

# Baudenkmale in der Wasserstadt Oberhavel

Hr. Nellessen

Vorstellen möchte ich Ihnen zwei Objekte, die Poelzighalle und das ehemalige Luftfahrtgerätewerk in Spandau-Hakenfelde. Auch ich werde mich wie meine Vorrednerin, Fr. Dr. Odenthal, wegen der Kürze der Zeit sowohl bei der Baugeschichte als auch bei der Baubeschreibung äußern kurz halten und die wenige Zeit dafür nutzen, Ihnen die Position der Denkmalpflege bei den für die Umnutzung notwendigen baulichen Maßnahmen vorzustellen.

Beginnen möchte ich mit der Poelzighalle. Die Poelzighalle wurde als sogenanntes Havelwerk in Spandau-Hakenfelde 1928-29 nach Plänen des Berliner Architekten Hans Poelzig als Kabelwerk für die Firma „Dr. Cassirer & Co. AG., in der heutigen Hugo-Cassirer-Straße 44 am Westufer der Oberhavel errichtet. Von den ehemals umfangreichen Werksgebäuden, wie Kesselhaus, Waage, Garagen, Zimmerei etc. sind heute noch das ehem. Pfortnergebäude, Teile der Werksmauer und die eigentliche Werkshalle erhalten

Der Hallenkomplex setzt sich aus einem zweigeschossigen Lager-, Sozial- und Verwaltungstrakt zusammen, der an der Nord- und Westseite winkelförmig die eigentliche Werkshalle umschließt. Die Werkshalle besteht aus acht Schiffen mit unterschiedlichen Breiten und Höhen.

Ost- und Südfassade sind fast fensterlos errichtet worden. Die die Fassade gliedernden Pfeiler zeigen die Achsenabstände der inneren Stützenreihen der Hallenschiffe an.

Das bis zum Anfang der 1990er Jahre gewerblich genutzte Gebiet der Maselake-Halbinsel, in dessen Zentrum die Poelzighalle steht, wurde als sogenanntes „Quartier Havelspitze“, mit in das Entwicklungsgebiet der Wasserstadt Oberhavel einbezogen. Neben dem Wohnungsbau - bis heute wurden ca. 2000 Wohnungen gebaut - beabsichtigte der Investor, ca. 45.000 qm Geschossfläche für Einzelhandel, Dienstleistung und Gewerbe zu errichten. Eine zentrale Rolle zur Schaffung dieser Einzelhandels- und Gewerbefläche sollte der Poelzighalle mit ca. 11.000 qm Nutzfläche zukommen.

Die vom Eigentümer gewünschte Vermarktung der Halle durch einen Investor kam nicht zustande, sodass der Eigentümer die Halle in eigener Regie vermarkten wollte. Das dazu notwendige Gestaltungskonzept erarbeitete das Büro JSK Architekten, Berlin, im Dezember 1999. Da die späteren Nutzer und ihre Bedürfnisse und Anforderungen an die Räumlichkeiten noch nicht bekannt waren, sah die erste Maßnahme eine Fassadensanierung vor. In der Erdgeschosszone wurden die Fenster- und Türöffnungen zur Schaffung von Ladengeschäften gleichmäßig geöffnet und die Schaufenster erhielten eine durchgängige Brüstungshöhe. Um den Zugang zu den künftigen Ladeneinheiten zu gewährleisten, wurden neue Zugangstüren im Rahmen des bestehenden Achsensystems eingefügt. Die neuen Fenster- und Türelemente orientierten sich in Bezug auf die Rahmengestaltung und Profilabmessungen an den bestehenden Fenstern im Obergeschoss. Die Fenster im Obergeschoss wurden instandgesetzt und blieben somit erhalten. Die Klinkerfläche zwischen dem unteren und oberen Fensterband dient als Werbefläche. Eine Halterung zur Befestigung der Werbeschriftzüge aus Einzelbuchstaben wurde mit der Denkmalpflege abgestimmt und kann bei Bedarf installiert werden.

Über die Anordnung der Tore und Türen im Bereich der Südfassade lagen zu dieser Zeit keinerlei Vorschläge von Seiten des Eigentümers vor, da weder die Nutzer noch die Nutzung für diesen Hallenbereich bekannt waren. Aus diesem Grunde war der Bauherr nicht bereit, die Fassade komplett zu sanieren, ohne zu wissen, wie später die Fassadenöffnungen gesetzt werden sollten. Ein Verputzen der Klinkerflächen aus rein optischen Gründen, wie sie vom Bauherrn gewünscht wurde, wurde von Seiten der Denkmalpflege abgelehnt. Statt dessen einigten sich die Vertreter des Bauherrn und der Denkmalpflege in langwierigen Gesprächen auf einen Kompromiss. Zum Schutze der Ziegelwand sollte ein reversibler Unterbau in Form von Gipskartonplatten auf die Fassade aufgebracht werden. Die Gipsplatten sollten als Putzträger dienen und hätten es ermöglicht, die Klinkerflächen bei einer anstehenden Sanierung ohne größere Beschädigungen ihrer Oberfläche wieder freizulegen.

Kurz nachdem der Kompromiss vereinbart wurde, eröffnete uns der Vertreter des Bauherrn, dass man sich nun doch entschieden hätte, die Ziegelfassade denkmalgerecht zu sanieren, ohne die gerade skizzierte Interimslösung.

Das mit der Denkmalpflege abgestimmte Sanierungskonzept für die Fassade sah vor, nachträgliche Fassadenöffnungen in der Fassade zu schließen und Fehlstellen im Klinkermauerwerk zu ergänzen. Kleinere Fehlstellen in der Fassade wurden als Altersspuren belassen, lediglich größere, steinübergreifende Beschädigungen, die einen bauphysikalischen Mangel darstellten, wurden durch Austausch der Steine beseitigt. Zum Abschluss der Sanierung wurden die Fassaden gereinigt und die Klinker nachverfugt.

Im Inneren beschränkten sich die baulichen Maßnahmen zur Schaffung von vermietbaren Gewerberäumen auf ein Minimum, da auch hier kein Nutzer feststand, nach dessen Bedürfnissen hätte geplant und gebaut werden können.

Als größter Verlust von Seiten der Denkmalpflege muss der Rückbau der sogenannten Industrie-Treppenaufgänge gewertet werden. Der Vertreter des Bauherrn war nicht bereit, diese zu erhalten und zu sanieren, da seiner Meinung nach keinem Mieter solche Treppenaufgänge zugemutet werden konnten. Jede noch so kleine Unzulänglichkeit in Bezug auf Treppenverlauf, Steigungswinkel, bauordnungsrechtliche Anforderungen, Brandschutz, Lage der Aufzüge etc. wurde angeführt, um eine komplette Neugestaltung der Treppenhäuser zu erreichen.

Die Suche nach gewerblichen Nutzern für das Gebäude blieb auch im dritten Jahr nach der Sanierung ohne Erfolg. Die vom Bauherrn zur Verbesserung der Einkaufssituation gewünschten zwei Lebensmittelsupermärkte - angedacht war ein Vollsortimenter und ein Discounter - für die ehemalige Werkshalle fanden sich nicht. Auch für die Läden und Büroeinheiten im ehemaligen Sozialtrakt konnten keine Mieter gefunden werden.

Im Januar 2003 wurde die Halle, die ursprünglich für die Supermarktnutzung vorgesehen war, zur Hälfte an die Stiftung Stadtmuseum zur Unterbringung ihres Depots und der dazu notwendigen Büros und der Restaurierungswerkstätten vermietet. Die Planungen zu den notwendigen Umbauarbeiten leistete das Berliner Architekturbüro Bollinger + Fehlig.

Die Umnutzung der alten Sozial- und Büroräume zu Verwaltungs- und Archivräumen des Stadtmuseums stellte aus denkmalpflegerischer Sicht keinerlei Probleme dar.

Denkmalpflegerische Bedenken bestanden aber sehr wohl bei dem vom Stadtmuseum gewünschten Einbau einer zweiten Ebene in der ehemaligen Werkshalle zur Gewinnung von Stellflächen für die Depots. Der Einbau der Ebene bedeutete nicht nur einen Verlust der Erlebbarkeit des einen Teils der Hallenarchitektur, sondern es mussten auch aus brandtechnischen Gründen die bauzeitlichen Stahlstützen in diesem Bereich verkleidet werden. Darüber hinaus wurden von der Feuerwehr zwingend zwei zusätzliche Fassadenöffnungen als zweite Rettungswege gefordert.

Unter Zurückstellung unserer denkmalpflegerischen Bedenken wurde dem Einbau der zweiten Ebene unter Erfüllung der Auflage zugestimmt, dass die aus brandschutztechnischen Gründen geforderte Ummantelung der bauzeitlichen Stahlstützen reversibel ausgeführt wird.

Als zweites Objekt möchte ich Ihnen den Komplex des Luftfahrtgerätekwerkes vorstellen. Das Gebäude entstand in den Jahren von 1938 bis 1942 auf einem Gelände zwischen der Streitstraße und dem Havelufer. Bauherr war die Firma Siemens, die es im Auftrage des Reichsluftfahrtministerium nach Plänen des Architekten Hans Hertlein errichten ließ. Wie die Bezeichnung des Gebäudes und das Baujahr vermuten lassen, wurden im Luftfahrtgerätekwerk Mess-, Regel- und Steuerungstechnik für die Flugzeuge der Luftwaffe produziert.

Entlang der Streitstraße bzw. um den Hof herum lagen die Verwaltungs- und Laborgebäude, dahinter erstreckte sich der in Ost-West-Richtung verlaufende, fast 230 m lange Fabrikationstrakt. Die städtebauliche Dominante des Komplexes bildete der zum Ehrenhof gelegene elfgeschossige Uhrenturm, der neben der Aufzugsanlage einen Wasserbehälter enthielt.

Nach dem zweiten Weltkrieg wurden die Fertigungsanlagen demontiert. Seit 1948 dienten Teile des Komplexes als städtisches Krankenhaus, als öffentliche Bibliothek, Polizeidienststelle und zur Unterbringung von drei Oberschulen.

Im Zuge des Ausbaus der Wasserstadt Oberhavel wurde im Sommer 1997 für den ca. 24 ha großen Bereich zwischen Streitstraße, Nordhafen, Maselakebucht und Goltzstraße ein städtebaulicher Realisierungswettbewerb ausgeschrieben. Für diesen Bereich, der die Bezeichnung „Quartier Maselake-Zentrum,“ erhielt, sah der Rahmenplan eine lockere und kleinteilige Wohnbebauung vor mit einem hohen Anteil an Grünflächen und wenig Verkehr. Das denkmalgeschützte Luftfahrtgerätekwerk sollte durch eine Mischnutzung aus Dienstleistung, Gewerbe und Schulen in das städtebauliche Gesamtkonzept integriert werden. Die Realisierung dieses Konzeptes scheiterte nicht zuletzt an der schlechten Lage auf dem Berliner Immobilienmarkt und dem daraus resultierenden Förderungsstopp für die Entwicklungsgebiete der Berliner Wasserstädte.

Im Jahre 2001 entschied sich die IVG, als Eigentümerin des Gebäudes unter den geänderten wirtschaftlichen Bedingungen, eine Sanierung des Gebäudes durchzuführen und ein Nutzungskonzept zu erarbeiten. Das Konzept sah eine Nutzungsmischung aus Gastronomie- und Einzelhandelsflächen für die Erdgeschosszone vor, in den Obergeschossen wurde der Platz für Büros, Praxen, Ateliers und für Sporteinrichtungen wie Fitnessstudio und Ballettschule vorgesehen.

Wegen der Größe des Gebäudes entschied sich die IVG nur die zur Streitstraße gelegenen ca. 30.000 m<sup>2</sup> der ehemaligen Büro- und Laborräume zu sanieren und zu vermarkten. Der 230 m lange rückwärtig gelegene Fabrikationstrakt wurde einstweilen von den baulichen

Maßnahmen ausgeschlossen. Die Planung und Ausführung der Maßnahmen lag in den Händen des Architekturbüros Ferdinand und Gerth, Berlin.

Im ersten Schritt erfolgte die Sanierung der Fassade des als Stahlbetonbau errichteten Gebäudes. Die besondere Schwierigkeit lag in den sehr dicht unter der Betonoberfläche liegenden Moniereisen, welche über die Jahre korrodierten und die ursprünglich die Moniereisen schützende Beton- und Putzoberfläche zum Abplatzen brachten.

Nach Prüfung verschiedener Alternativen zur Fassadensanierung, hinsichtlich Durchführbarkeit, Denkmalverträglichkeit und Kosten, entschied sich die Denkmalpflege in einem Abwägungsprozess unter Zurückstellung von denkmalpflegerischen Bedenken, einer Fassadensanierung mit einem Wärmeverbundsystem zu zustimmen. Die Wärmedämmplatten erhielten einen mineralischen Putz in der bauzeitlichen Struktur. Die Fassadenfarbe ist heller als die ursprüngliche Farbe von 1942. Die ursprüngliche Farbe - ein undefinierbares dunkelgrün - diente dem Gebäude als Tarnanstrich und erschien dem Bauherrn - nicht ganz zu unrecht, wie ich anmerken muss - als zu dunkel und zu trist, sodass der Bauherr sich nach Absprache mit der Denkmalpflege für eine hellere Farbe entschied.

Im Zuge der Fassadensanierung konnte auch die über die Jahre verlorengegangene Einheitlichkeit der Fenstertypen wiederhergestellt werden. Die in den 1970ern und 1980ern Jahren eingebauten drei verschiedenen Fenstertypen, wahlweise aus Holz, Kunststoff oder Aluminium und in atypischer Rahmenteilung, beeinträchtigten in besonderer Weise das einheitliche Fassadenbild. Mit dem Austausch aller Fenster gegen Nachbauten gemäß des bauzeitlichen Vorbilds wurde dieser gestalterische Missstand beseitigt. Der ursprüngliche Wunsch des Bauherrn, Holzisoliertglasfenster statt der denkmalgerechten Holzkastendoppelfenster einzubauen, wurde von Seiten der Denkmalpflege abgelehnt. Dieser für die Denkmalpflege klassische Konflikt konnte durch einen Kompromiss beigelegt werden. Nach dieser Kompromisslösung wurden straßenseitig die von der Denkmalpflege geforderten Holzkastendoppelfenster (ca. 500 Stück) eingebaut, hofseitig kamen die vom Investor gewünschten Holzisoliertglasfenster zum Einsatz.

Wichtig in diesem Zusammenhang ist auch der Hinweis, dass wegen der aufgetragenen Wärmedämmung die neuen Fenster zur Wahrung des Fassadenreliefs um die Stärke der aufgetragenen Wärmedämmung vorgezogen wurden. Die Mehrkosten für diese Maßnahme beliefen sich auf ca. 1,7 Mio. DM.

Im Erdgeschoss wurden die Fenster- und Türöffnungen für die Geschäftslokale gleichmäßig geöffnet und bis zur Fußbodenkante nach unten verlängert. Eine vor das Erdgeschoss aus Stahl aufgeständerte sogenannte Promenade mit Treppen und Rampen dient zur Überwindung des unterschiedlichen Höhenniveaus zwischen Hof und Erdgeschoss.

Die in einer Vielzahl vorhandenen Treppenhäuser des Luftfahrtgerätewerkes waren weitgehend im Originalzustand erhalten und erhielten eine neue Farbfassung gemäß der restauratorischen Untersuchungen. Da die Wände weitgehend in einem hellen neutralen Ton gehalten waren, setzten nur die farblich gefassten Treppengeländer und die Terrakottafliesen Farbakzente. Die wenigen Fehlstellen in den Fußbodenbelägen und Wandverkleidungen konnten durch nachgebrannte Fliesen oder Steinplatten aus Muschelkalk ergänzt werden.

Im Haupttreppenhaus, das sich durch seine Lage im Objekt, seiner Ausstattung mit Aufzügen und die dort verwendeten Materialien leicht als solches ausweist, wurde durch einen gläsernen

Aufzug im Treppenhausauge ergänzt. Verweisen möchte ich auch auf den bauzeitlichen Paternoster, der wieder in Betrieb genommen werden.

Der denkmalpflegerische Umgang mit der Haupthalle gestaltete sich aus bauordnungsrechtlichen Gründen schwierig, da die Bauaufsicht eine rauchdichte Abtrennung der über zwei Geschosse gehenden Halle forderte. Das eigentliche großzügige Raumgefüge ging durch den Einbau der Glaswand verloren.

Die eigentlichen zur Vermietung anstehenden Räume wurden gemäß der Mieterwünsche umgebaut. Dank der Multifunktionalität der Räume, die auch die große innere Qualität des Gebäudes darstellt, konnten bisher alle Umbauwünsche der Mieter ohne irreversible Eingriffe in die Bausubstanz durchgeführt werden.

Ich will zum Schluss des Vortrags nicht verheimlichen, dass auf Grund der wirtschaftlichen Umstände und städtebaulichen Entwicklungen der letzten Jahre, aber auch auf Grund gruppensdynamischer Konstellationen bei den Baugesprächen, es für Frau Dr. Odenthal und mich nicht immer leicht war, die Anliegen der Denkmalpflege zu vermitteln. Aber trotz aller dieser Widrigkeiten denke ich, dass es uns gelungen ist, mit der Umnutzung der Poelzighalle und des sogenannten Hertleinbaus die Aussagekraft dieser für die architektonische, städtebauliche und wirtschaftliche Entwicklung Spandaus bedeutenden Industriedenkmale zu erhalten und für die Zukunft zu sichern.