhe im Dachbereich beträgt in der Regel 2 m

keine bewegliche, blinkende, an- und abschwellige Leuchtwerbung

Wechselwerbung nur in begrenzter Zahl von sog. Stadtinformationsanlagen auf öffentlichem Straßenland

Ausstecker erscheinen nur in transparenter Ausführung

## **E. Resumee**

Bauliche Veränderungen unterliegen im Erhaltungsbereich einem Genehmigungsvorbehalt innerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens oder als eigenständiges Genehmigungsverfahren nach § 172 BauG für ansonsten genehmigungsfreie Vorhaben.

Innerhalb der Genehmigungsverfahren ist im Einzelfall zu entscheiden, ob das beantragte Vorhaben mit der "städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt" konform geht. Für diesen Beurteilungsprozeß finden die aufgeführten Kriterien Anwendung.