



A. Anlaß für die Erhaltungsverordnung

Alt-Charlottenburg wurde aufgrund seiner historischen Bedeutung (Teil des Siedlungskerns von Charlottenburg) seit dem 23.09.1983 als Geschützter Baubereich nach dem Denkmalschutzgesetz Berlin ausgewiesen. (GVBl., 39. Jahrgang, Nr. 56 vom 23. November 1983). Da sich die Verordnung über den geschützten Baubereich nur auf Maßnahmen erstreckte, die mittelbar oder unmittelbar in den öffentlichen Straßen und Platzraum wirken, wurde als Ergänzung eine Erhaltungsverordnung nach § 172 Absatz 1 Satz 1 Nr. 1 Bundesbaugesetz erlassen, um auch die erhaltenswerten Gebäude und Ensembles in den Blockinnenbereichen zu schützen (GVBl., 46 Jahrgang, Nr. 41 vom 5. Juli 1990).

Die Abgrenzung des geschützten Baubereichs orientiert sich eng am noch erhaltenen barocken Stadtgrundriss. Da der historische Stadtgrundriss nicht einziges Kriterium der Abgrenzung eines Erhaltungsgebietes sein kann, sondern städtebauliche Zusammenhänge von mindestens gleichrangiger Bedeutung sind, wurden angrenzende Bereiche in das Erhaltungsgebiet mit einbezogen, die mit der Altstadt eine siedlungsgeschichtliche und städtebaulich bedeutende Einheit bilden.

Die Verordnung über den geschützten Baubereich trat gemäß Denkmalschutzgesetz Berlin vom 24.04.1995 im Jahr 2000 außer Kraft.

B. Ziel der Verordnung

Ziel der Verordnung ist es, eine das Gebiet Alt-Charlottenburg prägende Mischung von Gebäudetypen, Bebauungsstruktur und Nutzungsvielfalt, an der die beinahe 300-jährige Geschichte dieses Stadtteils von der barocken Stadtgründung an erkennbar und nachvollziehbar ist, zu erhalten.

Das Erhaltungsgebiet besitzt Stadtbildqualitäten durch eine Fülle erhaltenswerter baulicher Anlagen von städtebaulichem, künstlerischem und geschichtlichem Wert, die als Ensemble die unverwechselbare Gestalt dieses historischen Ortes prägen.

Der umfangreiche Bestand an Altbauten ist in seiner gebietstypischen Mischung und Struktur der unterschiedlichen Bauepochen - vom eingeschossigen Ackerbürgerhaus bis zum fünfgeschossigen Miethaus - unverwechselbar. Wesentlich zum Erscheinungsbild der Altstadt trägt der noch erhaltene barocke Stadtgrundriss mit seinem rechtwinkeligem Straßennaster bei.

Des Weiteren wird das Gebiet durch seine spezifische Nutzungsmischung von Wohnen in den Obergeschossen, Läden des hauptsächlich täglichen Bedarfs, quartiersbezogener Gastronomie und überwiegend wohnverträglichem Kleingewerbe und Handwerksbetrieben in den Erdgeschosszonen bestimmt. Diese vielfältige Mischung von Wohnen und Arbeiten trägt erheblich zum typischen Altstadtcharakter bei.

C. Städtebauliche Eigenart des Gebietes

Die Struktur des Gebietes ist überwiegend durch die Wohnnutzung gekennzeichnet. Die bauliche Struktur wird durch den hohen Anteil von Altbauten vom Anfang des 18. Jahrhunderts bis 1918 geprägt.

Charakteristisch ist die Durchmischung mit ein- bis drei-geschossigen Gebäuden früherer Bauepochen sowie die dadurch entstehenden versetzten Traufhöhen.

Ebenfalls prägend ist der barocke Stadtgrundriß des frühen 18. Jahrhunderts nach Plänen von Eosander von Göthe. Das orthogonale, relativ engmaschige Straßenraster gibt dem gesamten Gebiet seinen besonderen Altstadtcharakter.

Auch die Blockinnenbereiche werden in ihrer Bau- und Freiflächenstruktur von Bau- und Hofanlagen aus den unterschiedlichen Bauepochen geprägt. Fachwerkremisen und Werkstattgebäude aus der vorindustriellen Zeit sowie noch erhaltene Hopfpflasterungen setzen die Altstadt im Gesamteindruck deutlich gegenüber anderen Altbauquartieren ab.

Die Art der Bebauung sowie die Durchmischung mit kleinen Läden für den täglichen Bedarf und wohnverträglichem Kleingewerbe geben dem Gebiet sein besonderes altstädtisches Gepräge und verleihen ihm Lebendigkeit und Vielfalt.

D. Errichtung baulicher Anlagen

Folgende **Gebäudetypen** und **Bebauungsstrukturen** sind als erhaltenswerte bauliche Anlagen zu betrachten:

1. Eingeschossige Gebäude vom Typ des Ackerbürgerhauses um 1800, geprägt durch rhythmisch angeordnete hochrechteckige und kleinteilige Fenster, ein steiles Satteldach mit Gauben sowie einem seitlich angeordneten Hofzugang.
2. Zwei- bis dreigeschossige Gebäude vom Typ des Bürgerhauses um die Mitte des 19. Jahrhunderts, gegliedert durch gereimte hochrechteckige Fenster, Giebel, Erker, Eckbekrönungen und ein sichtbares oder flach geneigtes Dach mit Dachüberstand und Gauben sowie einem mittig oder seitlich angeordneten Hofzugang.
3. Drei- bis fünfgeschossige Gebäude vom Typ des Miethauses gegen Ende des 19. Jahrhunderts, geprägt durch gereimte hochrechteckige Fenster, Giebel, Erker, Eckbekrönungen und ein sichtbares oder flach geneigtes Dach mit Dachüberstand und Gauben sowie einen mittig oder seitlich angeordneten Hofzugang.
4. Fünfgeschossige Gebäude vom Typ des Miethauses oder des öffentlichen Gebäudes aus dem beginnenden 20. Jahrhundert, geprägt durch rhythmisch angeordnete, hochrechteckige Fenster und ein Winkeldach (Sattel-, Mansard- oder Walmdach) mit Gauben.
5. Seitenflügel und Quergebäude („Gartenhaus“), Remisen und gleichartige bauliche Anlagen, die im Zusammenhang mit dem Vorderhaus oder als städtebauliches Ensemble die städtebauliche Gestaltung des Blockinnenbereiches prägen oder von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.

Folgende **Nutzungsstruktur** ist als erhaltenswert zu betrachten:

1. Wohnnutzung, insbesondere in den Obergeschossen der Gebäude.
2. Gebietsorientierte gewerbliche Nutzung in den Erdgeschoßzonen sowie auch im Blockinnenbereich:
 - Handelsbetriebe hauptsächlich des täglichen Bedarfs,
 - quartiersbezogene Gastronomie,
 - wohnverträgliche Kleingewerbe- und Handwerksbetriebe.

E. Resümee

Bauliche Veränderungen unterliegen im Erhaltungsbereich einem Genehmigungsvorbehalt innerhalb des bauaufsichtlichen Verfahrens oder als eigenständiges Genehmigungsverfahren nach § 172 BauGB 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.