

Dr. Anna Maria Odenthal, Landesdenkmalamt Berlin

Baudenkmale in der Wasserstadt Oberhavel
18. Berliner Denkmaltag am 10.09.2004

Sehr geehrte Damen und Herren!

Sie alle kennen Wasserstadt Oberhavel als eines der großen städtebaulichen Entwicklungsprojekte in Berlin aus den 90er Jahren des 20. Jahrhunderts. Es soll hier heute aber nicht um die ehrgeizige Umstrukturierung eines ganzen Stadtviertels oder um die Schaffung neuer Wohnquartiere mit neuen Straßenführungen, Wohnblöcken, Freiflächen und öffentlichen Einrichtungen gehen. Es soll auch nicht um Bilanz oder Perspektive für die Weiterentwicklung der städtebaulichen Planungen der Wasserstadt gehen, die sich wie andere Projekte der Nachwendezeit derzeit auf dem Prüfstand befinden. Wir, Dieter Nellessen von der Unteren Denkmalschutzbehörde des Bezirksamtes Spandau von Berlin und ich als Mitarbeiterin des Landesdenkmalamtes Berlin, wollen Ihnen vielmehr heute aussagekräftige Fallbeispiele für die Integration von Baudenkmalen in die neuen Wohn- und Arbeitsgebiete der Wasserstadt Oberhavel vorstellen. Es handelt sich bei den dargestellten Projekten ausnahmslos um große denkmalgeschützte Industriekomplexe in einem traditionsreichen ehemaligen Gewerbegebiet, das nach Aufgabe des Standorts zum Wohngebiet entwickelt wurde. Gemäß der Selbstverpflichtung der Wasserstadt GmbH und ihres Planungsdirektors Professor Klaus Zillich sollten die Industriedenkmale im neuen Kontext aufgrund ihres historischen Werts, ihres Wahrzeichencharakters und der vielfältigen Nutzungs- und Umnutzungsmöglichkeiten der einzelnen Gebäude in einem für Investoren attraktiven, zukunftsorientierten Spektrum dauerhaft erhalten werden. Die vorhandene Infrastruktur und die gute Erschließung des alten Industriestandorts spielten für dieses Zielkonzept natürlich eine wichtige Rolle. Es versteht sich von selbst, dass die Herangehensweise einer orthodoxen Denkmalpflege an diese Aufgaben von vornherein zum Scheitern verurteilt gewesen wäre. Es konnte nicht um vorbildliche substanzerhaltende Denkmalpflege im streng restauratorischen Sinn gehen, sondern um Bauen im Bestand auf architektonisch, gestalterisch und handwerklich hohem Niveau, um die Verknüpfung von Denkmalerhalt und zukunftsfähiger Nutzung, um die Abwägung zwischen wirtschaftlichen, stadtentwicklungspolitischen und denkmalpflegerischen Zielvorstellungen. Einvernehmliche Bemühungen galten weniger der herkömmlichen Konservierung als vielmehr der anspruchsvollen Transformation, der Herausstellung stadträumlicher, auch wasserräumlicher Qualitäten, um dem neuen Wohnort eine Vergangenheit als historischer Ort und dem Bezirk Spandau eine Erinnerung an den Industriestandort zu bewahren.

Ich werde mit dem Umbau der ehemaligen **Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei**, Neuendorfer Straße 26-29, beginnen. Dieter Nellessen wird anschließend auf die Maßnahmen an der sogenannten Poelzig-Halle des ehemaligen **Kabelwerks Dr. Cassirer**, Hugo-Cassirer-Straße 44, und am ehemaligen **Siemens-Luftfahrtgerätewerk**, Streitstraße 5-15, eingehen.

In Anbetracht der knappen Zeit werde ich Ihnen eine langatmige Darstellung der komplexen Baugeschichte des Gebäudekonglomerats auf dem Areal der ehemaligen Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei und eine ausführliche architekturhistorische Bewertung ersparen. Für weitere Informationen stehe ich selbstverständlich nicht nur heute zur Verfügung. Für Ihr Verständnis meiner nachfolgenden Ausführungen muss es genügen, dass der Gebäudebestand auf dem Gelände der Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei, zwischen der Neuendorfer Straße im

Westen und dem Havelufer bzw. dem Spandauer See im Osten gelegen, im Jahr 1992, als die Produktion eingestellt wurde, mit zahllosen Umbauten, Erweiterungen, Ergänzungen und Überformungen im Wesentlichen in der Zeit zwischen 1896 und 1928 errichtet wurde. Es handelte sich hierbei - in chronologischer Reihenfolge - um die alte Mälzerei mit Darre (4. Viertel 19. Jh.), das alte Sudhaus mit dem alten Maschinenhaus (um 1910, Umbau 1927-28), das Betriebs- oder Kellereigebäude (um 1900, um 1910, 1927), das Werkstättengebäude (um 1910), das neue Sud- und Maschinenhaus (1927-28), das Kesselhaus (1928), das Torgebäude (um 1925), das Verwaltungsgebäude (1927-28 von Hermann Dernburg) sowie die Einfriedung (Abb. 1). Charakteristisch für alle Gebäude ist die jeweils zeittypisch gestaltete und konsequent beibehaltene Ziegelbauweise. Neben der unumstrittenen historischen Bedeutung als erstes großindustrielles Ensemble von der Altstadt Spandaus havelaufwärts gelegen, neben der unbestreitbaren bauhistorischen Bedeutung des Komplexes für die Berliner Industriearchitektur stellt die Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei ein großartiges stadtdandschaftliches Wahrzeichen dar: einerseits mit dem prominenten Baukörper des Betriebsgebäudes als "Wasserschloss" zum Wasser hin, andererseits mit dem eindrucksvollen axialen Hauptzugang mit der Schaufassade zur stadtseitigen Neuendorfer Straße mit ihrem wahrzeichenhaften Turm, flankiert von Torgebäude, Alter Mälzerei und Altem Sudhaus zur linken Seite sowie Verwaltungsgebäude und Wirtschaftsgebäude zur rechten Seite (Abb. 2, 3). Um den Ausgangspunkt der Projektplanung deutlich zu machen, verweise ich auf das Ergebnis der Machbarkeitsstudie, die Richard Rogers 1992, damals noch für Brau und Brunnen, erarbeitete: Von dem historischen Gebäudebestand auf dem Gelände der ehemaligen Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei wäre außer einem, nämlich dem westlichen, Gebäudeflügel des Betriebsgebäudes nichts übrig geblieben und das gesamte Gelände unter Ausmerzung aller historischen Spuren vollständig überformt worden. Die Vergegenwärtigung der baulichen Qualitäten und die Rückbesinnung auf die historische Bedeutung der überlieferten Bauten der Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei führte in der Folge zu einem Umdenkungsprozess: Die Erhaltung und Beibehaltung der charakteristischen Ziegelbauweise, sowie die Erhaltung und Stärkung der exponierten städtebaulichen Prominenz gewann nun bei Planern, Architekten und Denkmalpflegern gleichermaßen für die weitere Entwicklung des Projektes absolute Priorität. Im Vergleich zwischen dem Gebäudebestand von 1992 und der Situation im Jahr 2004 zeigt sich, dass - wiederum in chronologischer Reihenfolge - die Alte Mälzerei mit dem Alten und dem Neuen Sudhaus, das Betriebsgebäude, das Werkstättengebäude, das Kesselhaus, das Torgebäude, das Verwaltungsgebäude sowie Teile der Einfriedung in Materialität und Kubatur sowie in ihrer städtebaulichen Prägung erhalten werden konnten - freilich zum Preis ihrer bisweilen vollständigen Entkernung zur Sicherung einer zukunftsorientierten Nutzung (Abb. 1).

Ich gehe nun die Maßnahmen an den einzelnen Gebäuden durch:

Der Gebäudekomplex auf dem nordöstlichen Grundstücksviertel, bestehend aus Alter Mälzerei, Altem und Neuem Sudhaus, Kesselhaus und Betriebsgebäude wurde durch das Büro Reichen und Robert, Paris, zwischen 1996 und 2001 saniert und umgestaltet (Abb. 3, 4). Der augenfälligste Verlust, den wir hier hinnehmen mussten, betraf den stadtbildprägenden Schornstein des Kesselhauses (Abriss 1997). Hier wurden um einen hofartigen belichteten Freiraum Loft-Wohnungen und Büroräume geschaffen. Für diese Nutzung wurde in die geschlossene Fassade zur Eiswerderstraße eine große Öffnung eingeschnitten. Alte Mälzerei und Sudhaus erhielten durch den Umbau eine Nutzung für Gastronomie und Wohnungen. Im Sudhaus mit seiner attraktiven, versetzt angeordneten Raumfolge mussten dabei zum Bedauern auch der Bauherren und Architekten die Kupferkessel der Brauerei, die durch die großen Rundbogenfenster zur Schau gestellt waren, ausgebaut werden, da die Nutzer der

Gastronomie nicht bereit waren, die einmaligen Ausstattungselemente als werbeträchtige Chance zu nutzen. Nach anfänglichen Schwierigkeiten scheint die Vermietung der angegliederten Einheiten im Sudhaus mittlerweile Fortschritte zu machen. Das Betriebsgebäude dient heute neben gastronomischen Zwecken hauptsächlich als hochwertige Seniorenresidenz mit Pflegestation (Abb. 3). Es versteht sich von selbst, dass im Inneren des Betriebsgebäudes der neue Ausbau nach der vollständigen Entkernung ausschließlich nach Nutzeranforderungen an den modernen Betrieb eines Seniorenwohnheims erfolgte; das heißt, dass eine völlig neue Geschossfolge mit völlig neuen Geschosshöhen zur Erreichung der Nutzungsfähigkeit eingezogen wurde. Das heißt, dass eine völlig neue Anzahl und Anordnung von Wandöffnungen zur Erreichung ausreichender Belichtungsverhältnisse erforderlich waren, die in die bestehende und zu erhaltende Gliederung der Fassadenflächen zu integrieren waren. Der ursprüngliche Drempel wurde als zusätzliches durchfenstertes Geschoss ebenso wie der vorhandene Dachraum ausgebaut. Besonders bemerkenswert ist das Bestreben der Architekten, einheitliche neue Gestaltungsformen, die sich klar und deutlich vom historischen Bestand abheben, konsequent umzusetzen. Das Leitmotiv der Ziegelbauweise wurde mit dem programmatischen Bild der "ziegelroten Stadt" auch für die Neubauten und Ergänzungen in modifizierter Form aufgenommen. Die Übergänge zwischen Altbau- und Neubautrakten wurden in der Regel durch gläserne Zwischentrakte markiert. Die senkrechte und horizontale Fassadengliederung blieb in den historischen Proportionen, der kolossalen Blendarkatur sowie vielen Schmuckformen erhalten. Insbesondere zusätzliche Fenster- und Türgestaltungen zur Schaffung ausreichender Belichtung bilden in Gruppierung, Materialität und Farbfassung eine neue erkennbare Gestaltungsebene. Hinsichtlich des Bestands ist darauf hinzuweisen, dass das Ziegelmauerwerk eine vorbildliche und sorgfältige denkmalgerechte Sanierung erfuhr, ohne dass alle Altersspuren beseitigt wurden. Auf eine Rekonstruktion des ursprünglichen Dachs und der im Zweiten Weltkrieg zerstörten Turmaufbauten wurde verzichtet. Die Rückgewinnung der Flächen am Wasser zur Aufwertung qualitätvoller Wohnquartiere anstelle der Kaimauer mit den Anlegestellen für den vormaligen Transport der Güter auf dem Wasserweg ist durch den gestalteten Uferweg immerhin bis zur Eiswerderbrücke gediehen.

Das sogenannte Torgebäude wurde zwischen 1997 und 2000 durch das Berliner Architekturbüro Büttner, Neumann, Braun für eine Nutzung als Kindertagesstätte umgebaut und in der nord-östlichen Ecke ergänzt (Abb. 5). Die Außenhülle des Gebäudes, Ziegelmauerwerk mit Kunststeinsockel, -sohlbänken und -stürzen sowie einer monumentalen kunststeinverkleideten Pfortnerhalle wurde weitestgehend im Bestand saniert. Vor allem an der Straßenfassade wurden überlieferungsfähige Kastendoppelfenster repariert; es wurden aber auch neue Isolierglasfenster in die teilweise zur Schaffung ausreichender Belichtungsverhältnisse vergrößerten Wandöffnungen an der Nord-, Ost- und Südfassade eingebaut. Bemerkenswert formuliert wurde ein Leitmotiv der Schultheiss-Transformation, nämlich der mehrgeschossige überdachte Innenhof, der im konkreten Fall optimale Belichtungsverhältnisse schafft und optimale Verteilerfunktionen erfüllt. In Anpassung an Anforderungen einer zeitgemäßen Kindertagesstätte entstanden hier attraktive Räumlichkeiten für die unterschiedlichsten Aktivitäten im Rahmen einer kindgerechten Betreuung. In Verbindung mit den neugestalteten Außenanlagen ergibt sich ein attraktives Wechselspiel zwischen flexibel miteinander verbundenen Innen- und Außenräumen.

Die Umgestaltung des ehemaligen Verwaltungsgebäudes und des ehemaligen Werkstattegebäudes als letzter Schritt der Umstrukturierung der Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei lag in den Händen des Büros Kiemle, Kreidt und Partner, Düsseldorf. Sie erfolgte zwischen 2000 und 2004 und umfasst ein Gesundheitszentrum mit Apotheke, Arzt- und Naturheilpraxen, eine Gesundheitsakademie sowie ein Hotel (Abb. 3, 6). Die Bauten sind über

eine Schwebelücke zwischen dem Altbau des Verwaltungsgebäudes und dem Erweiterungsbau hinter dem Werkstattegebäude miteinander verbunden. Die Außenhülle des nur zwei Achsen tiefen, langgestreckten und hofraumprägenden Altbaus des Werkstattegebäudes konnte im Bestand saniert und mit neuen Tür- und Fensteranlagen versehen werden. Der verbliebene Innenraum nimmt ein großzügiges Foyer mit einem eindrucksvollen querliegenden Treppenhaus zur Erschließung des angegliederten Neubaukomplexes auf. Hier befinden sich auch einige hochwertig ausgestattete Hotelsuiten, die Hotelverwaltung sowie gastronomische Einrichtungen. Die Schwächen des etwas überdimensionierten Neubaus werden durch die außerordentlich qualitätvolle Ausstattung von Gesundheitskomplex und Hotel kompensiert. Das Ziegelmauerwerk des ehemaligen Verwaltungsgebäudes wurde ebenso wie die Formsteine und der Skulpturenschmuck denkmalgerecht saniert. Es wurden neue Isolierglasfenster eingebaut. Außerdem erhielt das Gebäude anstelle der nach Kriegszerstörung reduziert wiederaufgebauten Attika eine Aufstockung, die sich in Material (Aluminium) und Formensprache deutlich absetzt, aber sich in der Achseneinteilung auf den Altbau bezieht. Auch das Gesundheitszentrum mit seinem Schwerpunkt im Bereich der Rehabilitation erhielt einen überdachten lichtdurchfluteten Innenhof. Da eine ebenerdige Erschließung und Nutzung des niedrigen Sockelgeschosses über den zu erhaltenden Haupteingang an der Straßenfassade - auch unter dem Gesichtspunkt der Behindertengerechtigkeit - nicht umsetzbar war, mussten Bauherren, Architekten und Denkmalpfleger sich mit einer neuen Eingangslösung auf der Südseite abfinden. Dieser schließt sich gestalterisch wiederum an den neuen Eingang in das Hotelfoyer im ehemaligen Werkstattegebäude an und unterstreicht somit deren funktionale Verknüpfung.

Ich bin froh und auch ein bißchen stolz, dass Dieter Nellessen und ich das Projekt Umnutzung und Umbau der ehemaligen Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei mit den Bauherren und Architekten in einvernehmlicher Kooperation umsetzen konnten. Trotz aller Meinungsverschiedenheiten, Probleme und Schwierigkeiten, die bei einem Projekt dieser Größenordnung nun einmal nicht ausbleiben, ist es uns gelungen, am gemeinsamen Ziel festzuhalten - vom Antrittsbesuch von Monsieur Reichen bei Professor Haspel bis zur Ausfertigung der Steuerbescheinigungen in nicht unbeträchtlicher Höhe. Dabei ist uns der Erhalt von historischer Bausubstanz in Verbindung mit einer anspruchsvollen architektonischen Weiterentwicklung bzw. Transformation sowie einer zukunftsfähigen wirtschaftlichen Umnutzung gelungen. Dabei sind - last not least - im Bezirk Spandau auch ein paar hundert Arbeitsplätze geschaffen worden.

Ich bedanke mich für Ihre Aufmerksamkeit und gebe weiter an Dieter Nellessen.

Abbildungen:

1. Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei, Denkmalkarte 2004 Landesdenkmalamt Berlin
2. Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei, Wasseransicht Betriebsgebäude Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin
3. Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei, Stadtansicht mit Alter Mälzerei, Altem Sudhaus, Betriebsgebäude und Werkstattegebäude (von links nach rechts) Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin
4. Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei, Neues Sudhaus und Kesselhaus Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin

5. Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei,
Torgebäude Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin
6. Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei,
Verwaltungsgebäude Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin

Literatur:

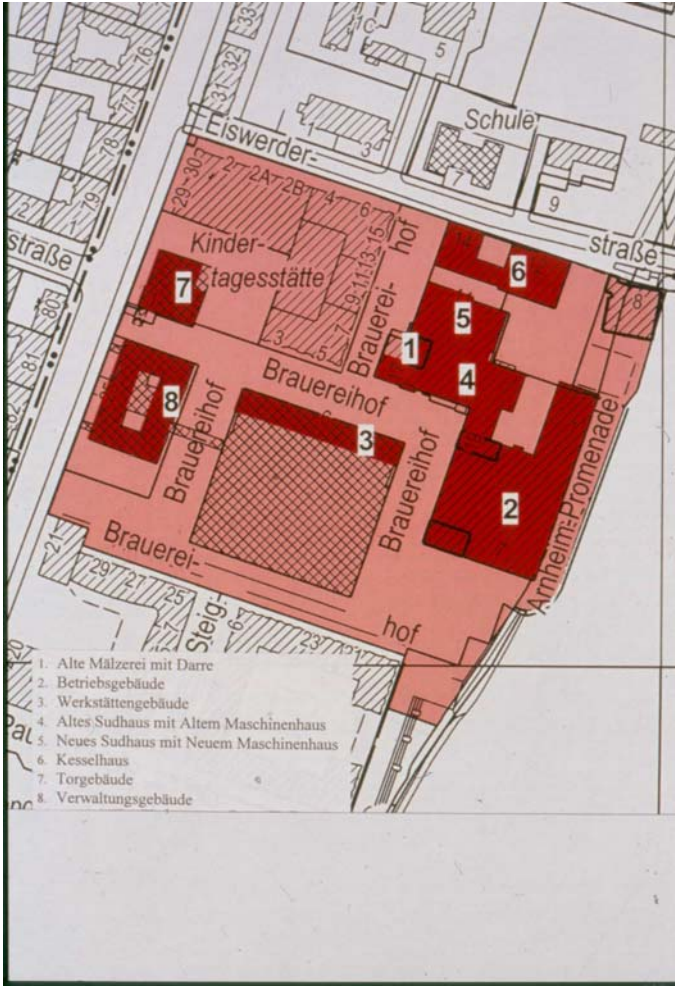
Objektakten und Bestandserfassungen Landesdenkmalamt Berlin

Machbarkeitsstudie Richard Rogers Partnership 1992

Programmationsstudie Reichen et Robert, architectes 1996

Wasserstadt Oberhavel (Hrsg.), Denkmale am Spandauer See, o. O. o. J. [Berlin 2001]

Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei,
Denkmalkarte 2004, Landesdenkmalamt Berlin



Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei,
Wasseransicht Betriebsgebäude Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin



Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei,
Stadtansicht mit Alter Mälzerei, Altem Sudhaus, Betriebsgebäude und Werkstättengebäude
(von links nach rechts), Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin



Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei,
Neues Sudhaus und Kesselhaus, Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin



Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei, Torgebäude, Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin



Berlin-Spandau, Neuendorfer Straße 26-29, Schultheiss-Patzenhofer-Brauerei, Verwaltungsgebäude, Wolfgang Reuss, Landesdenkmalamt Berlin

