

ERHALTUNGSVERORDNUNG FÜR DAS GEBIET IBA 87 - SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT

BÜRO STADTLANDPROJEKTE

Mai 2021

ERHALTUNGSVERORDNUNG FÜR DAS GEBIET IBA 87 - SÜDLICHE FRIEDRICHSTADT

Auftraggeber	Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg Abteilung für Bauen, Planen und Facility Management Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung Yorckstraße 4-1110965 Berlin
Ansprechpartner	Frau Ines Janke-Kleiner, Frau Anna Maria Humpert
Telefon	(030) 90298 2526
E-Mail	ines.janke-kleiner@ba-fk.berlin.de, anna-maria.humpert@ba-fk.berlin.de
Auftragnehmer	Dipl. Ing. Bauass. Georg Balzer Freischaffender Stadtplaner Büro STADTLANDPROJEKTE Schönhauser Allee 182 10119 Berlin
Telefon	(030) 440 50 866/7
E-Mail	mail@stadtlandprojekte.de
Webseite	www.stadtlandprojekte.de
Bearbeitung	Georg Balzer Lena Diete Destina Ergin Paul Strobel

INHALT

Vorwort.....	8
1. Ausgangssituation und bauzeitliche Entwicklung.....	10
1.1 Begriffe, Darstellung des Untersuchungsgebietes.....	10
Rechtliche Grundlagen.....	10
1.2 Planerische Grundlagen.....	12
1.3 Analyse der bauzeitlichen Entwicklung und der Planungsgeschichte.....	14
1789 - Stadterweiterung Friedrichstadt.....	14
1928 - Gründerzeitlicher Blockrand.....	16
1953 - Kriegsschäden und Sektorengrenze.....	18
1974 - Schleppender Neubau.....	20
IBA 87 und „Kritische Rekonstruktion“.....	22
1992 bis 2020 - Das Gebiet in seinem heutigen Zustand.....	24
Architektur der Internationalen Bauausstellung.....	26
2. Bestandsaufnahme und Analyse der Merkmale des Gebietes.....	38
2.1 Stadtgestalt.....	38
Bebauungsstruktur.....	40
Zahl der Vollgeschosse.....	44
Art der baulichen Nutzung.....	48
Grün- und Freiflächen nach Zuordnung.....	52
Beziehungen Wohnbebauung - Grünflächen.....	56
Erschließung.....	60
Zusammenfassung Stadtgestalt.....	62
2.2 Ortsbild	64
Wahrnehmung des Gebiets als Ganzes.....	66
Denkmale im Gebiet südliche Friedrichstadt.....	72
Baualter.....	76
Gebäudekategorien.....	78
Vorgründerzeitliches Gebäude (bis 1870).....	80
Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus (1870-1900).....	82
Nachgründerzeitliche Gebäude (1900-1925).....	84
Reformarchitektur.....	86
Verwaltungsgebäude der 1930er Jahre.....	88
Wohnungsbau der 1960er und 70er Jahre.....	90
Bauten der sozialen Infrastruktur, kulturelle Nutzungen der 60er und 70er Jahre.....	92
Wohnungsbau der 80er Jahre.....	94
Soziale Infrastruktur der 80er Jahre.....	96
Wohnungsbau ab 1992.....	98
Geschäftshäuser & kulturelle Nutzungen ab 1992.....	100
Zusammenfassung Ortsbild.....	102

3. Prägende Gestaltungsmerkmale des Gebietes, bezogen auf die Stadtgestalt, das Ortsbild und Einzelgebäude.....	104
3.1 Prägende Elemente der Stadtgestalt.....	104
3.2 Prägende Elemente des Ortsbildes.....	105
3.3 Bauliche Anlagen nach ihrer Prägung.....	107
Für sich allein prägende bauliche Anlagen.....	108
Im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen.....	110
Bauliche Anlagen mit sonstiger städtebaulicher Bedeutung.....	112
Fremdkörper.....	114
Kartografische Übersicht aller Gebäude nach Prägungsklasse.....	116
3.4 Festlegungsgründe für Stadtgestalt, Ortsbild und prägende bauliche Anlagen.....	118
Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung.....	118
Begründung zu den Festlegungen der erhaltenswerten Merkmale der Stadtgestalt (Stadtgrundriss, Bebauungsstruktur)	120
Begründung zu den Festlegungen der erhaltenswerten Merkmale des Ortsbildes.....	121
Begründung zu den Festlegungen zu baulichen Anlagen in Bezug auf Prägung und städtebauliche Bedeutung.....	121
4. Kriterien der Zulässigkeit.....	122
Stadtgestalt	122
Ortsbild.....	123
Zulässigkeit von baulichen Anlagen.....	123
Werbeanlagen.....	130
5. Verordnungstext.....	132
6. Untersuchung der innerstädtischen Verdichtungsmöglichkeiten.....	134
Vorliegende Planungen/Konzepte.....	135
Baulücken.....	136
Flächen an Brandwänden in Blockinnenbereichen.....	136
Potenzialflächen mit derzeit anderen Nutzungen.....	136
Dachausbau und Dachaufbau.....	136
7. Umgang mit den Erfordernissen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG).....	138
Anhang.....	140

ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Bei den nachfolgend aufgeführten Abbildungen handelt es sich um die im Gutachten enthaltenen Karten und Pläne. Die im Gutachten enthaltenen Fotos haben eine eigene Nummerierung.

Abbildung	Seitenzahl
Abbildung 1: Verortung im Berliner Stadtraum	9
Abbildung 2: Verortung im Stadtraum Luftbild	9
Abbildung 3: FNP Berlin (Neubekanntmachung vom Januar 2020; Stand: September 2020)	13
Abbildung 4: StEP Wohnen 2030	13
Abbildung 5: 1789	14/15
Abbildung 6: 1928	16/17
Abbildung 7: 1953	18/19
Abbildung 8: 1974 (Luftbildgrundlage wegen Datenverfügbarkeit unvollständig)	20/21
Abbildung 9: 1992	22/23
Abbildung 10: 2020	24/25
Abbildung 11: Architektur der Internationalen Bauausstellung	26/27
Abbildung 12: Gebietsumgrenzung	39
Abbildung 13: Gebietsumgrenzung und Straßen	39
Abbildung 14: Raumkanten	40
Abbildung 15: Zahl der Vollgeschosse	44/45
Abbildung 16: Art der baulichen Nutzung	48/49
Abbildung 17: Grünflächen nach Zuordnung	52/53
Abbildung 18: Beziehungen Wohnbebauung - Grünflächen	56/57
Abbildung 19: Verortung Straßenschnitte	60
Abbildung 20: Erschließungskarte	61
Abbildung 21: Straßenschnitte	61
Abbildung 22: Wahrnehmung des Gebiets als Ganzes	66/67
Abbildung 23: Denkmalkarte	72/73
Abbildung 24: Baualter	76/77
Abbildung 25: Gebäudekategorien	78/79
Abbildung 26: Für sich allein prägende bauliche Anlagen, im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen, bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper	116/117
Abbildung 27: Verordnungsgebiet	133
Abbildung 28: Innerstädtische Verdichtungsmöglichkeiten	134/135

TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle	Seitenzahl
Tabellarische Auflistung der IBA-Gebäude	30-32
Tabellarische Auflistung der Denkmale	74-75
Auslistung aller Gebäude nach Prägungsklasse	140-147 (im Anhang)

VORWORT

Anlass

Am 26.02.2019 hat das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg beschlossen, die Schutzwürdigkeit der städtebaulichen Eigenart gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB) für das Gebiet „IBA 87 – Südliche Friedrichstadt“ zu untersuchen.

IBA ´87 Neu mit dem Leitbild „Kritische Rekonstruktion“

Die Begrenzung des Erhaltungsgebietes orientiert sich an der baulichen Entwicklung im Rahmen der Internationalen Bauausstellung 1987. Mit der international anerkannten „Internationale Bauausstellung ´87“ (IBA ´87) wurde für die Südliche Friedrichstadt exemplarisch das Ziel verfolgt, die historisch gewachsene Stadtstruktur der barocken Friedrichstadt durch Einfügen von Neubauten (Stadtreparatur) im Kontext der ortsspezifischen Lage (Stadtrandlage an der Berliner Mauer) zu „reparieren“ und zu ergänzen. Diese Vorhaben griffen beispielhaft den historischen Stadtgrundriss, die Blockrandbebauung mit traditioneller Blockkante, das Prinzip der Innenhöfe und die Berliner Traufhöhe auf und transformierten diese städtebaulichen Merkmale in die damalige Zeit. Im Leitbild der sogenannten „kritischen Rekonstruktion“ der „IBA-Neu“ wurden damalige bauliche Innovationen mit sozialen und ökologischen Ansprüchen verknüpft: Es sollten bezahlbare Wohnungen in innerstädtischer Lage errichtet werden (aus heutiger gesamtstädtischer Betrachtung). Mit dem Wohnungsneubau verbunden war die Gestaltung von Freiräumen, sowohl klar erkennbar zugeordnet den Wohnanlagen, als auch im öffentlichen Raum.

Mit der IBA ´87 sind Bezug auf städtebauliche und architektonische Gestaltung herausragende Ergebnisse erzielt worden, basierend auf einer erkenn- und nachvollziehbaren planerischen Konzeption, deren Sicherung vor Veränderung und Überformung, geschuldet dem aktuellen Investitionsdruck vor allem im privaten Wohnungsbau, aktuell eine besondere Bedeutung zukommt. Die mit den sichtbaren Ergebnissen der IBA ´87 erzielten Qualitäten an Gebäuden und baulichen Ensembles stellen eine Vielfalt (im Sinne einer positiv empfundenen Heterogenität) dar und begründen eine neue Baukultur, deren Spezifikationen mit dem Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB gesichert werden soll.

Inhalt des Gutachtens

Mit dem vorliegenden Gutachten wird für den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung Südliche Friedrichstadt mit ihren Teilgebieten Askanischer Platz, Friedrichstadt und Luisenstadt die städtebauliche Eigenart beschrieben. Auf der Basis der an den rechtlichen Kriterien der Erhaltungsverordnung orientierten Bestandserfassung werden Beurteilungskriterien zur Erhaltung der Gebäude und damit der Sicherung der prägenden Elemente der Stadtgestalt und des Ortsbildes entwickelt, die sich ausschließlich aus den im Gebiet festgestellten und beschriebenen Merkmalen ableiten.

Die Bedeutung des Gebietes als Erhaltungsgebiet gem. §172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird mit dem vorliegenden Gutachten begründet. Auf der Grundlage einer umfassenden Bestandsanalyse werden Festsetzungen zur Erhaltungsverordnung sowie ein Katalog von Erhaltungskriterien formuliert, um Verwaltungsentscheidungen auf der Basis gebietspezifischer Indikatoren zu unterstützen und Vorhaben in Bezug auf Übereinstimmung mit den Erhaltungszielen der Verordnung zu prüfen.

Im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg ist der Investitionsdruck in Bezug auf Wohnungsbau sehr hoch. Das Gebiet der IBA ´87 – Südliche Friedrichstadt besitzt aufgrund seiner städtebaulichen Struktur Möglichkeiten zum ergänzenden Bauen im Bestand (bisher nicht bebaute Freiflächen, Dachausbauten, Dachaufstockungen). Dargestellt wird, wie diese Potenzialflächen in Bezug auf Inanspruchnahme unter Berücksichtigung der Kriterien zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart des Gebietes genutzt werden können.

Werbeanlagen im privaten und öffentlichen Raum sind in Bezug auf Erhaltung der prägenden Merkmale des Gebietes Teil der Untersuchungen. Hierzu werden Kriterien zum Schutz des Ortsbildes entwickelt.

Ebenso werden Erfordernisse der Energie-Einsparverordnung (EnEV) bzw. des künftigen Gebäudeenergiegesetzes (GEG) in Bezug auf Auswirkungen auf die künftige Gestaltung von Fassaden im Gebiet dargestellt.

Lage im Stadtraum

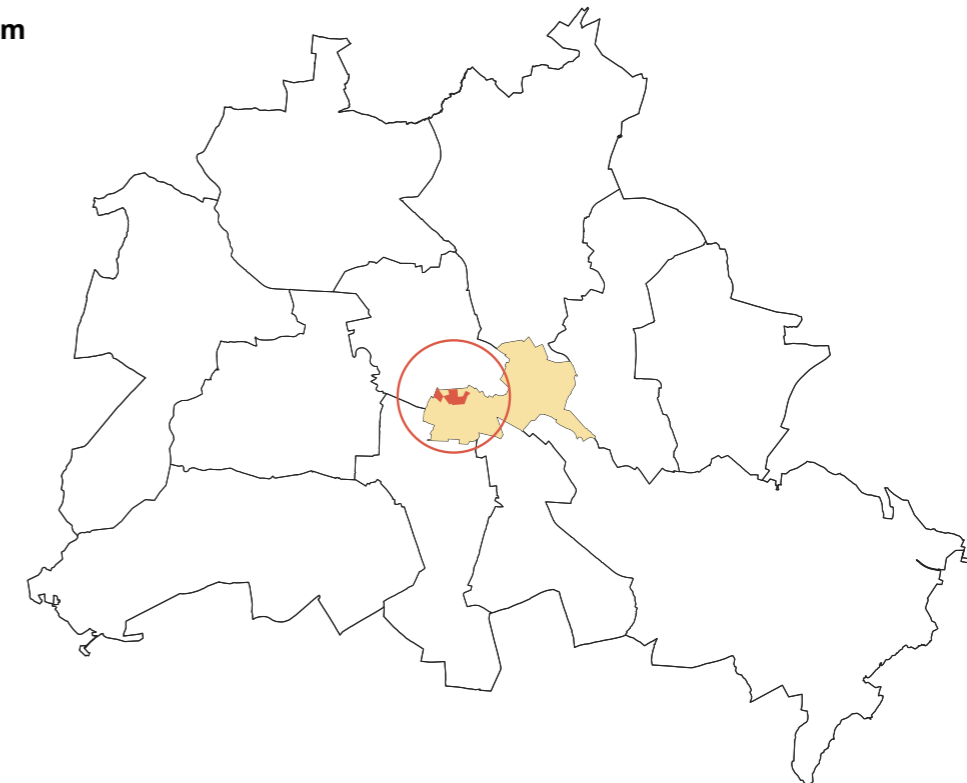


Abbildung 1: Verortung im Berliner Stadtraum

Das Untersuchungsgebiet liegt gut eingebettet in zentraler Lage im Berliner Stadtkörper. Als barocke Stadterweiterung im 18. Jahrhundert entstanden, ist die südliche Friedrichsvorstadt zwischen dem charakteristisch rondell-förmigen Mehringplatz (früher Belle Alliance Platz) und der Hauptverkehrsstraße der Leipziger Straße situiert. Durch die Trennung Berlins in eine Randlage an der Berliner Mauer versetzt, gehört das Untersuchungsgebiet heute wieder zur Berliner Innenstadt und grenzt als nordöstlicher Teil des Bezirks Friedrichshain-Kreuzberg unmittelbar an die zentralen Lagen des Bezirks Mitte und die Geschäftsviertel des Potsdamer Platz und der nördlichen Friedrichstraße.



Abbildung 2: Verortung im Stadtraum Luftbild

1. AUSGANGSSITUATION UND BAUZEITLICHE ENTWICKLUNG

1.1 BEGRIFFE, DARSTELLUNG DES UNTERSUCHUNGSGEBIETES

Rechtliche Grundlagen

Die folgend genannten Begriffe dienen der Erleichterung des Verständnisses der vorgelegten Untersuchung und sind im Kontext der Erhaltungsverordnung von Bedeutung.

Erhaltungsverordnung- Begriff (§ 172 BauGB)

„(Absatz 1) Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

Satz 1: zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3), der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

(Absatz 3) In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist.

Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.“

Die Gemeinde kann nach Abs. 1 Gebiete festlegen, in denen der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen (...) der Genehmigung bedürfen (Erhaltungsgebiete). Die Festlegung der Gebiete dient der Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes (Schutz des Ortsbildes, der Stadtgestalt, (...) der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer Anlagen Abs. 1 Satz 1 Nr. 1).¹

Die Erhaltungssatzung nach Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 dient der Erhaltung der städtebaulichen Qualität eines Gebiets, wie es sich aus der vorhandenen Bebauung ergibt. Die Gemeinde wird ermächtigt, Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu verhindern. (...) Der Erhaltungsschutz dient einerseits dem Ortsbild, der Stadtgestalt oder dem Landschaftsbild und andererseits baulichen Anlagen, die ansonsten von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung sind.²

Ortsbild

Das Ortsbild ist die bauliche Ansicht eines Ortes oder Ortteils bei einer Betrachtung sowohl von innen als auch von außen einschließlich der Ortssilhouette. Hierzu gehört auch das Straßenbild.

Stadtgestalt

Die Stadtgestalt geht über den Begriff des Ortsbildes hinaus und schließt die Baustruktur einer Stadt ein, also auch den (Stadt-)Grundriss und damit die Gebäudestruktur und die Freiräume, so dass die Stadtgestalt das Ortsbild mithin prägen kann.³

Prägende bauliche Anlage

Für eine Prägung des Ortsbildes kommt es ausschließlich auf die optische Wirkung einer baulichen Anlage an. Sie muss ihren räumlichen Wirkungsbereich gestalterisch nicht nur unwesentlich positiv beeinflussen.⁴

Städtebaulich bedeutende Anlage

Diese muss das Erscheinungsbild der Umgebung nicht notwendigerweise prägen, aber doch im städtebaulichen Sinne mitgestalten.⁵

Bauliche Anlagen mit künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung

Bauliche Anlagen mit künstlerischer oder geschichtlicher Bedeutung müssen mindestens Merkmale aufweisen, die eine städtebauliche Bedeutung begründen.⁶

¹ Battis, Krautzberger, Löhr; Kommentar zum BauGB, 13. Auflage, C. H. Beck, 2016, S. 1328 RN 1.

² S.o. S. 1332 RN 18

³ S.o. S. 1333 RN 18

⁴ S.o. S. 1339 RN 41

⁵ S.o. S. 1340 RN 42

⁶ S.o. S. 1340 RN 42 sinngemäß

1.2 PLANERISCHE GRUNDLAGEN

Rechtsgültige planerische Grundlagen werden dargestellt (FNP Berlin, weitere Planwerke wie Verordnungen, denkmalschutzrechtliche Regelungen, rechtskräftige Verordnungen im Untersuchungsgebiet sowie im Umfeld).

Der Flächennutzungsplan (FNP)

Im Flächennutzungsplan (FNP Berlin in der Fassung der Neubekanntmachung vom 5. Januar 2015 (ABl. S. 31), zuletzt geändert am 15. September 2020 (ABl. S. 5060), finden sich für das Plangebiet folgende Darstellungen:

- Der zentrale Teil des Gebietes entlang der Friedrichstraße wird als gemischte Baufläche M2 mit Verwaltungsnutzungen dargestellt.
- Der nördliche Bereich der Friedrichstraße, entlang der Bezirksgrenze zum Bezirk Mitte, ist als gemischte Baufläche M1 dargestellt.
- Zusätzlich befindet sich in diesem Bereich eine Einzelhandelskonzentration sowie eine Gemeinbedarfsfläche mit Kulturnutzung.
- Das Gebiet östlich der Lindenstraße wird als Wohnbaufläche mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von über 1,5 dargestellt. In diesem Gebiet befinden sich Nutzungen im Bereich Kultur.
- Die Darstellung einer Grünverbindung im südlichen Bereich durchzieht das Gebiet von Osten nach Westen.
- Der Teilbereich westlich der Friedrichstraße ist als Wohnbaufläche mit einer GFZ von über 1,5 dargestellt.
- Der westlichste Teilbereich ist ebenfalls als Wohnbaufläche mit einer GFZ von über 1,5 sowie als Mischbaufläche M2 dargestellt.

Es ist deutlich zu erkennen, dass im FNP neben Mischgebieten primär die Funktion Wohnen dargestellt ist. Dennoch erfolgt die Verteilung gleichmäßig, sodass eine verträgliche Mischung verschiedener Funktionen dargestellt ist. Auffallend ist der sehr geringe Anteil an Grünflächen im Betrachtungsgebiet.

Stadtentwicklungsplan Wohnen 2030 (StEP Wohnen)

Der Stadtentwicklungsplan Wohnen (StEP Wohnen) 2030 wurde am 21.08.2019 vom Berliner Senat beschlossen und dient als Instrument zur Steuerung des Berliner Wohnungsbaus auf Landesebene. Der StEP Wohnen 2030 setzt in vier Kategorien räumliche Schwerpunkte für den Wohnungs-

neubau und die quartiersbezogene Bestandsentwicklung:

- 14 neue Stadtquartiere
- Wohnungsneubaustandorte ab 200 Wohneinheiten
- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (Siedlungen der Priorität I)
- Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete.

Das Untersuchungsgebiet ist im StEP Wohnen 2030 als Städtebaufördergebiet und soziales Erhaltungsgebiet dargestellt. Soziale Erhaltungsgebiete (§ 172 BauGB) haben als Ziel, die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung zu schützen, um den Verlust von günstigem Wohnraum sowie damit verbundene Verdrängungseffekte für die ansässige Bevölkerung zu vermeiden. Bisher sind hier keine Schwerpunkte für den Wohnungsbau festgelegt.

(Quelle: <https://www.stadtentwicklung.berlin.de/planen/stadtentwicklungsplanung/de/wohnen/plaene.shtml>, https://www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/stadterneuerung/soziale_erhaltungsgebiete/index.shtml)

Legende FNP Berlin

Baufläche

- Wohnbaufläche, W1 (GFZ über 1,5)
- Wohnbaufläche, W2 (GFZ bis 1,5)
- Gemischte Baufläche, M1
- Einzelhandelskonzentration

Gemeinbedarfsflächen

- Gemeinbedarfsfläche
- Schule
- Kultur
- Verwaltung

Verkehr

- U-Bahnhof unterirdisch

Freiflächen, Wasserflächen

- Grünflächen

Legende StEP Wohnen 2030

Räumliche Schwerpunkte

- Weiterentwicklung bestehender Siedlungen (Heinrich-Heine-Viertel)
- Wohnungsbaustandorte ab 200 Wohneinheiten
- Städtebaufördergebiete und Soziale Erhaltungsgebiete⁷ (nachrichtliche Übernahme)
- U-Bahn mit Bahnhof
- S-Bahn mit Bahnhof
- Bezirksgrenze

⁷ Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung nach §172 Abs. 1 S. 1 Nr. 1 BauGB (Milieuschutzgebiete)



Abbildung 3: FNP Berlin (Neubekanntmachung vom Januar 2020; Stand: September 2020)



Abbildung 4: StEP Wohnen 2030

1.3 ANALYSE DER BAUZEITLICHEN ENTWICKLUNG UND DER PLANUNGSGESCHICHTE

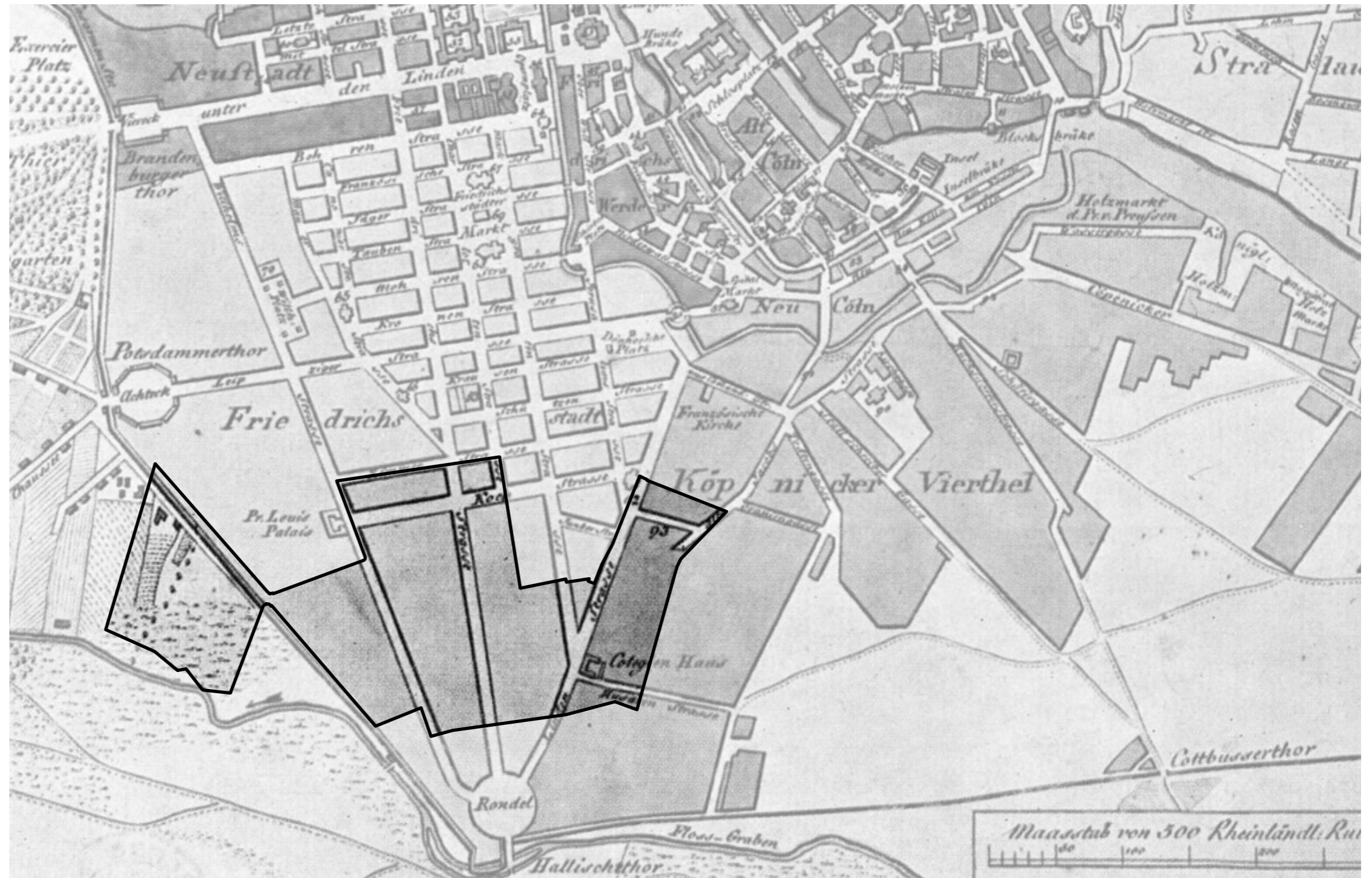


Abbildung 5: 1789

1789 - Stadterweiterung Friedrichstadt

Die Abbildung zeigt einen Ausschnitt des "Grundrisses der Königlich-Residenzstädte Berlin" aus dem Jahr 1789 von Carl Ludwig Oesfeld. Das Untersuchungsgebiet ist in der Friedrichstadt situiert. Diese entsteht, beauftragt von König Friedrich I („Soldatenkönig“), zu Ehren seines Vaters nach diesem benannt, ab dem Jahr 1688 als barocke Stadterweiterung nordwestlich der Wallanlagen Berlins.

Zwischen den drei Schmuckplätzen Pariser Platz, Leipziger Platz und Belle Alliance Platz, ausgeformt als

Quadrat, Oktogon und Kreis, erstreckt sich ein moderner, schachbrettartiger Stadtgrundriss. Dieser wird von den strahlenförmigen Achsen ausgehend von Belle-Alliance Platz durchzogen. Die Plätze werden zunächst nach ihren geometrischen Formen (Quarré, Octogon & Rondell) betitelt. Ihre Umbenennung findet schließlich in Gedenken an den Sieg über Napoleon im Jahr 1815 statt.

Weite Teile der Friedrichstadt dienen Staatsbeamten und Angehörigen des Militärs als Wohnstandort, die

hier aufgrund einer zunächst niedriger Grundstücksnachfrage über Schenkungen der Krone an Bauland kommen. Neben ihnen wurden Zünfte und Gewerke zum Bau von Innungshäusern angehalten (Friedrich Wilhelm I: "Der Kerl hat Geld, soll bauen!"). Wie bereits der regelmäßige Stadtgrundriss spiegeln auch die gleichförmige Bauhöhe von zwei Stockwerken sowie die klare Orientierung der Bauten am Straßenraum eine gewisse preußisch-militärische Strenge wider.

⁷ Berliner Mieterverein (2018): Preußen Glanz – der Hauptstadt Zwang und Elend.

Abbildung 6: 1928



1928 - Gründerzeitlicher Blockrand

Die Abbildung zeigt die Stadtstruktur des Untersuchungsgebiets in ihrem Zustand vom Jahr 1928. Die nach Plänen von Philipp Gerlach 1732 entstandene barocke Stadterweiterung der Friedrichstadt war zu seiner Zeit ein Teil des belebten Berliner Zentrums. Ausgehend vom kreisförmigen Belle Alliance Platz erstreckt sich die Blockstruktur entlang der Straßenachsen Richtung Norden, die sternförmig aufgefächert um die Hauptachse der Friedrichstraße verlaufen. Die Bebauung setzt sich aus den damals vorherrschenden gründerzeitlichen 'Mietskasernen' zusammen, die die Blöcke

mit einem Gefüge von Vorder-, Hinterhäusern, Seitenflügeln und Höfen fast vollständig ausfüllen. Als Ausnahme dieser Regel sticht die großflächige Kubatur der Blumengroßmarkthalle im ersten Block nordöstlich des Belle Alliance Platzes hervor.

Der einzige öffentliche Freiraum innerhalb des Untersuchungsgebietes befindet sich nordwestlich des Anhalter Bahnhofs, wo sich die Grünfläche des Askanischen Platzes in das Blockmuster einfügt.

Strukturell ergibt sich so insgesamt eine konsistent geschlossene Blockrandbebauung und klare, stringente Raumkanten entlang der Straßenachsen. Die Größe und Aufteilung der Blöcke variiert hierbei im Untersuchungsgebiet deutlicher als die ausgeglichene Struktur, die sich nordöstlich der Friedrichstraße anschließt.

Legende

 Straßenraum

Abbildung 7: 1953



1953 - Kriegsschäden und Sektorengrenze

Die barocke Friedrichstadt wird im Zuge des Zweiten Weltkriegs zu weiten Teilen zerstört. Ein Großteil der Bausubstanz ist nach dem flächigen Bombardement nicht mehr vorhanden bzw. so stark beschädigt, dass ihre Überreste in den folgenden Jahren abgetragen werden. Von der ursprünglich geschlossenen Blockrandbebauung bleiben so lediglich Fragmente bestehen.

Konstant zeigt sich hingegen der Verlauf der Verkehrsräume, der zu diesem Zeitpunkt noch unverändert erkennbar ist.

Darüber hinaus rückt das Untersuchungsgebiet durch die Neugliederung Berlins in vier Besatzungssektoren bereits damals in eine Grenzsituation. Der Verlauf der amerikanisch-russischen Sektorengrenze, der in den folgenden Jahren durch den Bau der Mauer konsolidiert werden wird, verläuft, wie auf der Abbildung zu erkennen, im Norden von West nach Ost entlang der heutigen Niederkirchner bzw. Zimmerstraße.

Legende




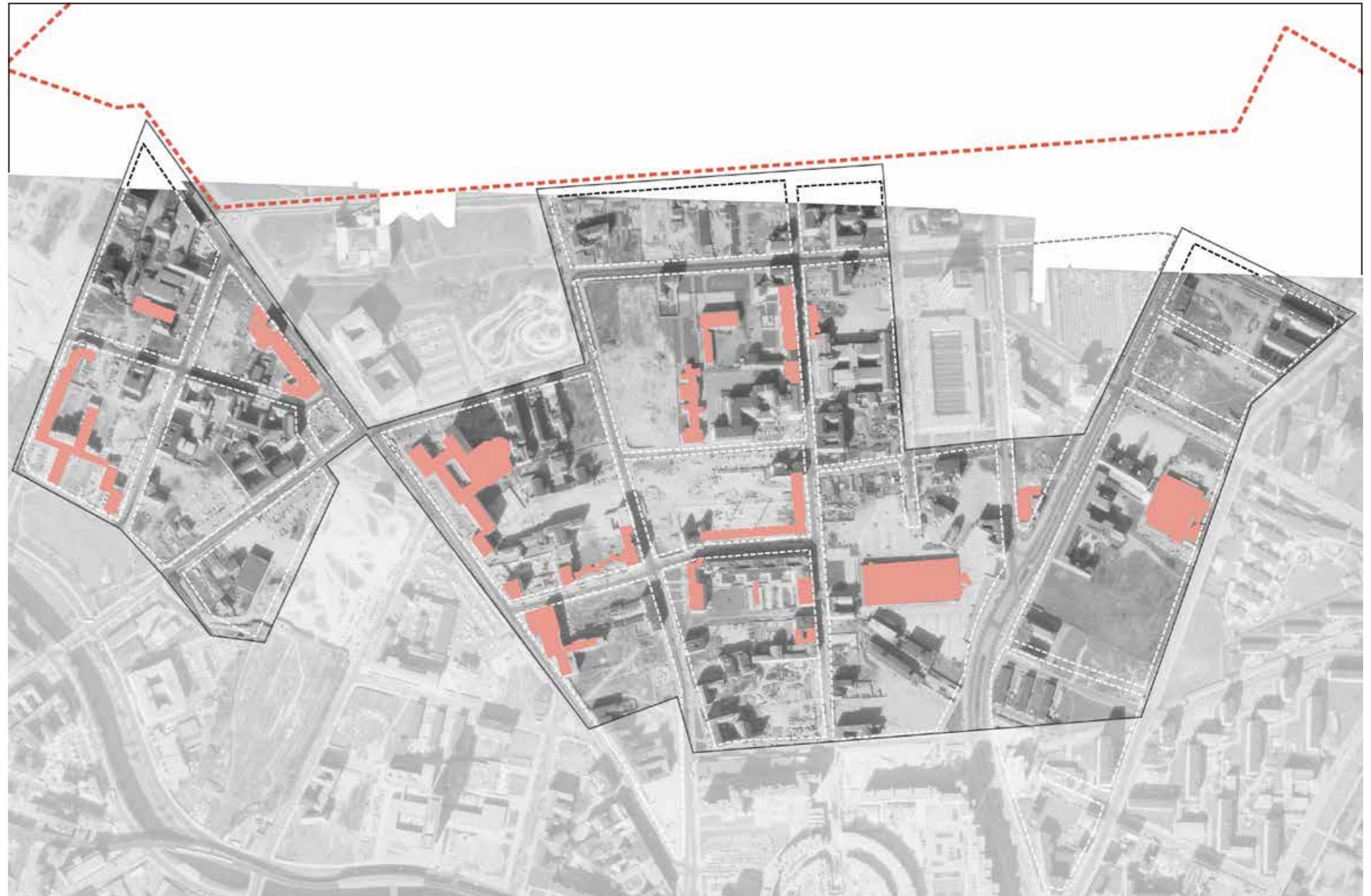
-  Straßenraum
-  historischer Blockrand
-  Sektorengrenze

Abbildung 8: 1974
(Luftbildgrundlage wegen
Datenverfügbarkeit
unvollständig)



1974 - Schleppender Neubau

Mit der Konsolidierung der deutsch-deutschen Trennung in BRD und DDR sowie der Teilung Berlins in Ost und West rückt das Untersuchungsgebiet ab 1961 von seiner einst zentralen Lage als Teil des pulsierenden Stadtzentrums in die Westberliner Peripherie; die Sektorengrenze wird damit vom Grenzbefestigungssystem der Mauer begleitet. Auch aufgrund dieser für Investoren unattraktiven Lage geht der Wiederaufbau nur schleppend voran.

Wie auf dem Luftbild eindrucksvoll erkennbar, existieren lediglich einzelne solitär stehende Altbauten, sowie größere

Plattenbauten, die sich in Bezug auf Maßstäblichkeit und Kubatur deutlich von der Vorkriegsbebauung abheben. Flankiert wird die Bebauung von teilweise als Parkplätze genutzten Brachflächen.

Deutlich sichtbar ist nach wie vor die Auflösung der Blockrandbebauung, u.a. entlang der Stresemannstraße, der Wilhelmstraße, der Friedrichstraße oder der Lindenstraße. Auch bilden die wenigen Neubauten (in der Karte matt-rot markiert) bspw. an der Ecke Stresemannstraße, Anhalter Straße (Excelsior-Haus) oder am Hafenplatz keine

stringenten Raumkanten entlang des Straßenraums aus. Neben diesen neu entstandenen Wohnhäusern ist zudem der großflächige Wiederaufbau der Blumengroßmarkthalle erwähnenswert. Weiterhin wird mit dem Neubau der Berlinischen Galerie in der Jakobstraße erstmals eine kulturelle Nutzung im Untersuchungsgebiet angesiedelt.

Konstant zeigt sich hingegen der Verlauf der Hauptverkehrsachsen, der im Untersuchungsgebiet selbst unverändert bleibt, und nach wie vor die ehemaligen Blockränder abbildet.

Legende





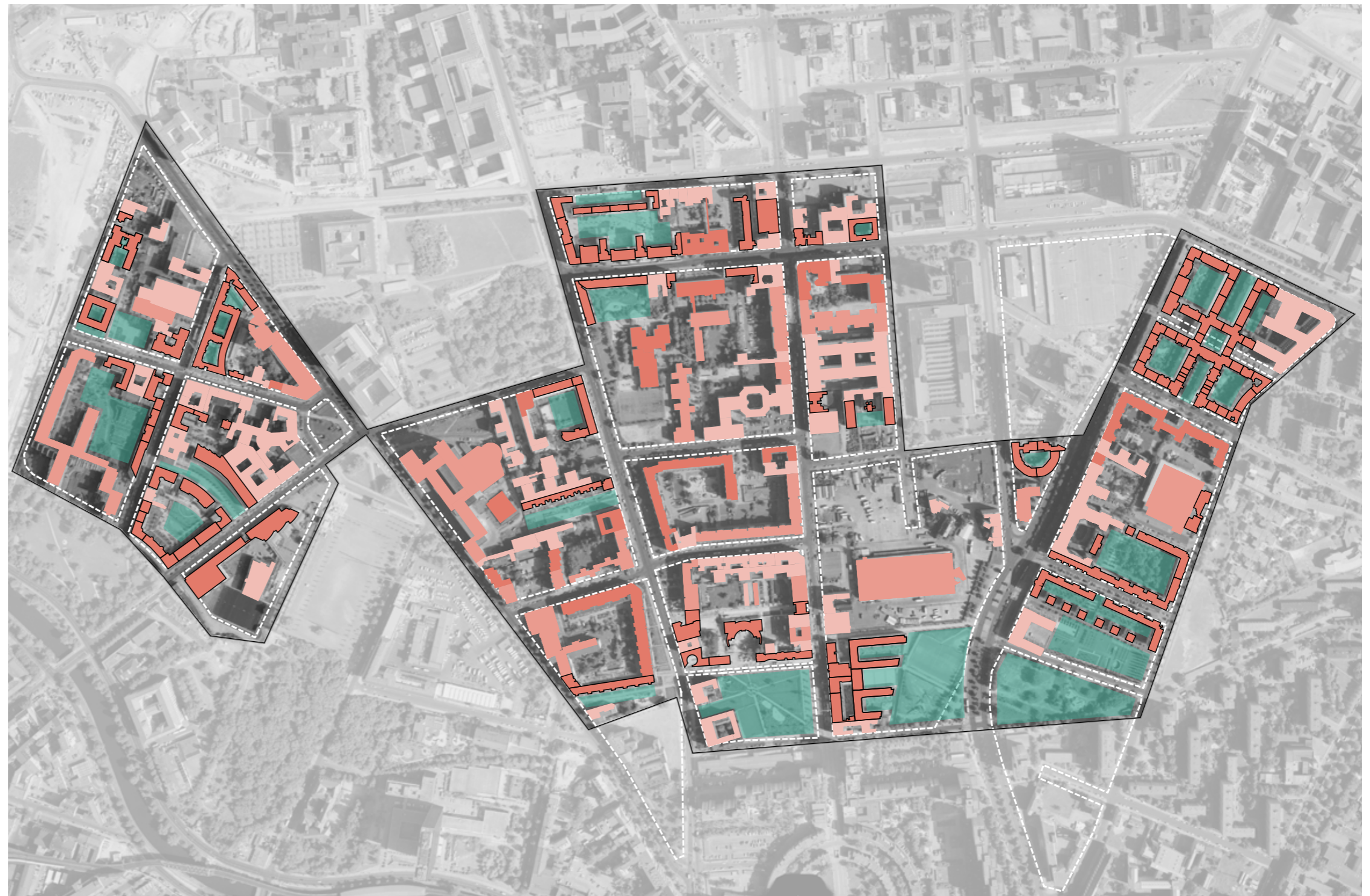
-  Straßenraum
-  historischer Blockrand
-  Gebäude 1946-74
-  Berliner Mauer

Abbildung 9: 1992



IBA 87 und „Kritische Rekonstruktion“

Ab 1984 wird das Areal das Demonstrationsgebiet „Südliche Friedrichstadt“ der Internationalen Bauausstellung Berlin 1987 (IBA '87). Ziel der Bauausstellung ist, es den historischen Stadtgrundriss, zerstört durch den Krieg und gestört durch die folgenden Neubauten der Moderne, wieder herzustellen.

Nach der Vollendung der letzten Bauvorhaben der IBA im Jahr 1992 sind die leitenden Paradigmen und Intentionen der Bauausstellung deutlich aus der Darstellung hier abzu-

lesen. So wurden unter dem Leitbild der ‚kritischen Rekonstruktion‘ eine Vielzahl der einst geschlossenen Blöcke strukturell wiederhergestellt. Die geschieht zum einen in Form punktueller Schlüsse von Baulücken sowie durch großmaßstäbliche, blockumgreifende Neubauvorhaben. In diesem baulichen Zusammenhang entstehen überwiegend Wohnnutzungen und Einrichtungen der sozialen Infrastruktur als auch vereinzelte Geschäftsgebäude.

Neben den architektonisch-baulichen Demonstrationen des

Planungsansatzes zeigt sich die Internationale Bauausstellung als ambitioniertes Freiraumprojekt. Einstige großflächige Brachen werden als Grün-, Sport- und Freizeitflächen revitalisiert und der Bewohnerschaft zugänglich gemacht. Auch entstehen private Grünflächen in den Höfen und einzelne Blöcke werden durch lineare Grünanlagen durchzogen, um so neue Wegeverbindungen für Rad- und Fußverkehr zu schaffen (siehe Seiten 42/43 für eine detailliertere Untersuchung der Grünflächen).

Legende








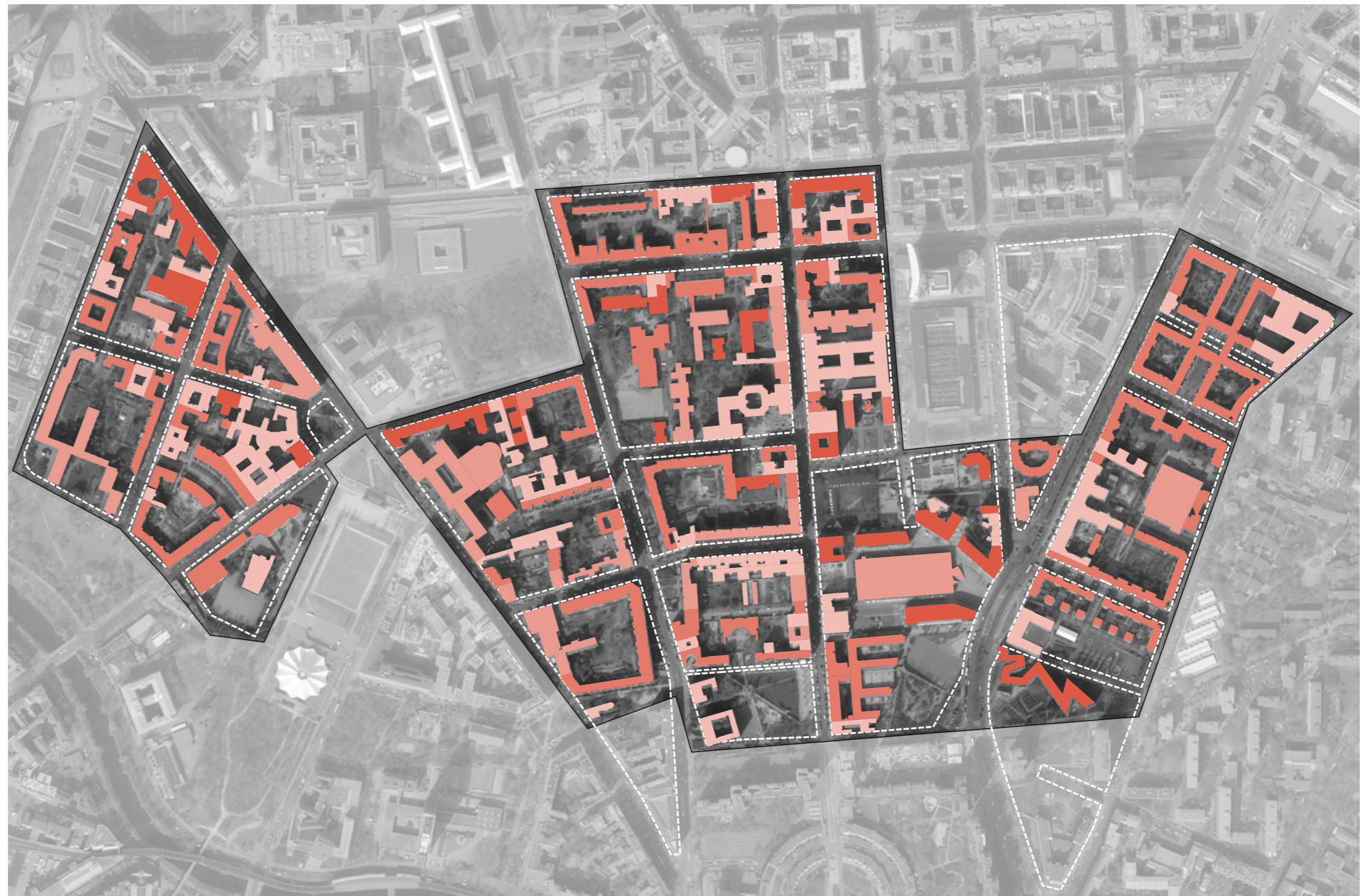
-  Straßenraum
-  historischer Blockrand
-  Gebäude vor 1945
-  Gebäude 1946-74
-  Gebäude 1974-92
-  IBA Bauvorhaben
-  IBA Freiraumvorhaben

Abbildung 10: 2020



1992 bis 2020 - Das Gebiet in seinem heutigen Zustand

Mit dem Fall der Berliner Mauer gewinnt das Untersuchungsgebiet schrittweise seine Zentralität zurück und die Friedrichstraße als Nord-Süd-Verbindung an Bedeutung. Nach 1992 wird das Untersuchungsgebiet weiter verdichtet. Unter anderem beeinflusst durch die Nähe zum Potsdamer Platz und den zentralen Bereichen der Friedrichstraße entstehen bspw. in der Stresemannstraße, der Anhalter Straße und der Zimmerstraße mehrere Geschäftsgebäude und Einrichtungen des Hotel- und Gastronomiegewerbes. Hierbei fügen sich diese, dem Leitbild der kritischen Rekonstruktion

folgend, in die Blockrandbebauung ein. Auch die Grünfläche des Besselparks an der Friedrichstraße betont die Form des Blockes durch Pflanzungen und leistet einen Beitrag zur Herstellung des alten Stadtgrundrisses.

Der Neubau des jüdischen Museums bricht mit seinem Baukörper hingegen bewusst mit dem Muster des Blockrands. Westlich davon bilden die Neubauten u.a. von Wohn- und Gewerbegebäuden, die das Gebäude des Blumengroßmarkts flankieren, eine neu gestaltete Platzsituation mit Öffnung zur Lindenstraße.

Übergeordnet zeigt die Darstellung der verschiedenen Baualtersklassen ein Mosaik verschiedener baulicher Epochen. Diese Vielfältigkeit trägt weitgehend zum Charakter des Untersuchungsgebiets in seiner heutigen Form bei. In diesem sehr vielfältigen (städte-)baulichen Rahmen erfolgt dennoch in weiten Teilen die Ausbildung klarer Raumkanten entlang des Straßenraums sowie die Schaffung gefasster Platz- und Freiraumstrukturen. Lediglich die Wilhelmstraße weist, aufgrund mehrerer Gebäuderücksprünge, einen eher diffusen räumlichen Charakter auf.

Legende







-  Straßenraum
-  historischer Blockrand
-  Gebäude bis 1945
-  Gebäude 1946-74
-  Gebäude 1974-92
-  Gebäude ab 1993

Abbildung 11:
Architektur der
Internationalen
Bauausstellung



Architektur der Internationalen Bauausstellung





Wie bereits im Abschnitt zur bauzeitlichen Entwicklung beschrieben, ist die heutige Stadtgestalt des Untersuchungsgebietes zum Teil durch die Bebauung der IBA '87 geprägt. Die Bauausstellung trägt maßgeblich zu der vorhandenen städtebaulich-architektonischen Vielfalt des Gebietes bei. Wie auf der Abbildung zu erkennen ist, verteilen sich die baulichen Interventionen der IBA über das gesamte Areal. Beschränken sie sich in Teilen lediglich auf punktuell gesetzte Bauwerke, werden in den Quartieren am Askanischen Platz bzw. an der Berlinische Galerie ganze Blöcke mit neuen Bauvorhaben versehen und neu strukturiert.

Bei der 'Reparatur' der als defekt empfundene Stadtgestalt spielte in erster Linie der Bezug zu dem von Paul Kleihues konstatierten Genius Loci eine große Rolle: Der historisch gewachsenen Charakter der südlichen Friedrichstadt sollte anhand neuer Interpretationen aufgegriffen, wiederherge-

stellt bzw. durch Neues betont und verbessert werden. Städtebaulich bedeutete dies in erster Linie eine Orientierung an dem einst barocken Stadtmuster der Blockrandbebauung, die Einhaltung gründerzeitlicher Traufhöhen und eine klare Fassung freiräumlicher Typologien. Um die Innenstadt mit der Randlage an der Berliner Mauer als Wohnort zu profilieren, wird zudem ein Fokus auf die Gestaltung öffentlicher und privater Freiflächen gelegt. Es entstehen Stadtplätze, wie an der Bernburger Straße, Grünflächen, wie der Theodor-Wolff-Park und Anwohnern zugeordnete private Grünanlagen im Blockinneren, sichtbar z.B. am Wohnkomplex am Berliner Museum.

Das städtebauliche Konzept (siehe Abb. 14, S. 30/31) lässt hierbei deutlich erkennen, wie im Rahmen der IBA spielerisch mit dem einst rigiden Blockrändern umgegangen wird. Zwar orientieren sich die Gebäude in der Regel an den ehemaligen Straßenfluchten und bilden diese gleichmäßig ab, wie bspw. entlang der Kochstraße, doch werden sie durch Rücksprünge, eingelassenen Grünanlagen und Promenaden, wie entlang der Wilhelmstraße, oder geschwungene Fassaden wie zwischen Schöneberger und Dessauer Straße perforiert und eine neue Vielfalt innerhalb der Bauweise des Blockrandes geschaffen.

Legende

-  Straßenraum
-  historischer Blockrand
-  Gebäude der IBA 87
-  Freiflächen der IBA 87



1: Wohngebäude von Zaha Hadid, Stresemannstraße

Innerhalb des städtebaulichen Rahmens ließ das Programm der IBA Platz für abwechslungsreiche architektonische Gestaltungselemente und Erscheinungsformen, deren Vielfalt maßgeblich zur heutigen Gestalt des Untersuchungsgebiets beiträgt. Die Experimentierfreudigkeit der Architekten schlägt sich dabei in einzigartigen Bauwerken nieder:

Das Gebäude von Zaha Hadid an der Stresemannstraße ist bspw. ein früherer Zeuge für einen dekonstruktivistischen Baustil. Als Teil des Wohnhofs Block II (zw. Dessauer und Stresemannstraße) demonstrierte die irakisch-britische Architektin gemeinsam mit den ziegelverblendeten Wohnhäusern an der Dessauerstraße von Myra Warhaftig und Christine Jachmann eine frauenspezifische Architektur. Der emanzipatorische Aspekt artikuliert sich insbesondere in der Anlage der Grundrisse und privaten Grünanlagen.

Ein weiteres Leuchtturmprojekt im askanischen Viertel ist das Wohnhaus von Oswald Mathias Ungers, das durch die reduzierte Formensprache im quadratischen Grundraster, sowie starken Farbkontrasten zwischen dunkler Klinkerfassade und hellen Fenstersprossen, auffällt.

Als Vertreter der Stilrichtung der Rationalen Architektur zeigt sich das Gebäude von Aldo Rossi an der Ecke von Koch- und Wilhelmstraße. Die minutiös gewählte Fassaden-Materialität und Farbwahl stechen hierbei besonders hervor. Quadratisch gegliederte Fenster mit grünen Fensterstürzen und gelbe Gesimsklinglebänder akzentuieren die rot gehaltene Klinkerfassade.

Der Atelierturm am Besselpark, errichtet von dem US-amerikanischen Architekten John Hejduk, fällt zunächst durch seine prägnante Kubatur, die eine hohe Gebäudehöhe auf einem kleinen Grundriss realisiert, auf. Der Turm wird von zwei Wohngebäuden flankiert. Deren auffallende Drehung des Satteldaches um 180 Grad ist als Hommage an die Berliner Mietshausypologie zu lesen. Turm und Flanken bilden

ein städtebauliches Ensemble und fassen den vorgesezten Platz. Die flächigen, grauen Fassaden werden durch grün gestaltete Eingangs-, Fenster-, Sonnenschutz und Schutzbrüstungs-Elemente hervorgehoben.

Im östlichen Teil des Untersuchungsgebiets ist die Wohnanlage Ritterstraße von Rob Krier und Axel Schultes besonders erwähnenswert. Die Block-in-Block Struktur mit intensiver Hofbegrünung zeigt die ökologischen Ziele der IBA auf. Die Gestaltung der mehrheitlichen quadratisch gegliederten Fassaden greift erneut auf Klinker als Baumaterial zurück. Am mittig gelegenen Stadtplatz sorgen farbige Klinkerbänder zudem für Akzente.

Neben den an dieser Stelle kurz vorgestellten Projekten, finden sich im gesamten Untersuchungsgebiet Bauwerke namhafter Architekten und Architektinnen, deren Schaffen im Rahmen der internationalen Bauausstellung vereint wurde. Als letzte Internationale Bauausstellung Berlins hat die IBA 87' ein reiches bauliches Erbe hinterlassen, das insbesondere in seiner vielfältigen Gestaltung von großem stadtkulturellem Wert ist.

In der Tabelle sind auf den folgenden Seiten sämtliche, im Kontext der IBA errichtete Gebäude aufgelistet.



4: Wohngebäude von Aldo Rossi, Wilhelm-/Kochstraße



2: Wohngebäude von Oswald Mathias Ungers, Bernburger-/Ecke Köthener Straße



5: Wohngebäude von Rob Krier und Axel Schultes, Lindenstraße



3: Wohngebäude von Myra Warhaftig (links) und Christine Jachmann (rechts), Köthener Straße



6: Atelierturm mit Wohnriegeln von John Hejduk am Besselpark

Tabellarische Auflistung der IBA-Gebäude

(Quelle: <http://f-iba.de>)

Nr.	Block	IBA-Nr.	Adresse	Beschreibung	Jahr	Architekt:in
1	1	47	Köthener Straße 39-44	Wohngebäude		Hans Christian Müller
2	1	48	Köthener Straße 35-37A; Bernburger Straße 16-19	Wohngebäude	1981-85	Oswald Matthias Ungers
3	1	50	Bernburger Straße 10-13, Dessauer Straße 7/8	Wohngebäude		Bernd Baumeister/ Bernd Richter
4	2	51	Stresemannstraße 105-109	Wohn- und Geschäfts- haus	1982-94	Zaha Hadid/ Philip Michael Wolfson
5	2	51	Dessauer Straße 38-40	Wohngebäude		Myra Warhaftig
6	2	51	Dessauer Straße 36/37; Bernburger Straße 9a-c	Wohngebäude		Christine Jachmann
7	2	51	Dessauer Straße 34/35	Wohngebäude		Wojciech Obtulowicz/ Daniel Karpinski, Christine Jachmann
8	2	51	Bernburger Straße 7/8	Wohngebäude		Romauld Loegler, Christine Jachmann
9			Bernburger Straße 6	Wohngebäude		Peter Blake
10	6	49	Bernburger Straße 22, 22 A, 22 B, 23	Wohngebäude	1985-87	Friedrich Karl Borck/Matthias Boye/Dietrich Schaefer
11	6	49	Bernburger Straße 26 Dessauer Straße 9/10	Wohngebäude	1985-87	Jan Rave/Rolf Rave & Partner
12	6	49	Dessauer Straße 11/12	Wohngebäude	1985-1987	Dietmar Grötzebach/Günter Plessow/Reinhold Ehlers
13	6	49	Dessauer Straße 13/14	Mietshaus	1985-1987	Christop Langhof Architekten
14	7	53	Dessauer Straße 30/31	Wohnhaus		Klaus Effenberger
15	7	52	Schöneberger Straße 5-6	Wohnanlage		Josef Paul Kleihues
16	7	52	Dessauer Straße 25a/b, Schöneberger Straße 8a/b	Wohnanlage		Gernot Nalbach/Johanne Nal- bach
17	7	54	Schöneberger Straße 8-10	Kindertagesstätte		Peter Brinkert
18	7	52	Schöneberger Straße 9-12	Wohnanlage		Haus-Rucker-Co – Günter Zamp Kelp/Laurids Ortner/ Manfred Ortner
19	7	52	Schöneberger Str. 13a, Hafenplatz1-3, Dessauer Straße 22-23a	Wohnanlage		Georg Kohlmaier/Barna von Sartory (Eckhaus Schöneberger Straße/Hafenplatz/Dessauer Straße), Gernot Nalbach/Johan- ne Nalbach (Dessauer Str. 23), Haus-Rucker-Co. (Dessauer Str. 23a)
20	14	57	Schöneberger Straße 23-32	Grundschule am Anhal- ter Park		Wolfgang Scharlach/Rainer Wischhusen
21	9	66	Wilhelmstraße 108-113; Anhalter Straße 10-12	Wohnhof und Eck- turm		Grupo 2C: Salvador Tarragó Cid/Juan Carlos Theilacker Pons & Partner (Wilhelmstraße, Eckturm), Jochen Brandi & Part- ner (Anhalter Straße)
22	9	65	Wilhelmstraße 119	Wohnturm		Pietro Derossi
23	9	65	Wilhelmstraße 120/121	Wohngebäude		Dietrich von Beulwitz
24	19	64	Stresemannstraße 46	Wohnbebauung		Helge Bofinger & Partner

Gutachten Erhaltungsverordnung für das Gebiet IBA 87 - südliche Friedrichstadt

25	19	64	Wilhelmstraße 131/136- 139; Stresemannstraße 38/42-46	Wohnbebauung		Jasper Halfmann/Klais Zillich
26	4	71	Zimmerstraße 2-9	Wohnhauszeile		Bartels/Schmidt-Ott
27	4	71	Wilhelmstraße 42; Zimmerstraße 10	Wohnbebauung		Büro Joachim Schürmann
28	4	71	Wilhelmstraße 41/42	Wohnbebauung/ Torhaus		Herbert Pfeiffer/ Christoph Ellermann
29	4	71	Kochstraße 29; Wilhelmstraße 40	Wohn- und Gewerbe- bebauung		Jean Flammang/Burkhard Gras- horn/Aldo Licker
30	4	71	Kochstraße 27-29	Wohn- und Gewerbe- bebauung		Peter Faller/Christian Muscha- lek/Hermann Schröder; Josep Martorell/Oriol Bohigas/David Mackay
31	10	76	Wilhelmstraße 36-38, Koch- straße 1-4	Wohngebäude		Aldo Rossi
32	4	71	Kochstraße 17-25	Wohn- und Gewerbe- bauung, Torhaus		Josep Martorell/Oriol Bohigas/ David Mackay
33	4	72	Friedrichstraße 207/208	Apartmenthaus am Checkpoint Charlie		Office for Metropolitan Archi- tecture (OMA) – Elia Zenghelis/ Matthias Sauerbruch, Wett- bewerbsentwurf von Rem Koolhaas
34	10	75	Kochstraße 12-14, Koch- straße 7a	Wohn- und Geschäfts- häuser		Dietmar Grötzebach/Günter Plessow/Reinhold Ehlers
35	5	94	Rudi-Dutschke-Straße 28, Friedrichstraße 43	Wohn- und Geschäfts- gebäude	1980-87	Peter Eisenmann
36	5	95	Rudi-Dutschke-Straße 20/22/24, Charlottenstraße 83	Wohngebäude		Kammerer/Belz/Kucher & Part- ner: Hans Kammerer/Walter Belz/Klaus Kuche
37	11	91	Friedrichstraße 32/33	Wohn- und Gewerbe- bauung		Raimund Abraham
38	11	90	Charlottenstraße 96-98	Wohnanlage mit Atelierturm	1986-88	John Hejduk, Moritz Müller mit Diethard Engel
39	20	79	Wilhelmstraße 13/14	Wohngebäude; Tor- haus und Lichthofhaus		Helmut Bier/Hans Korn/Hans- jürg Zeitler
40	20	79	Wilhelmstraße 10/11	Wohnbebauung		Jan Rave/Rolf Rave & Partner
41	20	78	Wilhelmstraße 13/14 Friedrichstraße 235/236	Kindertagesstätte		Jan Bassenge/Kay Puhān- Schulz/Johannes Heinrich/Wal- ter Schreiber
42	20	79	Friedrichstraße 234	Wohngebäude, Torhaus		John Hejduk
43	20	80	Friedrichstraße 237/238	Wohnbebauung		Ralf D. Dähne/Helga Dahl
44	6	83	Friedrichstraße 14/15	Wohn- und Gewerbe- bebauung		Walter Stepp
45	606	84	Friedrichstraße 13, E.T.A.-Hoffmann- Promenade	Grund- und Sonder- schule		Gino Valle/Mario Broggi/Mi- chael Burckhardt
46	606	83	Friedrichstraße 12	Wohn- und Gewerbe- bebauung		Joachim Schmidt/Inès Hof- mann Bauschulte
47	606	83	Friedrichstraße 10/11	Wohn- und Gewerbe- bebauung		Mario Maedebach/Werner Redeleit (Friedrichstraße 11), Douglas Clelland Associates (Friedrichstraße 10)

48	30	98	Lindenstraße 81-84, Markgrafenstraße 5-8	Gartenhof und Außen- anlagen des LiMa- Wohnhofes	1984-86	Herman und Akelei Hertzber- ger
49	31	102	Ritterstraße 55-60B Alte Jakobstraße 120A-121 Feilnerstraße 1-4A, 7-12 Lindenstraße 30-31, 34-37 Oranienstraße 99-105	Wohnanlage Ritterstra- ße-Nord	1977 - 88	Rob Krier, Bangert- Jansen- Scholz-Schultes, Benzmüller- Wörner, Liepe-Steigemann- Brandt-Heiß, Feddersen- von Herder-Partner, Ganz-Rolfes, Müller-Rhode-Partner
50	32		Ritterstraße 61-66 Alte Jakobstraße 122-123 Lindenstraße 26-29	Wohnanlage Ritterstra- ße-Süd "Konzepta"	1977-80	Rob Krier, Gruppe 67, Hielscher-Mügge, Planungskol- lektiv Nr. 1
51	33	99	Am Berlin Museum 1-19 (Am Berlin-Museum 2-18, Alte Jakobstraße 129D, 134) Am Berlin-Museum 1/27, Alte Jakobstraße 129-133, Alte Jakobstraße 135-136, Lindenstraße 15-17	Wohnpark am Berlin- Museum	1980-86	Kollhoff/Ovaska (Am Berlin-Mu- seum 2-18, Alte Jakobstraße 129D, 134), Jourdan-Müller- Albrecht, Hielscher-Mügge, Demblin (Am Berlin-Museum 1/27), Frowein/Spangenberg (Alte Jakobstraße 129-133), Stavoprojekt (Alte Jakobstraße 135-136), Arata Isozaki (Lin- denstraße 19), Kreis-Schaad- Schaad (Lindenstraße 15-17)

Die nachfolgenden Abbildungen auf den Seiten 33-37 be-
ziehen sich mit ihrer laufenden Nummer auf die Numme-
rierungen der Abbildung 11: „Architektur der Internationa-
len Bauausstellung“ auf Seite 24/25 und die Nummerierung
der Tabelle „Auflistung der IBA-Gebäude“ beginnend auf
Seite 30.



Nr. 1: Köthener Straße 39-44



Nr. 2: Köthener Straße 35-37A;
Bernburger Straße 16-19



Nr.3 : Bernburger Straße 10-13,
Dessauer Straße 7/8



Nr. 4: Stresemannstraße 105-109



Nr. 5: Dessauer Straße 38-40



Nr. 6: Dessauer Straße 36/37;
Bernburger Straße 9a-c



Nr. 7: Dessauer Straße 34/35



Nr. 8: Bernburger Straße 7/8



Nr. 9: Bernburger Straße 6



Nr. 10: Bernburger Straße 22, 22 A, 22 B, 23



Nr. 11: Bernburger Straße 26,
Dessauer Straße 9/10



Nr. 12: Dessauer Straße 11/12



Nr. 13: Dessauer Straße 13/14



Nr. 14: Dessauer Straße 30/31



Nr. 15 : Schöneberger Straße 5-6



Nr. 25: Wilhelmstraße 131/136-139; Stresemannstraße 38/42-46



Nr. 26: Zimmerstraße 2-9



Nr. 27: Wilhelmstraße 42; Zimmerstraße 10



Nr. 16: Dessauer Straße 25a/b, Schöneberger Straße 8a/b



Nr. 17: Schöneberger Straße 8-10



Nr. 18: Schöneberger Straße 9-12



Nr. 28: Wilhelmstraße 41/42



Nr. 29: Kochstraße 29; Wilhelmstraße 40



Nr. 30: Kochstraße 27-29



Nr. 19: Schöneberger Str. 13a, Hafenplatz 1-3, Dessauer Straße 22-23a



Nr. 20: Schöneberger Straße 23-32



Nr. 21: Wilhelmstraße 108-113; Anhalter Straße 10-12



Nr. 31: Wilhelmstraße 36-38, Kochstraße 1-4



Nr. 32: Kochstraße 17-25



Nr. 33: Friedrichstraße 207/208



Nr. 22: Wilhelmstraße 119



Nr. 23: Wilhelmstraße 120/121



Nr. 24: Stresemannstraße 46



Nr. 34: Kochstraße 12-14, Kochstraße 7a



Nr. 35: Rudi-Dutschke-Straße 28, Friedrichstraße 43



Nr. 36: Rudi-Dutschke-Straße 20/22/24, Charlottenstraße 83



Nr. 37: Friedrichstraße 32/33



Nr. 38: Charlottenstraße 96-98



Nr. 39: Wilhelmstraße 13/14



Nr. 49: Ritterstraße 55-60B
Alte Jakobstraße 120A-121
Feilnerstraße 1-4A, 7-12
Lindenstraße 30-31, 34-37
Oranienstraße 99-105



Nr. 50: Ritterstraße 61-66
Alte Jakobstraße 122-123
Lindenstraße 26-29



Nr. 51: Am Berlin Museum 1-19
(Am Berlin-Museum 2-18,
Alte Jakobstraße 129D, 134)
Am Berlin-Museum 1/27,
Alte Jakobstraße 129-133,
Alte Jakobstraße 135-136,
Lindenstraße 15-17



Nr. 40: Wilhelmstraße 10/11



Nr. 41: Wilhelmstraße 13/14
Friedrichstraße 235/236



Nr. 42: Friedrichstraße 234



Nr. 43: Friedrichstraße 237/238



Nr. 44: Friedrichstraße 14/15



Nr. 45: Friedrichstraße 13,
E.T.A.-Hoffmann-Promenade



Nr. 46: Friedrichstraße 12



Nr. 47: Friedrichstraße 10/11



Nr. 48: Lindenstraße 81-84,
Markgrafenstraße 5-8

2. BESTANDSAUFNAHME UND ANALYSE DER MERKMALE DES GEBIETES

2.1 STADTGESTALT

Wiederentdeckung und Rückgewinnung der durch Krieg und Mauerbau weitgehend zerstörten historischen Innenstadt war das zentrale Thema der IBA '87. Die vorhandene Stadt sollte in innerstädtischen Demonstrationsgebieten des damaligen West-Berlins kritisch rekonstruiert, repariert und als Wohnort entwickelt und bewahrt werden. Mit der Umsetzung der IBA-Projekte wurde eine variantenreiche Blockrandstruktur mit vielfältigen Beispielen der Blockbildung und inneren Erschließung geschaffen. Ebenso wurden variantenreiche Beziehung zwischen Gebäuden und Grünflächen gestaltet mit differenzierten öffentlichen, halböffentlichen und privaten Freiräumen mit hoher Aufenthaltsqualität. Dargestellt und erläutert wird die mit der IBA '87 geschaffene Stadtstruktur mit ihren Merkmalen der Stadtgestalt und des Ortsbildes sowie den prägenden baulichen Anlagen. Eingegangen wird auf den Zusammenhang zwischen Gebäude und zugeordneten Freiflächen.

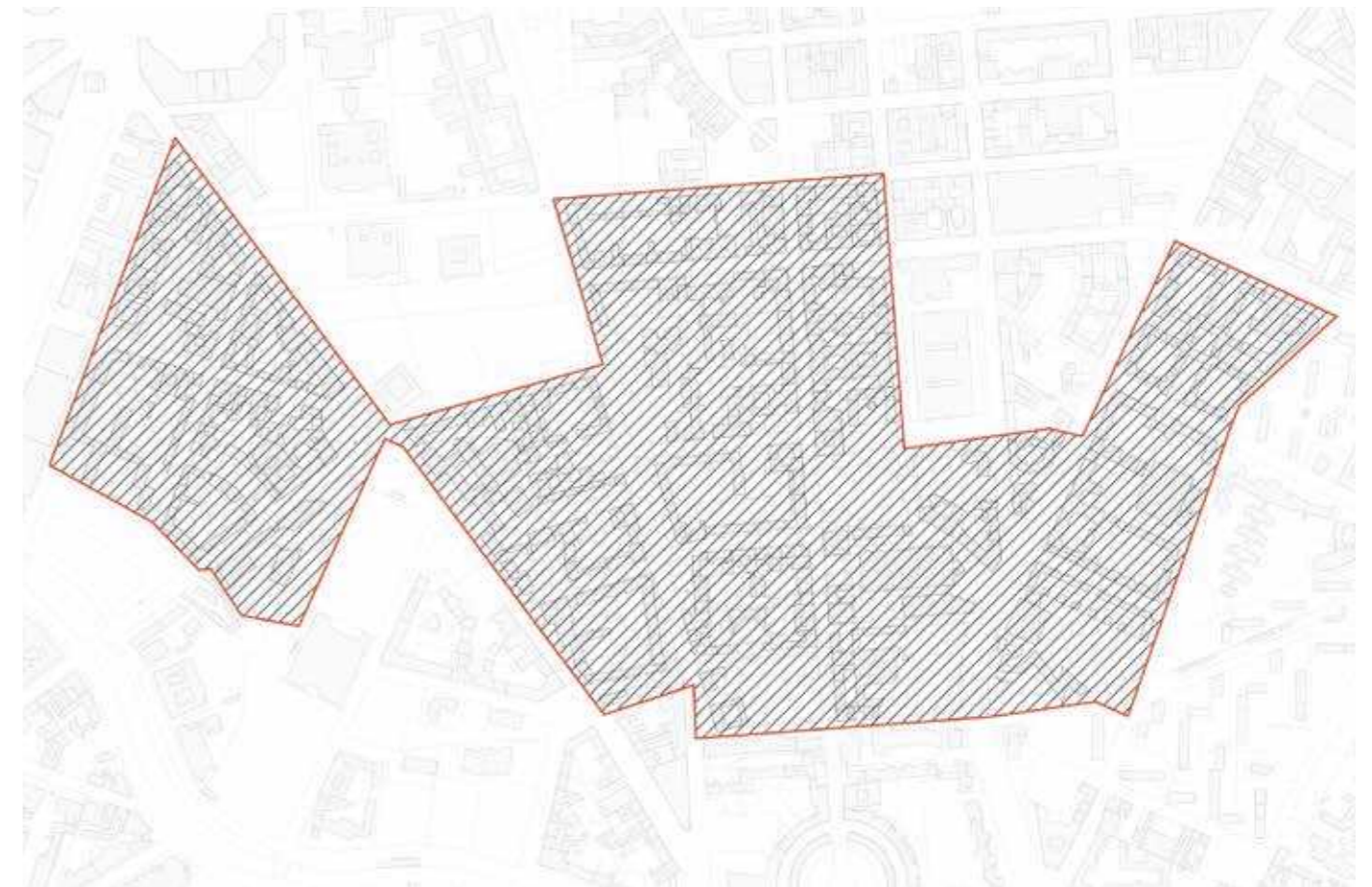







Abbildung 12: Gebietsumgrenzung

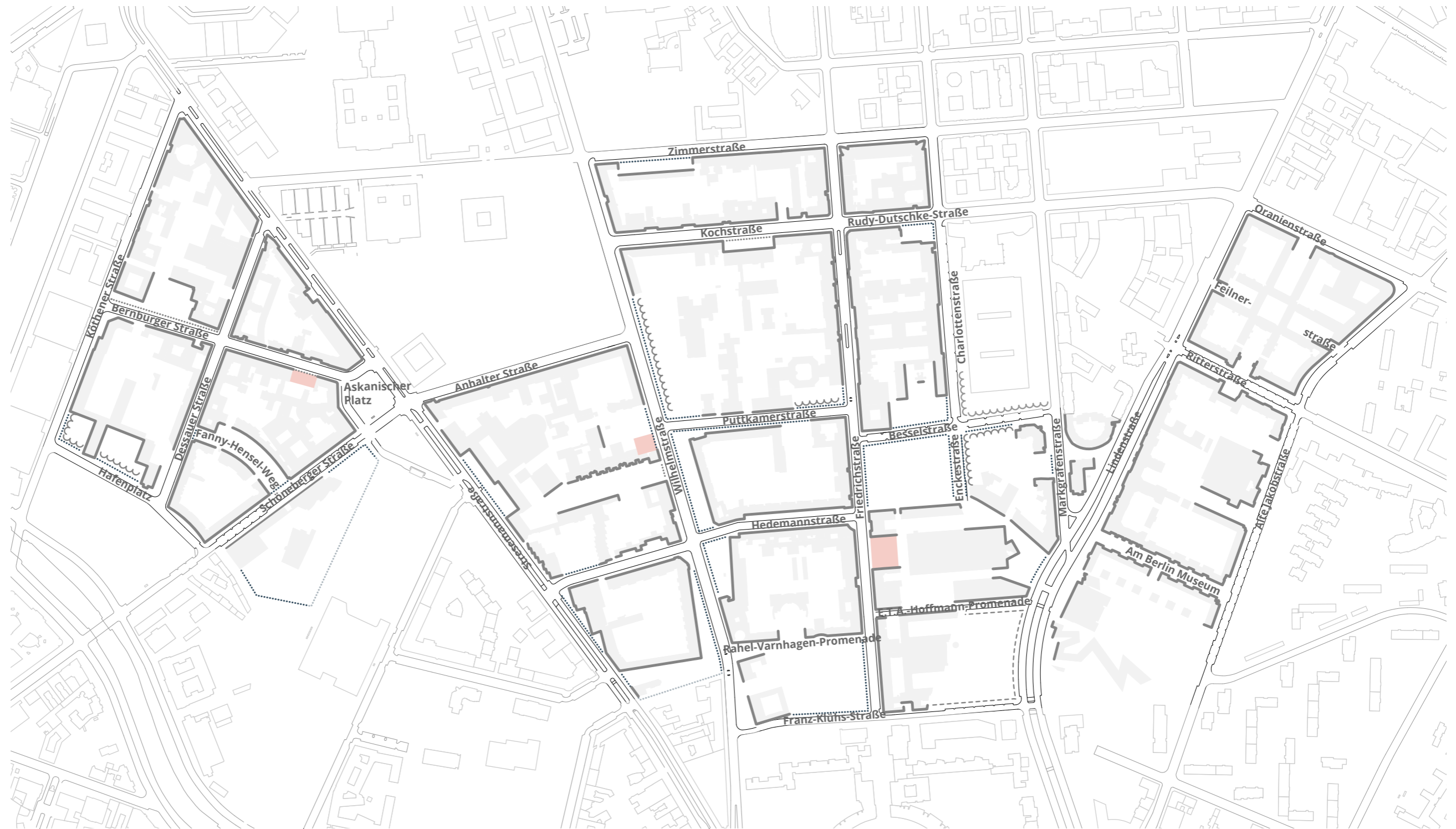


Abbildung 13: Gebietsumgrenzung und Straßen

Abbildung 14:
Raumkanten

Legende

-  Baulücke
-  Raumkante (Gebäude)
-  Raumkante (Einfriedung)
-  Historischer Blockrand
-  Diffuses Raumgefüge



Bebauungsstruktur

Im Untersuchungsgebiet ist gut erkennbar überwiegend die Blockrandbebauung vorhanden, die sich in ihrer Ausprägung zum großen Teil an den historischen Blockrändern orientiert, bzw. diese übernimmt. Insbesondere entlang der Friedrich-, der Koch-, der Anhalter und der Köthener als auch im oberen Teil der Lindenstraße oder der Stresemannstraße bilden die Baukörper klare begleitende Raumkanten entlang des Straßenraums aus.

Diese teils stringente Blockrandbebauung wird variantenreich ergänzt mit mehreren Interpretationen des Themas

„Blockrand“. Dies erfolgt, in dem Gebäude zurückgesetzt von der Straßenflucht errichtet sind und damit einen Freiraum zwischen Straße und Gebäude entstehen lassen, der eine klare rechteckige Form aufweist. Ebenso werden Gebäude so aus der Bauflucht gesetzt, dass der Vorgartenbereich die Form eines langgestreckten Dreiecks annimmt, beides gut zu erkennen entlang des südlichen Teils der Wilhelmstraße.

Weitere Variationen des Blockrandes entstehen durch bewusst gesetzte Rücksprünge der Bebauung. Dies ist z.B. sehr gut in der Zimmerstraße (westlicher Abschnitt) zu erken-

nen, wo der Blockrand von der Straßenflucht zurückgesetzt vorhanden ist. Ebenso ist dies im nördlichen Abschnitt der Lindenstraße zu erkennen, wo zurückgesetzte Hauseingänge bzw. halböffentlichen Freiflächen den Blockrand unterbrechen bzw. auflockern. Ein weiteres Motiv der Variation des Blockrandes ist das Einsetzen von straßenraumbegleitenden Gehölzreihen vor zurückgesetzten Gebäuden im Kontext der Gestaltung von privaten und öffentlichen Freiräumen und Plätzen wie z.B. an der Koch-, der Bernburger Straße, am Besselpark oder am Theodor-Wolff-Park in der Friedrichstraße.

Ebenso werden Blöcke, wie der Block zwischen Dessauer- und Schöneberger Straße oder der südliche Block zwischen Stresemannstraße und Wilhelmstraße, durch linear angelegte, von Grünflächen begleitete, Durchwegungen durchzogen. Diese bewusst gesetzte Variation von Rücksprüngen, Auflockerung und Perforierungen geht in einigen Fällen auf das Erbe der IBA 87 zurück, deren erklärtes städtebauliches Gestaltungsziel eine Neuinterpretation der gründerzeitlichen Blockrandbebauung war.



7: Blockrandbebauung mit gleichmäßiger Raumkante, Anhalter Straße

Aufgrund der teilweise im Innenbereich von Blöcken befindlichen sozialen Infrastruktur ist z.B. ein Blockrand im nördlichen Abschnitt der Wilhelmstraße nicht ausgeprägt.

An einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes wird der Blockrand zwar aufgenommen, aber nicht geschlossen. Dies betrifft z.B. den südlichen Bereich der Lindenstraße, wo mit den Gebäuden des Jüdischen Museums aufgrund der solitären Gebäudestellung eine unmittelbare Blockrandbebauung nicht vorhanden ist. Dies ist ebenso an der Bebauung des Hafenplatzes/ Köthener Straße gut zu erkennen.

Insgesamt zeigt sich im Untersuchungsgebiet eine deutliche Dominanz der Blockrandbebauung mit einer überwiegend geschlossenen Bauweise. Diese wird ergänzt von verschiedenen Formen der Blockrandgestaltung, so dass im Untersuchungsgebiet eine Vielfalt an Blockrandgestaltungen vorhanden ist. Dieser Variantenreichtum und die Vielfalt an neuen Interpretationen des Blockrandes stellen eine Besonderheit des Untersuchungsgebietes dar und schaffen räumliche Qualitäten.

8: Blockrandbebauung mit gleichmäßiger Raumkante, Köthener Straße

9: Überformung der historischen Straßenflucht durch Rücksprünge von Gebäuderiegeln, Kurt-Schumacher Grundschule, Wilhelmstraße



10: Unvollständige Blockrandbebauung mit Baulücken, Bernburger Straße



11: Betonung der historischen Straßenflucht durch straßenbegleitende Gehölzreihe am Besselpark, Friedrichstraße

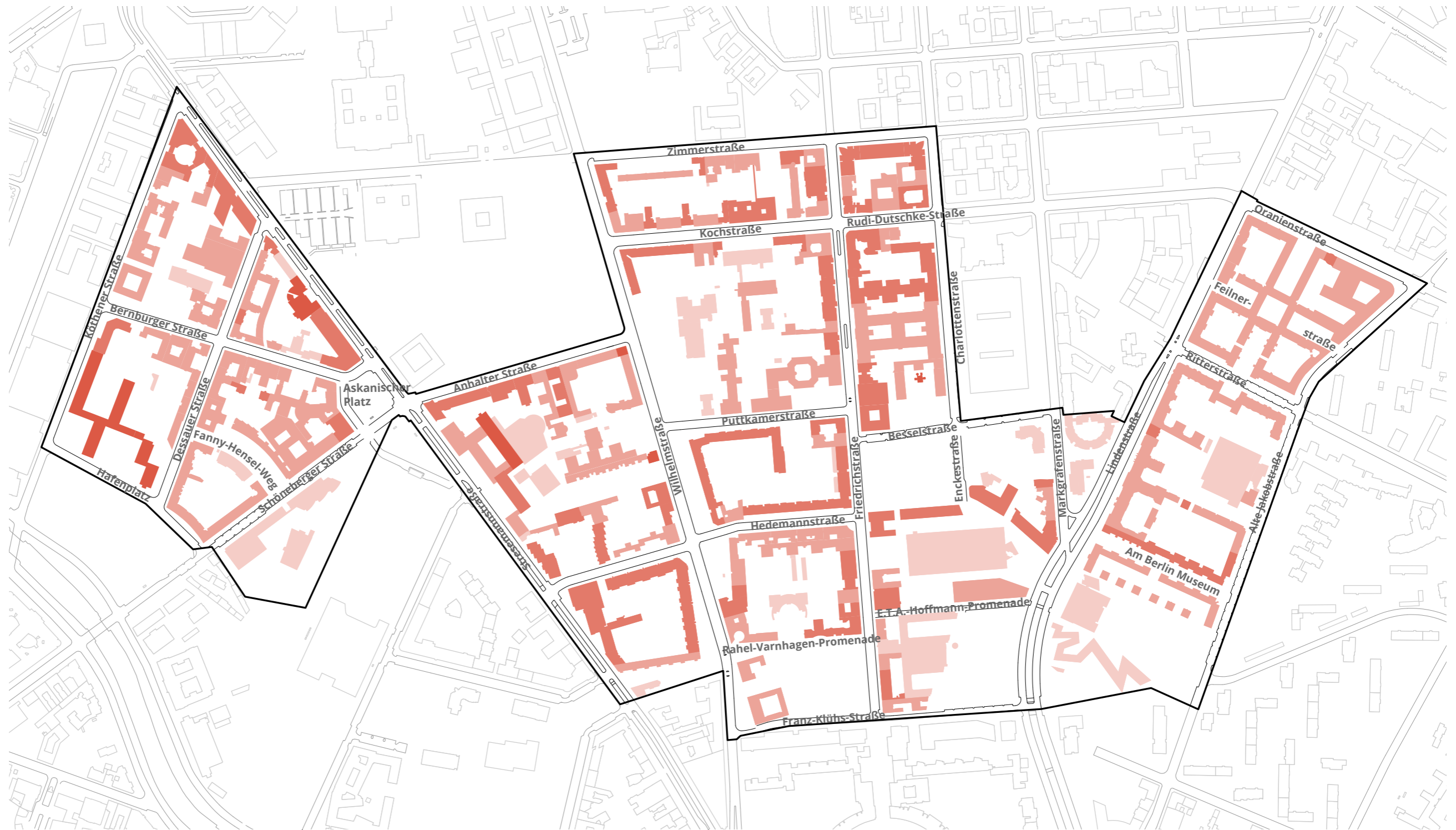


12: Variation des Blockrandes durch Gebäuderücksprung und eingesetzte Grünfläche, Zimmerstraße

Abbildung 15:
Zahl der Vollgeschosse

Legende

- unter 4 Stockwerke
- 4-6 Stockwerke
- 7-10 Stockwerke
- über 10 Stockwerke



Zahl der Vollgeschosse

In der Abbildung werden die Gebäude nach ihrer Zahl an Vollgeschossen im Untersuchungsgebiet in vier Klassen unterteilt dargestellt.

Deutlich ist zu erkennen, dass der Großteil der Gebäude 4-6 Stockwerke aufweist. Hierbei handelt es sich um die im Untersuchungsgebiet dominierenden Wohngebäude. In Bezug auf die Geschossigkeiten zeigen sich insbesondere die Quartiere zwischen Anhalter- und Köthener Straße sowie östliche der Lindenstraße sehr konsistent. Hier ergibt die vertikale Ausrichtung der Baukörper ein gleichmäßiges, ruhiges und

geschlossenes Gesamtbild. Gleiches gilt für die Straßenfluchten der Friedrichstraße, der Kochstraße und der Hedemannstraße.

In geringem Umfang sind im Untersuchungsgebiet auch Gebäude mit 7-10 Stockwerken vorhanden. Dies betrifft den nördlichen Bereich des Untersuchungsgebietes entlang der Stresemann-, der Friedrich-, der Koch- und Zimmerstraße. Hier geht die bauliche Verdichtung Hand in Hand mit der vorhandenen Zentralität (bspw. Nähe zum Potsdamer Platz).

Gebäude der Gruppe mit bis zu 10 Vollgeschossen sind verteilt vertreten. Dies sind großflächig angelegte Gebäudegruppierungen: der Wohnkomplex am Hafenplatz und das Excelsiorhaus am Anhalter Bahnhof (auch Wolkenhaus genannt, wegen der Wolkenapplikation an der Fassade). Zudem finden sich in dieser Klasse der Gebäudehöhe der Atelierturm an der Besselstraße, der als Landmarke einen städtebaulichen Akzent setzt, sowie die Wohntürme an der Wilhelmstraße, die die Blockecken durch ihre Kubatur betonen. Diese Gebäude, errichtet im Rahmen der IBA, tragen trotz ihrer dominanten Höhenwirkung zur Blockrandbebau-

ung bei und fügen sich somit stimmig in die umgebende Bebauung ein.

Niedrigere Geschossigkeiten entfallen in der Regel auf Gebäude der sozialen Infrastruktur, die eine deutlich horizontale Ausrichtung besitzen. Die geringe Anzahl der Stockwerke korreliert hierbei häufig mit der Position der Bauwerke im Blockinneren, wie bspw. die Kita an der Rahel-Varnhagen-Promenade. Zudem sind kulturelle Einrichtungen sowie vereinzelte Garagenbauten dieser Geschossklasse sowie das Wohnhaus zwischen Markgrafen- und Lindenstraße dieser Klasse zuzuordnen.



13: Wohngebäude mit 4-6 Stockwerken, Dessauer Straße



16: Akzentuierung der Blockecken durch hohe Geschossigkeiten, Wilhelmstraße



14: Dynamische Geschossigkeit, Friedrich-/ Rudi-Dutschke-Straße



17: Hochgeschossiger Wohnkomplex der Moderne (Exelsiorhaus), Stresemannstraße



15: Gleichmäßige, vertikale Verdichtung des Blockrandes, Stresemannstraße

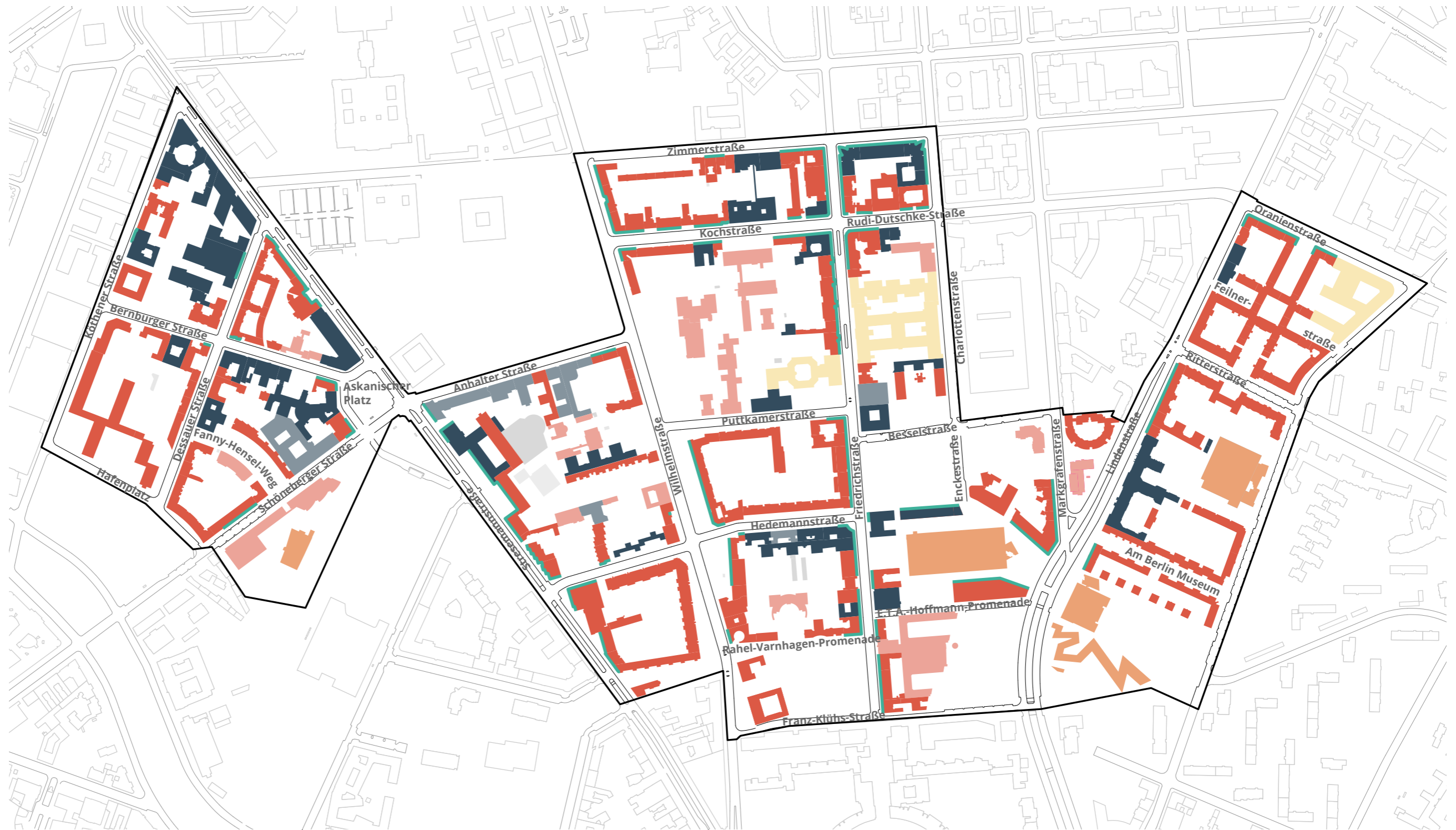


18: Horizontale Ausrichtung bei Gebäuden der sozialen Infrastruktur, Fanny-Hensel Grundschule, Schöneberger Straße

Abbildung 16:
Art der baulichen Nutzung

Legende

- Wohngebäude
- Soz. Infrastruktur & kirchliche Einrichtungen
- Geschäftsgebäude
- Hotel/Hostel
- kulturelle Einrichtung
- öffentliche Verwaltung
- Parkhaus/Garage
- EG Nutzung mit Publikumsverkehr



Art der baulichen Nutzung

Für die Darstellung der Typologien werden die Gebäudenutzungen innerhalb des Untersuchungsgebietes in folgende Kategorien unterteilt:

- Wohngebäude
- Soziale Infrastruktur & kirchliche Einrichtungen
- Geschäftsgebäude
- Hotel / Hostel
- Kulturelle Einrichtungen
- Öffentliche Verwaltung
- Parkhäuser, Garagen und Nebengebäude

Zusätzlich zu den Kategorien werden Erdgeschossnutzungen mit Publikumsverkehr auf der Karte dargestellt.

Die klar dominierende Nutzung im Untersuchungsgebiet ist die Wohnnutzung. Wohngebäude sind sehr zahlreich im gesamten Untersuchungsgebiet verteilt. Reine Wohnnutzungen (ohne andere Erdgeschossnutzungen) finden sich insbesondere in den Blöcken östlich der Lindenstraße sowie im Askanischen Viertel. Hier spiegelt sich die Ambition der IBA 87 am deutlichsten wider, die Innenstadt (damals in Randlage südlich der Berliner Mauer) als Wohnstandort zu

profilieren.

Für Innenstadtlagen typisch verfügen viele Wohnhäuser über gewerbliche Nutzungen im Erdgeschoss (Ladengeschäfte oder Büros), was insbesondere um den Checkpoint Charlie auffallend ist. Das Angebot wird hier von Restaurants und Cafés dominiert. Im übrigen Untersuchungsgebiet orientieren sich gewerbliche Nutzungen stärker am alltäglichen Bedarf der Bewohnerschaft: Einrichtungen des Einzelhandels und Dienstleistungen wie bspw. Friseure sind neben gastronomischen Angeboten vorhanden.

Entlang der Hauptverkehrsachsen der Stresemann-, der Wilhelm- und der Friedrichstraße sind zudem Geschäftshäuser fester Teil der Nutzungsstruktur. Insbesondere im nordwestlichen Teil der Stresemannstraße dominieren Bürogebäude. Darüber hinaus konzentrieren sich rein gewerbliche Nutzungen in der Hedemann-, der Bernburger-, der Zimmer- und der Kochstraße. In diesem Zusammenhang ist auch die Anhalter Straße zu erwähnen, in der sich überwiegend Einrichtungen der Hotellerie angesiedelt haben. Hier spiegelt sich die inzwischen gewonnene Zentralität des Gebietes sehr deutlich in den Nutzungen wider.



19: Reine Wohnnutzung, Am Berlin Museum

Kitas, Schulen, Seniorenheime und kirchliche Institutionen fügen sich vielfach nahtlos in die Wohnbebauung ein, gut erkennbar bspw. in den Blöcken zwischen Anhalter- und Köthener Straße und im südlichen Teil der Friedrichstraße, oder sind in den Blockinnenräumen angeordnet, wie an der Rahel-Varnhagen-Promenade sowie der Wilhelmstraße.

Das Bild wird abgerundet durch die kulturellen Nutzungen, die sich östlich der Lindenstraße als auch die benachbarten Hallen des ehemaligen Blumengroßmarktes befinden (Jüdisches Museum). Weitere kulturelle Einrichtungen im Untersuchungsgebiet sind die Berlinische Galerie, sowie das Bunkergebäude südlich des Anhalter Bahnhofs. Mit den baulichen Anlagen insbesondere des Jüdischen Museums sowie der nahe gelegenen Berlinischen Galerie gewinnt das Untersuchungsgebiet an dieser Stelle an Zentralität.



20: Wohnen mit Einzelhandel im Erdgeschoss, Kochstraße



22: Geschäftshäuser, Friedrichstraße



23: Büroneubau, Stresemannstraße



24: Soziale Infrastruktur (Kita) im Blockinneren, Rahel-Varnhagen-Promenade



21: Wohn- und Geschäftshäuser mit gastronomischen Nutzungen im Erdgeschoss, Friedrich-/Kochstraße

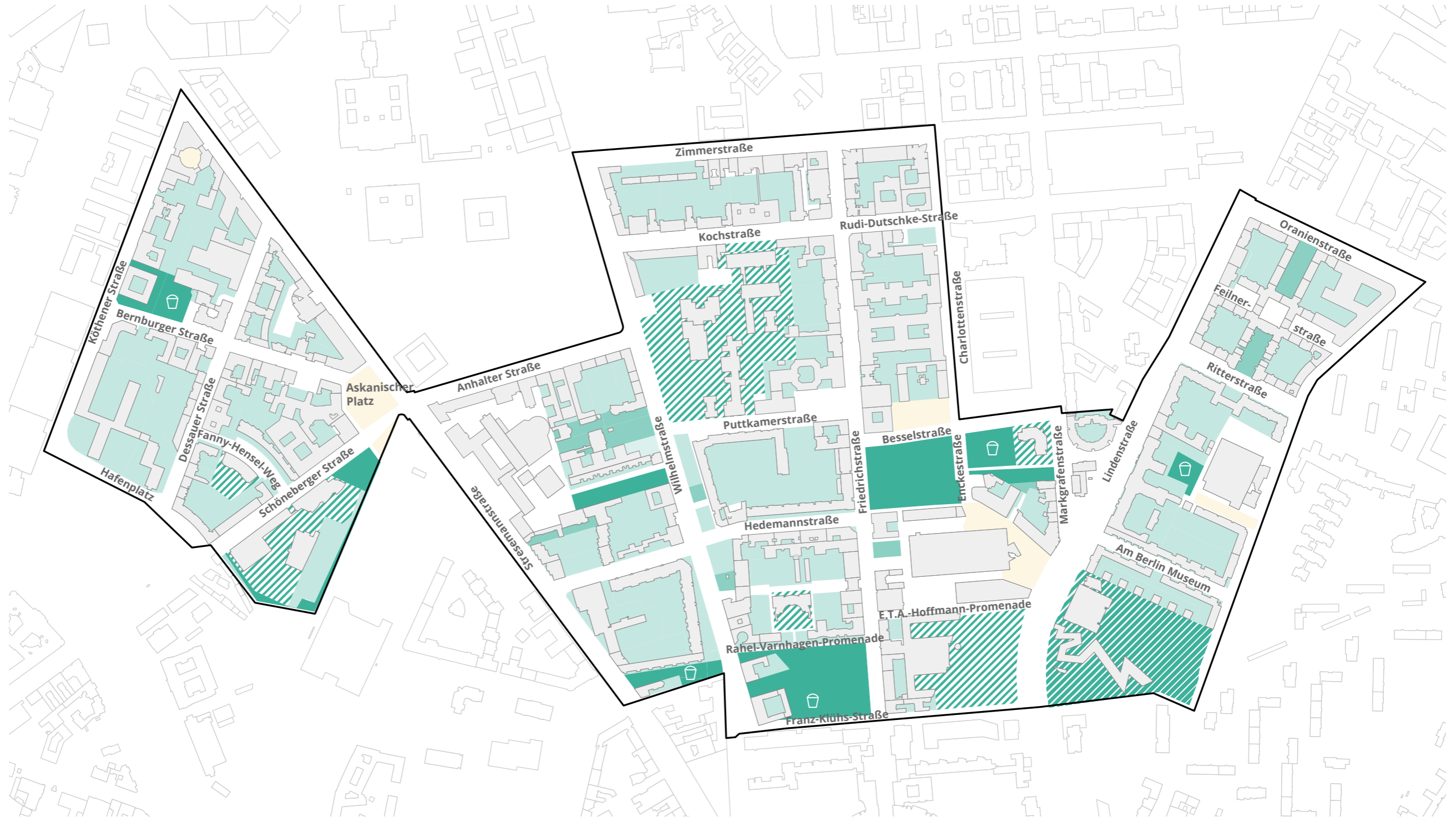


25: Kulturelle Nutzung - Alt- und Neubau des Jüdischen Museums, Lindenstraße

Abbildung 17:
Grünflächen nach
Zuordnung

Legende

- private Freifläche
- halböffentliche Freifläche
- öffentliche Freifläche
- Spielplatz
- Freifläche von sozialer Infrastruktur
- öffentlicher Platz



Grün- und Freiflächen nach Zuordnung

In dieser Abbildung werden private, halböffentliche und öffentliche Freiflächen sowie öffentliche Plätze, Spielplätze und Freiflächen zugehörig zu sozialen Infrastrukturen dargestellt. Mit der Abbildung wird deutlich, dass im Bearbeitungsgebiet verschiedene Freiraumtypen vorhanden sind.

Öffentliche Freiräume, Plätze und Spielplätze sind vor allem im südlichen Teil des Bearbeitungsgebiets vorhanden. Oftmals sind diese Freiräume mit Fußgängerpromenaden verknüpft, die verschiedene Straßen miteinander verbinden und dazwischenliegende Spielplätze erschließen.

Teil der städtebaulichen Entwicklung des Gebietes nach dem zweiten Weltkrieg ist das Gestalten von öffentlichen Plätzen im Gebiet, die als öffentliche Grünfläche das Gebiet strukturieren. Dies sind der Besselpark und der Theodor-Wolff-Platz, die als neue Platzanlagen dem ursprünglich einzigen öffentlichen Platz im Gebiet, dem Askanischen Platz hinzugefügt wurden. Diese Platzanlagen bilden den Ausgangspunkt für die im Gebiet vorhandene Promenaden, die als fußläufige öffentliche Durchwegungen gliedernde Freiraumschneisen angelegt sind (E.T.A.-Hoffmann-Promenade, Rahel-Varnhagen-Promenade). Plätze und Promena-

den bilden insofern ein Netz an öffentlichem Freiraum, in das öffentliche Spielplätze eingebettet sind. Kennzeichnend für die Anlage der Promenaden ist ihre Ausrichtung quer zu den Hauptverkehrsstraßen Stresemann-, Wilhelm- und Friedrichstraße. Der Platz am Blumengroßmarkt bildet den östlichen Abschluss dieser Fußwegeverbindungen.

Mit der Kategorie halböffentliche Freiflächen werden Freiflächen im direkten Wohnumfeld bezeichnet, die einer Wohnbebauung zugeordnet werden können und im Gegensatz zu privaten Freiflächen aufgrund ihrer Nutzung auch der Allge-

meinheit zugänglich sind. Dies sind beispielsweise Innenhöfe mit Zugängen zu verschiedenen Nutzungen, die über das Wohnen hinausgehen oder Vorgärten mit gastronomischer Nutzung. Beispiele hierfür sind: Innenhof westlich der Wilhelmstraße auf Höhe Puttkamer Straße und Vorgärten auf der westlichen Seite der Wilhelmstraße.

Als private Freifläche werden versiegelte und unversiegelte Freiflächen bezeichnet, die Wohngebäuden direkt zugeordnet sind und daher in erster Linie deren Bewohner:innen zu Verfügung stehen. Im Bearbeitungsgebiet sind eine Vielzahl



26: Öffentliche Freifläche, Besselpark

an privaten Freiflächen in unterschiedlichen Größen vorhanden, zumeist sind es Innenhöfe. Aufgrund ihrer Größe besonders auffallend sind dabei die Freiflächen zugehörig zu den Wohnbebauungen am Hafenplatz, an der Stresemannstraße sowie an der Puttkamerstraße. Weitere großflächige Innenhöfe befinden sich östlich der Lindenstraße innerhalb von Wohnbebauungen, die im Rahmen der IBA '87 entstanden sind. Eher kleinere private Freiflächen sind vor allem in den Blockrandstrukturen westlich des Askanschen Platzes und nord-östlich der Friedrichstraße vorzufinden.

Einrichtungen der sozialen Infrastruktur oder kulturelle Einrichtungen im Gebiet besitzen zum Teil großflächige Freiräume, die das Gebiet gliedern, bzw. aufgrund ihrer Fläche den baulichen Zusammenhang unterbrechen (z.B. Schulgrundstück Wilhelmstraße/Puttkammerstraße).



27: Öffentliche Freifläche, Theodor-Wolff-Park mit angrenzender Rahel-Varnhagen-Promenade

28: Öffentlicher Kinderspielplatz mit Promenade zwischen Stresemannstraße und Wilhelmstraße



29: Private Freifläche, Innenhof von Wohnbebauung südlich der Hedemannstraße









30: Private Freifläche, Innenhof von Wohnpark von Hans Kollhoff, Arthur Ovaska, Lindenstraße/ Am Berlin Museum

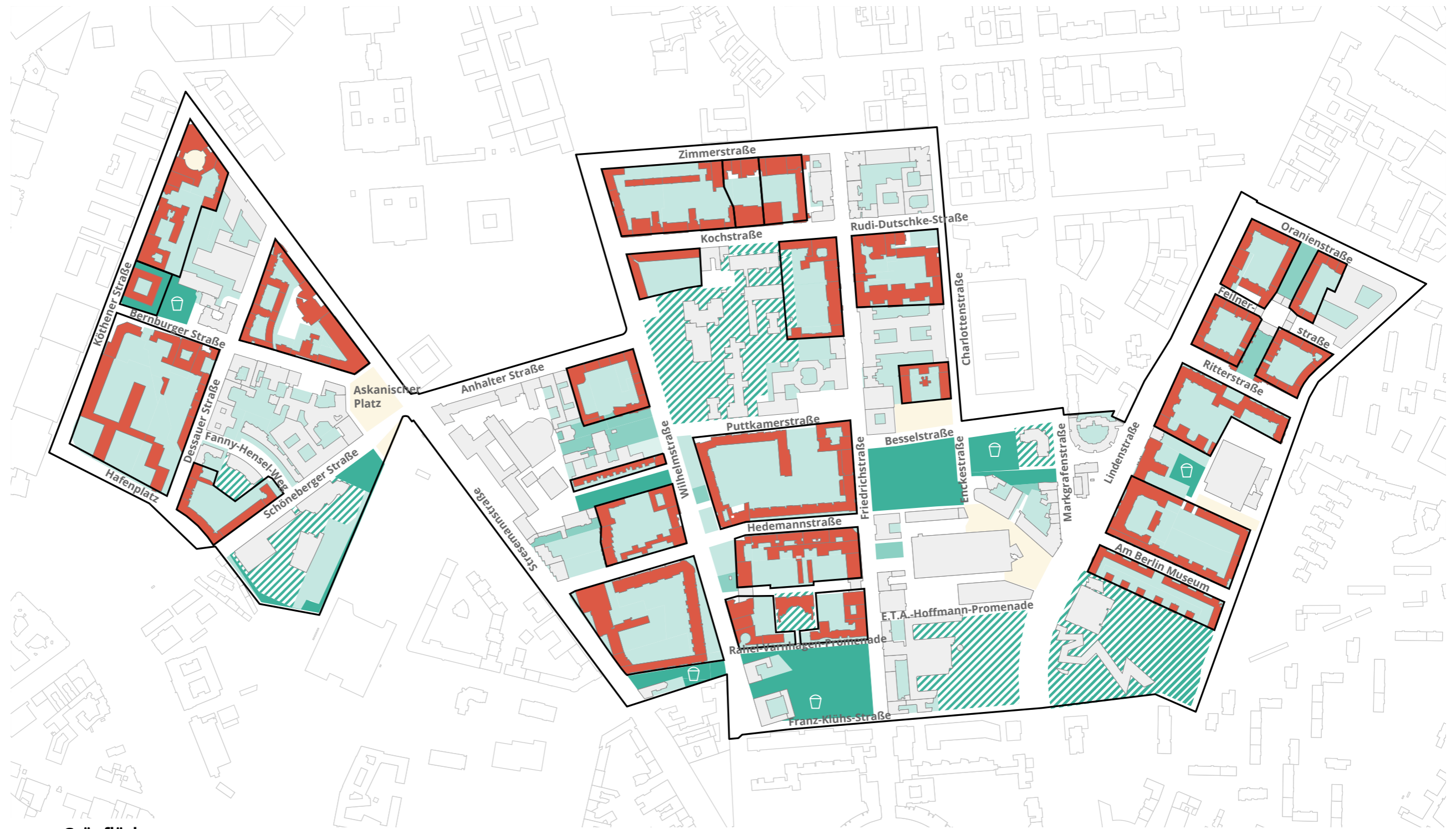


31: Private Freifläche, Innenhof von LiMa Wohnhof, Lindenstraße

Abbildung 18:
Beziehungen Wohn-
bebauung
- Grünflächen

Legende

-  Gebäude - Freiraum Beziehung
-  Gebäude zugehörig zu Freiraum
-  öffentliche Freifläche
-  Spielplatz
-  Freifläche von soz. Infrastruktur
-  öffentlicher Platz



Beziehungen Wohnbebauung - Grünflächen

In dieser Abbildung werden die Bezüge von privaten Grün- und Freiflächen als wohnungsnahen Freiräumen mit Wohngebäuden bzw. baulichen Ensembles dargestellt. Dokumentiert werden Ensembles, die ein zusammenhängendes Raumerlebnis zwischen Gebäude und Freiraum schaffen und die insofern "in Beziehung miteinander" gedacht und konzipiert wurden. Der schwarze Rahmen zeigt dabei jeweils den Freiraum an, der den Gebäuden zugeordnet ist. Ausgenommen sind hierbei Freiflächen zugehörig zu sozialer Infrastruktur oder kulturellen Einrichtungen.

Aus der Darstellung wird deutlich, dass es im Gebiet eine Vielzahl von Ensembles und Gebäuden gibt, denen Freiräume - meist in Form von Innenhöfen - klar erkennbar zugeordnet werden können. Der Zusammenhang zwischen der Gestaltung der Gebäude und den zugeordneten Freiräumen wird damit als Gestaltungsgrundsatz für Wohnanlagen im Untersuchungsgebiet deutlich. Dies bezieht sich nicht nur auf die Wohnanlagen der IBA-Zeit⁸, sondern betrifft auch die Ensembles, die vorher errichtet wurden. Dabei werden folgende übergreifende Merkmale der Freiraumgestaltung in Beziehung zu den Wohngebäuden

deutlich:
Erkennbar und insofern dominierend für das Gebiet sind Gebäude, die einen Innenhof ausbilden (halboffen/offen), trotz unterschiedlicher Hofgrößen. Hierzu gehören die Abfolgen kleinteiliger Innenhöfe in der Dessauer Straße sowie Anhalter/ Ecke Wilhelmstraße sowie die großflächigen Innenhöfe der Wohnanlagen Zimmerstraße/ Wilhelmstraße/ Kochstraße, der Wilhelmstraße/ Puttkammer/ Hedemannstraße sowie östlich der Lindenstraße (Innenhof nördlich Am Berlin Museum).

Gebäude und Hofanlagen besitzen einen klaren Bezug zueinander. Freiräume werden durch Zu- und Durchgänge vom Gebäude/bzw. vom Straßenraum zum Hof erschlossen, wobei die Zugänge transparent und öffentlich sind, aber auch ausschließlich den Nutzern vorbehalten und insofern privat sind. Dieses Prinzip des klaren Bezuges zwischen Gebäude und Innenhof ist im gesamten Gebiet vorhanden. Privat genutzt wird z.B. ausschließlich die Innenhofanlage Hafenplatz/ Schöneberger Straße. Transparent und zugänglich sind trotz Nutzung durch die Anwohnenden die Innenhöfe der Wohnanlagen Wilhelmstraße/ Hedemannstraße sowie

⁸ Erklärtes Ziel der IBA '87 für den Bereich des Untersuchungsgebietes war es, beispielhafte Wohnensembles zu gestalten, die innenstadtnah und dennoch mit einer hohen Freiraumqualität ausgestattet sind.



32: Private Freifläche, Innenhof von Wohnbebauung zwischen Puttkamerstraße und Hedemannstraße

Wilhelmstraße/ Puttkammerstraße/ Hedemannstraße sowie der Innenhof nördlich von Am Berlin Museum.

Die Innenhöfe weisen eine Freiraumgestaltung auf, die je nach Intention der Eigentümer gärtnerisch gestaltet ist. In den Innenhöfen im Gebiet sind gemeinschaftliche Einrichtungen, wie Spielflächen oder Aufenthaltsbereiche vorhanden, die von den Bewohner:innen genutzt werden können. Die Freiflächen sind außerdem oftmals durch Bäume und Hecken sowie durch die Gestaltung von Wegen gegliedert. Die rückwärtige Erschließungen der Gebäude bilden in vielen Fällen gleichzeitig die Zugänge zu den Freiräumen. Toranlagen und Durchgänge sind so ausgestattet, dass verschiedene Querungsmöglichkeiten für Anwohner:innen möglich sind.

Zum einen existieren im Gebiet großmaßstäbliche Innenhöfe, wie im Inneren der Bebauung der Moderne an der Puttkamerstraße Ecke Wilhelmstraße. Diese Freifläche ist großzügig durch hochgewachsene Bäume, lange Wege und Spielflächen gestaltet. Im Erdgeschoss direkt angrenzend an die Wohnbebauung befinden sich private Freiflächen der Wohneinheiten im Hochparterre. Im Gegensatz zu den kleineren Innenhöfen ist der Freiraum durch Höhenunterschiede geprägt, da sich unter den Freiflächen Tiefgaragen befinden. An den verschiedenen Seiten der Blockstruktur befinden sich außerdem Zugänge von den Gebäuden in den Hof, die das Durchqueren für Anwohner*innen ermöglichen. Bebauungen mit Innenhöfen in dieser Größenordnung befinden sich außerdem an der Wilhelmstraße, am Hafenplatz und östlich der Lindenstraße.

Der Innenhof südlich der Zimmerstraße 2-11 bildet ebenfalls ein großmaßstäbliches Raumerlebnis und ist mit Bäumen, Bepflanzungen und Spielflächen ausgestattet. Im Erdgeschoss direkt angrenzend an die Gebäude befinden sich ebenfalls private Freiflächen, die durch Pflanzungen vom gemeinschaftlichen Innenhof separiert werden. Anhand der Wegeführungen zu den Wohnbebauungen wird deutlich,



33: Innenhof mit Spielplatz von Wohnpark am Berlin Museum



34: Innenhof Gebäudezugängen von Wohnbebauung südlich der Zimmerstraße

dass bei der Gestaltung ein Fokus auf die Zugänglichkeiten der Gebäude gelegt wurde und der Innenhof nicht nur als Aufenthaltsort, sondern auch als Durchquerungsmöglichkeit fungiert. Hinzu kommt, dass Aufenthaltsorte nicht nur im Inneren des Blockes vorhanden sind, sondern auch straßenseitig zwischen Wohnbebauung und Zimmerstraße eine Freiraumgestaltung erkennbar ist.

Zum Anderen ist das Gebiet von kleinteiliger gestalteten Freiräumen geprägt, die gemeinsam mit der Bebauung ein zusammenhängendes Raumerlebnis schaffen. Ein solches Ensemble ist beispielsweise die Wohnbebauung an der Bernburger Straße, Ecke Dessauer Straße. Auch hier sind die Innenhöfe mit Aufenthaltsmöglichkeiten, wie Bänken, Bäumen, Hecken und Spielmöglichkeiten ausgestattet und durch die Gestaltung von Wegen gegliedert. Besonders an diesem Ensemble ist, dass die Erschließung der straßenseitigen Bebauung über die Dessauer Straße erfolgt, während die Wohnbebauung im Blockinneren über den Freiraum mit einem Zugang von der Bernauer Straße geschieht und aufgangsbezogen ist. Damit hat der Innenhof nicht nur eine Aufenthalts-, sondern auch eine Erschließungsfunktion. Solche kleinteiligen Gebäude-Freiraum Beziehungen mit teilweiser Erschließung über den Innenhof herrschen ebenfalls östlich der Köthener Straße und im nördlichen Teil östlich der Friedrichstraße vor.

Die Freiräume zugehörig zu der Wohnbebauung östlich der Lindenstraße rund um die Feilnerstraße bilden dagegen durch die geschlossene Bauweise und Zugänglichkeiten nur für Anwohner*innen ein sehr privates Raumerlebnis. Die Innenhöfe sind hier mit Wegen, Bänken, Hecken, Rankhilfen und Bepflanzungen stark gegliedert und gestaltet. Hier wird deutlich, dass es sich um ein Gartendenkmal handelt, das stark in Verbindung mit den baulichen Ensembles zusammengedacht wurde.



35: Innenhof mit Gebäudezugängen von Wohnbebauung Anhalter Straße/ Wilhelmstraße



36: Innenhof von Wohnbebauung Bernburger Straße/Dessauer Straße



37: Innenhof von Wohnbebauung Feilnerstraße (Gartendenkmal)

Erschließung

Das Gebiet wird in Nord-Süd-Richtung durch die überörtliche Straße Wilhelmstraße sowie durch die örtlichen Straßen Stresemannstraße im Westen und die Lindenstraße im Osten durchzogen. Im Norden begrenzt die Anliegerstraße Zimmerstraße das Gebiet, sowie im Süden die Franz-Klühs-Straße. Im Gebietsinneren sind teilweise verkehrsberuhigte Anliegerstraßen vorhanden. Somit ist das Beobachtungsgebiet gut an das übergeordnete und umgebende Straßennetz angeschlossen, zusätzlich durch die Nähe zur überörtlichen Straße Hallesches Ufer im Süden und der großräumigen Straßenverbindung Leipzigerstraße im Norden. Die Verkehrsbelastungen auf den nord-südlich verlaufenden Straßen ist teilweise hoch und führt zu Emissionsbelastungen.

ÖPNV-Anbindung

Das Gebiet IBA-87 ist sehr gut durch den ÖPNV erschlossen. Unmittelbar im Gebiet befinden sich die U- bzw. S-Bahnstationen Anhalter Bahnhof und Kochstraße/Checkpoint Charlie, sowie zahlreiche Bushaltestellen, die von den Buslinien M29, M41 und 248 angefahren werden. Besonders die Buslinien M41 und M29 sichern eine gute Erreichbarkeit des Gebietes über einen Zeitraum von 24 Stunden am Tag.

Ruhender Verkehr

Durch die dichte Baustruktur sind im Gebiet wenige Stellplatzanlagen vorhanden. Allerdings ist eine Vielzahl an Tiefgaragen innerhalb der Baublöcke zu verzeichnen, die vorrangig Bewohnenden und im Gebiet Arbeitenden dienen. Das übrige Kfz-Parken erfolgt straßenbegleitend.

Rad- und Fußwege

Im Gebiet ist das Rad- und Fußwegenetz allgemein gut ausgebaut. An folgenden Straßen gibt es ausgebaute Fahrradwege:

- In Nord-Süd-Richtung auf der Stresemannstraße, Wilhelmstraße und auf der Lindenstraße
- sowie in Ost-West-Richtung auf der Kochstraße (teilweise) sind beidseitig Radwege vorhanden.
- Auf den übrigen Anliegerstraßen ist das Radfahren dem motorisierten Individualverkehr gleichgestellt.

Zusätzlich ergänzt ein Netz an Wegeverbindungen und Promenaden das Angebot an Rad und Fußwegen, welches sich hauptsächlich im südlichen Bereich um die Friedrichstraße konzentriert:

- Die Wege um den ehemaligen Blumengroßmarkt sichern eine Verbindung zwischen Lindenstraße und Friedrichstraße.
- In Ost-West-Richtung verläuft die E.T.A.-Hoffmann-Promenade und schließt westlich an die Rahel-Varnhagen-Promenade an und schafft einen fußläufigen Übergang von der Lindenstraße zur Wilhelmstraße.
- Im Westlichen Bereich bietet der Fanny-Hensel-Weg von der Schöneberger Straße einen zusätzlichen Übergang ins westlich an die Schöneberger Straße angrenzende Wohngebiet.

Zusammenfassend zeigt sich für das Gebiet eine typische innerstädtische Erschließung durch ein dichtes Straßennetz, das durch mehrere Promenaden und Durchwegungen aufgelockert und erweitert wird. Besonders mit den Fußgängerpromenaden, die mit öffentlichen Freiflächen ergänzt sind, zeigt sich jedoch eine besondere Qualität des Untersuchungsgebietes.

Die Straßenquerschnitte in Abbildung 21 verdeutlichen, dass die Straßen im Gebiet unterschiedliche Strukturen aufweisen. Neben den ortstypischen Verkehrswegen, insbesondere Anliegerstraßen, fallen einige Promenaden sowie Geh- und Radwegeverbindungen im Gebiet auf.

Legende Erschließungskarte

	Großräumliche Straßenverbindung		Wegeverbindung
	Überörtliche Straße		S-U-Bahnstation
	Örtliche Straße		Busstation
	Anliegerstraße		Untersuchungsgebiet
	Ergänzungsstraße		

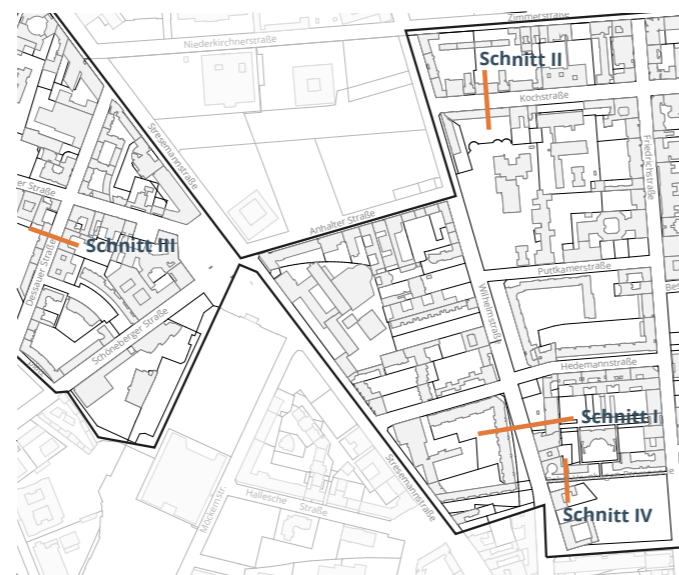


Abbildung 19: Verortung Straßenschnitte

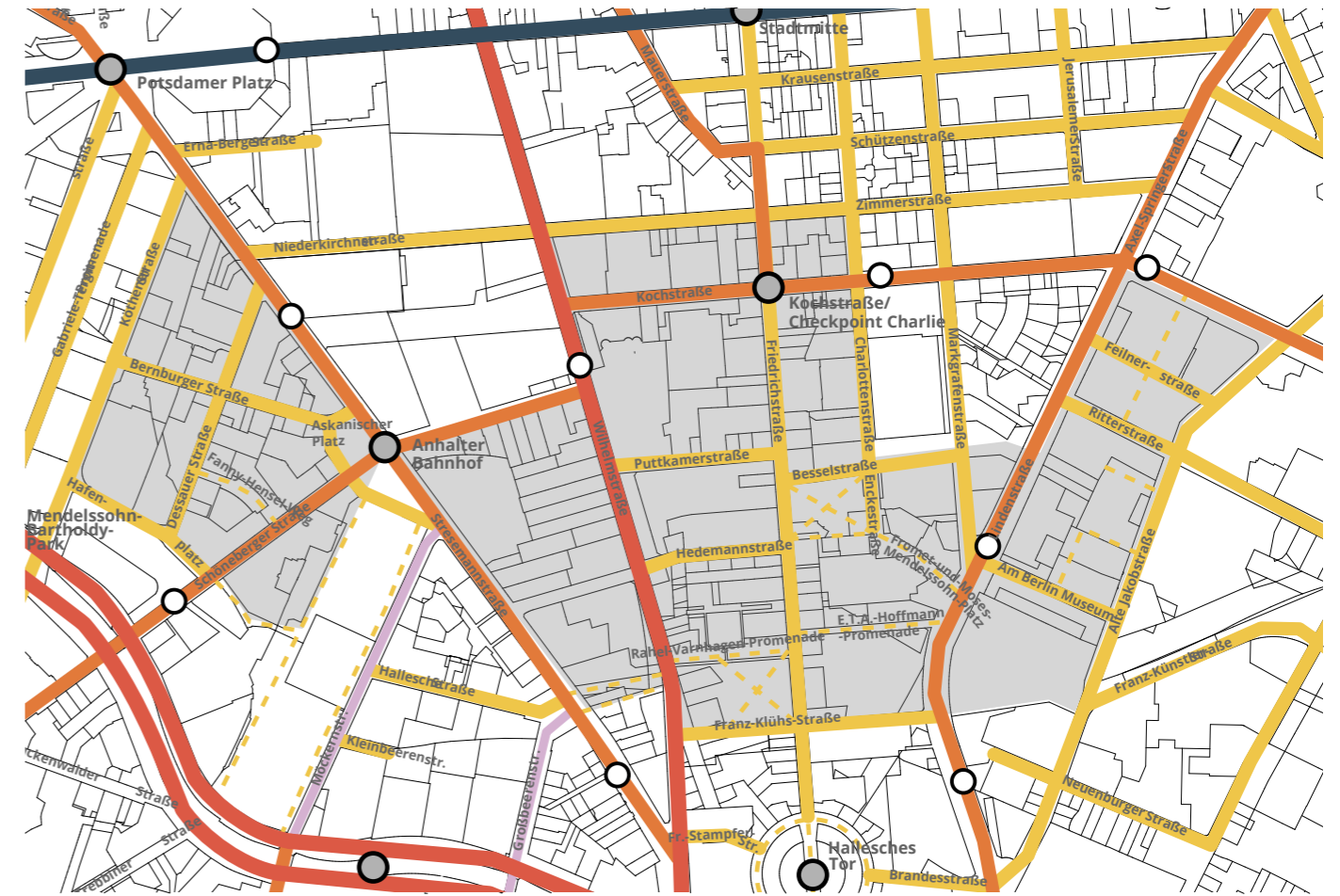


Abbildung 20: Erschließungskarte

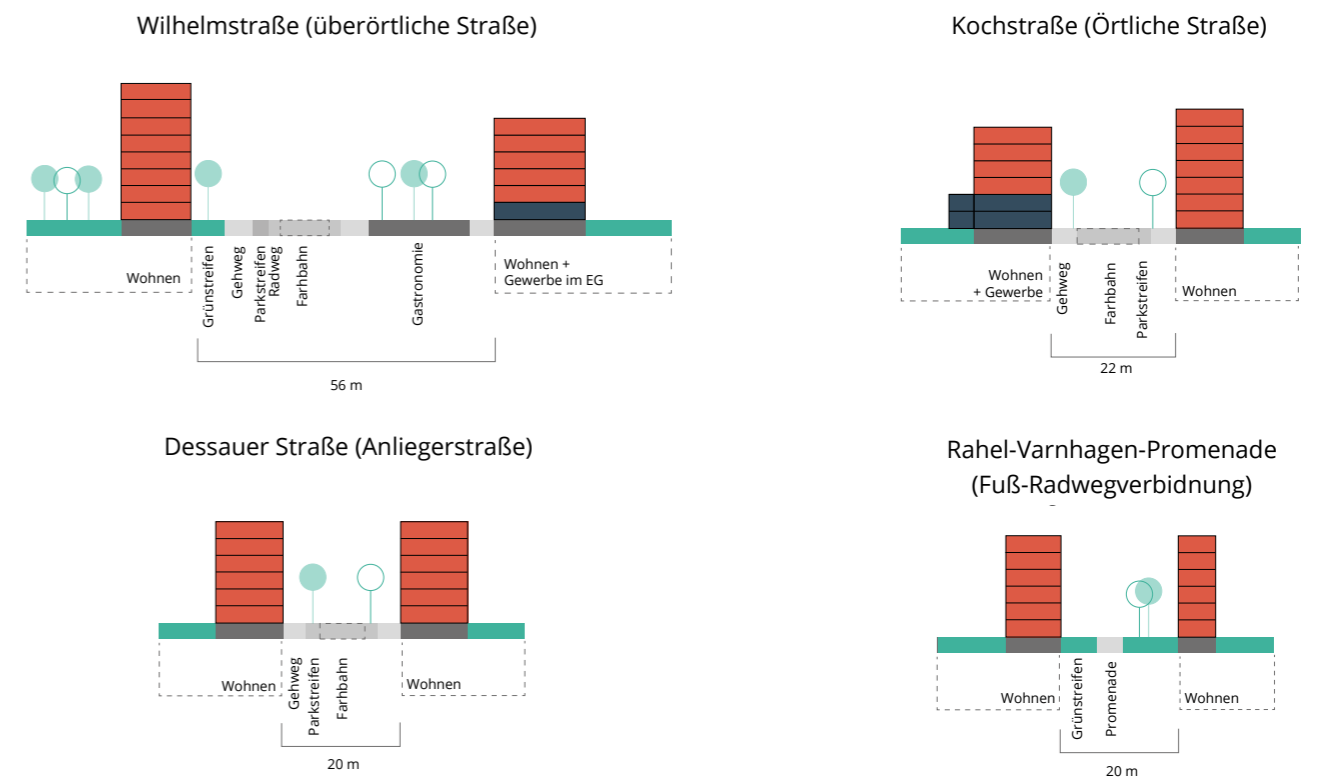


Abbildung 21: Straßenschnitte

Zusammenfassung Stadtgestalt

Mit der vorangegangenen Analyse der Stadtgestalt zeigt sich, dass die Vielfalt an Gebäuden und Ensembles aus unterschiedlichen Zeiten gemeinsame städtebauliche Merkmale aufweist.

Bebauungsstruktur/Blockrandbebauung

Dominierend ist im Gebiet eine geschlossene Bauweise mit Ausbildung eines Blockrandes in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss. Gebäude mit den Hauptnutzungen (überwiegend Wohnen) befinden sich am Blockrand. Die Blockinnenbereiche sind überwiegend von Bebauung freigehalten und als Grünflächen gestaltet, bzw. nur in wenigen Fällen mit Gebäuden überbaut.

Aufgrund der Reichhaltigkeit der städtebaulichen Erscheinungsformen bedingt durch die phasenweise Bebauung vor allem nach 1945 ist eine sehr variantenreiche Blockrandbildung zu erkennen. In der Friedrichstraße ist bspw. durchgehend eine klare Blockrandbebauung in Anlehnung an den historischen Stadtgrundriss vorhanden. Dagegen sind Blöcke in der Wilhelmstraße sowie der Stresemannstraße zwar geschlossen errichtet, jedoch von der ursprünglichen Bauflucht zurückgesetzt. Das bewusste Zurücksetzen von Baublöcken und Aufnehmen des Blockrandes durch Gehölzpflanzungen, um wohnungsnahen Freiraum zu schaffen (z.B. Zimmerstraße westlicher Abschnitt oder Bernburger Straße westlicher Abschnitt), ist ebenso im Untersuchungsgebiet markant.

Geschossigkeit

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet besitzt vier bis sechs Vollgeschosse und orientiert sich insofern an den Geschosshöhen der gründerzeitlichen Mietshäuser und folgend auch an deren Traufhöhe. Deutlich wird dies besonders im Askanischen Viertel und dem Gebiet östlich der Lindenstraße, in denen sich die neu eingefügten Baukörper den vorhandenen Geschosshöhen und Gebäudehöhen anpassen bzw. unterhalb der gründerzeitlichen und folgenden Gebäudehöhen liegen (z.B. gestaltet durch die IBA '87 wie im Frauenblock im Askanischen Viertel, Blöcke östlich der Lindenstraße) und so zu einer homogenen Baustruktur beitragen.⁹

Eine Zunahme an Vollgeschossen ist vor allem an der Stresemannstraße in Richtung Potsdamer Platz zu erkennen, wo die Geschosshöhen auf sieben bis zehn ansteigen, was mit der erhöhten Nutzungsintensität gewerblicher Nutzungen

südlich des Potsdamer Platzes zusammenhängt. Gebäudehöhen von über 30 Metern erreichen außerdem sowohl die großflächigen baulichen Anlagen am Hafenplatz und der Stresemannstraße (auch die Großhöfe Wilhelmstraße/Stresemannstraße) als auch der Atelierturm an der Besselstraße sowie die Wohntürme in der Wilhelmstraße, die im Rahmen des IBA Programms städtebauliche Akzente setzen. Dies sind jedoch in Bezug auf Zahl der Vollgeschosse klar Einzelfälle.

Niedrigere Geschosshöhen entfallen in der Regel auf Gebäude der sozialen Infrastruktur und kulturelle Einrichtungen.

Nutzungen

Die dominierende Funktion im Untersuchungsgebiet ist das Wohnen. Ergänzt wird das Gebiet neben dem Wohnen durch gleichmäßig verteilte Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur (vor allem Kitas), die sich oftmals nahtlos in die Wohnbebauung einfügen oder im Blockinnenbereich angesiedelt sind. Nahezu reine Wohnnutzungen finden sich insbesondere in den Blöcken östlich der Lindenstraße, wo sich die Ambition der IBA 87 sehr deutlich widerspiegelt, die Innenstadt als Wohnstandort zu entwickeln.

Im Gebiet verteilt sind ebenso dem Wohnen dienender Einzelhandel in den Erdgeschossen der Gebäude. Auffallend ist dies besonders im nördlichen Abschnitt der Friedrichstraße nahe Checkpoint Charlie.

Vereinzelte sind Büro- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, die sich im Westen des Gebietes konzentrieren und vor allem entlang der Stresemannstraße vermehrt auftreten, da hier ein starker räumlicher und funktionaler Bezug zum angrenzenden Potsdamer Platz besteht. Im nördlichen Teil der Anhalter Straße sind überwiegend Einrichtungen der Hotellerie angesiedelt. Das Bild wird abgerundet durch kulturelle Nutzungen wie Galerien und Museen, die ebenfalls vereinzelt im Gebiet vorzufinden sind.

Freiräume nach Zuordnung

Netz an öffentlichen Freiflächen

Kennzeichnend für das Untersuchungsgebiet ist das Netz an öffentlichen Freiflächen und Plätzen sowie an privaten Freiflächen als geplanter Bestandteil der Baustruktur. Öffentliche Plätze, die als Grünflächen gestaltet sind, gliedern

das Gebiet: Theodor-Wolff-Platz und Besselplatz zu beiden Seiten der Friedrichstraße, der Askanische Platz (als Teil des Freiraumes vor dem Tempodrom) im Westen des Gebietes sowie der Platz vor dem Blumengroßmarkt gegenüber vom Jüdischen Museum in der Lindenstraße.

Eine besondere Qualität besitzt das Gebiet mit den Promenaden, die das Gebiet queren und als fußläufig zu nutzen der Freiraum ergänzend mit öffentlichen Spielplätzen ausgestattet sind (Fanny-Hensel-Weg im Askanischen Viertel, Rahel-Varnhagen-Promenade östlich und westlich der Wilhelmstraße, E.T.A.-Hoffmann-Promenade östlich der Friedrichstraße).

Öffentlich wahrnehmbare Freiflächen sind in der Wilhelmstraße durch die von der Bauflucht zurückgesetzten Gebäude entstanden. Damit erhält der öffentliche Raum eine gestalterische Vielfalt.

Private Freiflächen

Struktureller Bestandteil der Wohnanlagen und der Innenhöfe der Bebauung sind die privaten Freiflächen, die je nach Dimension des Hofes eine unterschiedliche Größe besitzen. Private Freiflächen in den Hofanlagen sind im gesamten Untersuchungsgebiet vorzufinden, insbesondere bei den baulichen Anlagen, die nach 1950 errichtet wurden. Diese privaten Freiflächen ergänzen damit das Netz an öffentlichen Freiflächen sehr wirkungsvoll.

An einigen Bereichen des Untersuchungsgebietes werden Gehölzpflanzungen des öffentlichen oder privaten Freiraums eingesetzt, um die Baufluchtlinie aufzunehmen, die durch das bewusste Zurücksetzen der Gebäude verschoben ist (z.B. Zimmerstraße, westlicher Bereich; nördliche Seite Bernburger Straße westlicher Abschnitt).

Zusammenhang bzw. Beziehung Gebäude/bauliche Anlage zu innenliegenden Freiräumen

Die in den privaten Hofanlagen befindlichen Freiflächen weisen in Bezug auf ihre Gestaltung und ihre Ausstattung eine unverkennbare Beziehung auf. Die auf den Freiflächen angelegten Wege sowie Flächen für Bepflanzungen und Spiel sind auf die Hofzugänge der Gebäude ausgerichtet. Die Ausstattung der Freiflächen ist auf die verschiedenen Nutzergruppen der Wohnbereiche orientiert. In den Innenhöfen sind Spiel- und Verweilflächen mit Geräten und Bepflanzun-

gen angelegt, die erheblich zur Wohnqualität beitragen und im Kontext der Wegeführung erkennbar Teil des städtebaulichen Konzeptes der jeweiligen Anlage sind.

Erschließung

Das Bearbeitungsgebiet ist eingebettet in das vom ehemaligen Belle-Alliance-Platz strahlenförmig nach Norden ausgehende Straßennetz der Stresemannstraße, der Wilhelmstraße, der Friedrichstraße und der Lindenstraße. Schöneberger-, Anhalter sowie Zimmer-, Koch-/Rudi-Dutschke bilden tangentialförmige Querverbindungen aus, zu denen weitere Querverbindungen im südlichen Untersuchungsgebiet zählen (Hedemannstraße, Puttkammerstraße, Besselstraße, Ritterstraße). Insofern orientieren sich die Baublöcke in Bezug auf ihre städtebauliche Ausprägung am Straßennetz. Ein besonderes Merkmal des Untersuchungsgebietes sind die Promenaden, die in west-östlicher Richtung verlaufend das Gebiet queren. Mit ihnen wird das Gebiet für Fußgänger und Radfahrer erschlossen. Die Promenaden geben dem Gebiet mit ihren hinzugefügten öffentlichen Freiflächen eine besondere Qualität

⁹ Siehe hierzu Kapitel Ortsbild, ab S. 54

2.2 ORTSBILD

Ausgehend von der Analyse der Stadtgestalt wird im Folgenden das Ortsbild analysiert. Untersucht und dargestellt wird das Gebiet als eigenständiger Stadtraum aufgrund seiner visuellen Wahrnehmung. Betrachtet werden in der folgenden Bearbeitung daher die visuell erlebbaren Merkmale der vorhandenen baulichen Anlagen. Dafür wird zunächst das Zusammenspiel aller untersuchten Faktoren betrachtet und das Untersuchungsgebiet mit dem Definieren gebietsübergreifender Merkmale in seiner Eigenart und seiner visuellen Wahrnehmung als Ganzes beschrieben. Dabei werden folgende gebietsübergreifende Aspekte betrachtet:

- Grenzen (weiche/harte Grenzen)
- Gebietseingänge
- Barrieren und Verbindungen
- Aktivitätspunkte
- Merkzeichen

Damit soll die Eigenart und Einzigartigkeit des Untersuchungsgebiets als Ganzes in Unterscheidung zum angrenzenden Stadtkörper herausgestellt werden.

Um die bauliche Vielfalt des Gebietes zu verstehen und darzustellen, werden anschließend die verschiedenen im Gebiet auftretenden Gebäudetypen definiert und näher beschrieben. Dieses Vorgehen hilft dabei, die Vielfalt der sich wiederholenden Elemente auf das gesamte Untersuchungsgebiet bezogen darzustellen und bietet eine „Stütze“, um mit der Vielfalt des Gebietes umzugehen.

Die Typologien werden aus Ortsbegehungen, dem Abgleich der Denkmalkarte und der Baualterskarte, der jeweiligen Nutzungsart und ihren übereinstimmenden Gestaltungsmerkmalen gebildet. Betrachtet werden dabei die tatsächlich vorhandenen Gebäude mit ihrer heutigen Gestaltung.

In einer gebietsübergreifenden Karte werden die definierten Gebäudetypen lokalisiert und somit zueinander ins Verhältnis gesetzt. Zusätzlich werden die Gebäudekategorien einzeln in Vignetten abgebildet, die die räumliche Verteilung und Häufigkeit des Auftretens des jeweiligen Gebäudetypus im Untersuchungsgebiet darstellen.

Die heute im Untersuchungsgebiet auftretenden Gebäude lassen sich folgenden Gebäudetypen zuordnen:

Vorgründerzeit und Gründerzeit (bis 1900)

- Vorgründerzeitliches Gebäude (bis 1870)
- Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus (1870-1900)

Nachgründerzeitliche Gebäude (1900-1925)

- Repräsentatives Geschäftshaus des Jugendstils
- Reformarchitektur

Verwaltungsbauten der 1930er Jahre

- Verwaltungsbauten den 1930er Jahre

1960/70er Jahre

- Wohnungsbau der 60er und 70er Jahre
- Bauten der sozialen Infrastruktur der 60/70er Jahre

1980er Jahre

- Wohnungsbauten der 80er Jahre
- Bauten der sozialen Infrastruktur der 80er Jahre

Nach 1992








- Wohnungsbau nach 1992
- Geschäftshäuser/kulturelle Nutzung nach 1992

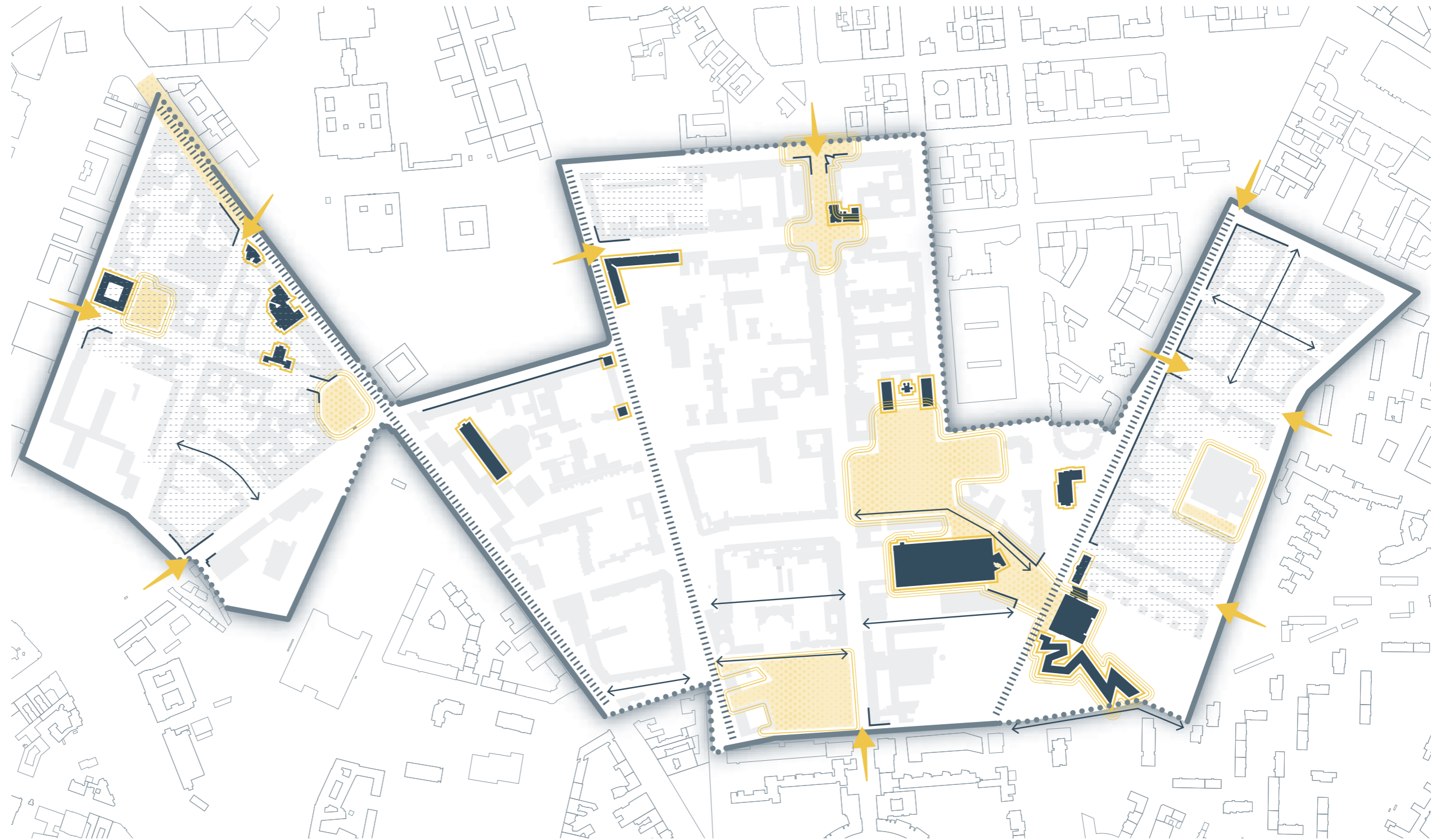
Die Gebäudetypen werden jeweils definiert, anhand von Fotos dargestellt und die folgenden jeweiligen gestalterischen Merkmale benannt:

- Gebäudestellung/Bauweise
- Merkmale Gebäude
 - *Geschossigkeit*
 - *Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude*
 - *Fasadengestaltung und Fassadengliederung, Fensterproportionen*
 - *Dachform*
- Nutzung
- Grundstücksgestaltung/Freiraum

Abbildung 22:
Wahrnehmung des
Gebiets als Ganzes

Legende

-  Harte Gebietsgrenze
-  Weiche Gebietsgrenze
-  Barriere
-  Verbindung
-  Merkzeichen
-  Gebietseingang
-  Aktivitätspunkte
-  Flächen herausragend hoher gestalterischer Konsistenz



Wahrnehmung des Gebiets als Ganzes

Ergänzend zur aus Einzelobjekten abgeleitenden Betrachtung der Gebäudeklassen wird das Untersuchungsgebiet als Ganzes in Bezug auf seine visuelle Wahrnehmung untersucht - um so die städtebauliche Eigenart des Untersuchungsgebietes aufzuzeigen.

Die Karte zeigt die Wahrnehmung des Gebietes als Ganzes den visuellen Merkmalen, die die Eigenart des Gebietes gegenüber des angrenzenden Stadtraums verdeutlichen, und so eine Abgrenzung zur Umgebung ermöglichen.

Hierfür werden Grenzen, Gebietseingänge, Merkzeichen, trennende und verbindende Elemente, Aktivitätspunkte als Flächen mit einer überdurchschnittlichen gestalterischen Konsistenz abgebildet. Diese Elemente tragen zur Genese des Ortsbildes bei und werden auf den folgenden Seiten detailliert beschrieben und dokumentiert.

Vielfältiges Ortsbild mit wiederkehrenden Gestaltungselementen

Wie gezeigt, lassen sich die Einzelobjekte basierend auf ihren gestalterischen Merkmalen innerhalb Gebietes klar bestimmten Gebäudeklassen zuordnen. Die Wiederkehr bestimmter architektonischer Erscheinungsformen innerhalb dieser Klassen prägen das Ortsbild und sind neben der Stadtgestalt maßgeblich an Genese der städtebaulichen Eigenart des Gebietes beteiligt. Auf diese Weise entsteht ein Kanon wiederkehrender Gestaltungsmerkmale die das Gebiet präsentieren und prägen:

- Klinker als dominierendes Baumaterial der Bauten der 80er Jahre
- Gebäude der Vormoderne mit Natursteinfassaden
- Aufeinandertreffen und Zusammenspiel von Bauwerken verschiedenem Baualter und Gebäudeklassen
- Einzelne Gebiete mit herausragend hoher gestalterischer Konsistenz



38: Harte Grenze, Anhalter Straße



39: Harte Grenze, Alte Jakobstraße



40: Weiche Grenze, Charlottenstraße

Grenzen

In der Abbildung 22 sind die Bereiche dargestellt, in denen der Unterschied des Untersuchungsgebietes zum angrenzenden Stadtraum in Bezug auf seine visuelle Wahrnehmung deutlich wird. Grenzen sind dabei als Bereiche zu verstehen, in denen die städtebauliche Eigenart des Untersuchungsgebietes erkennbar ist und sich das Gebiet insofern deutlich vom angrenzenden Stadtraum unterscheidet. Je nach Ausprägung der Eigenart und der Ablesbarkeit der städtebaulichen Merkmale werden die Grenzen als „hart“ (sehr deutlich) oder als „weich“ (deutlich, erkennbar) bewertet.

Harte Grenzen treten in der Form klarer baulicher Kontraste auf - wenn bspw. ein klare Straßenkante auf einen offenen Freiraum treffen (wie bspw. entlang der Anhalter Straße). Neben der Anhalter Straße besteht diese harte Ausformung der Grenzen nach außen u.a.:

- im oberen Bereich der Stresemannstraße, entlang des östlichen Abschnitts der Wilhelmstraße, am Hafenplatz und im westlichen Teil der Kochstraße, wo wie in der Anhalter Straße die innergebietliche Baukante von einem Freiraum gespiegelt werden;
- entlang des nördlichen Abschnitts der Lindenstraße, der Ritterstraße, der Alten Jakobstraße, der Franz-Klühs-Straße und der Köthener Straße, wo die Baustruktur der Umgebung deutlich von der des Gebietes abweicht. Dies geschieht in Form anderer Bauweisen - bspw. der Zeilenbauweise östlich der Alten Jakobstraße - oder durch höhere Geschossigkeiten und Bauverdichtungen - wie an Köthener und Franz-Klühs-Straße.

Im Kontrast zu den hart ausgeformten Gebietsgrenzen, wird das Untersuchungsgebiet auch von weniger eindeutigen, weichen Demarkationslinien umschlossen. Hier gehen Untersuchungsgebiet und Umgebung fast fließend ineinander über. Die Form der weicheren Abgrenzung entsteht:

- parallel zur Zimmerstraße, zur Charlottenstraße, zur Besselstraße, und in Teilen der Lindenstraße, wo sich die Baustruktur außerhalb des Gebietes lediglich marginal von der innerhalb des Gebietes unterscheidet;
- sowie entlang der südlichen Gebietsgrenze zwischen Stresemann- und Wilhelmstraße, wo ein Übergang durch landschaft-gestalterische Elemente die Trennungslinie überlagert.

Gebietseingänge

Klar definiert sind die Gebietseingänge am nördlichen und südlichen Ende der Friedrichstraße. Am südlichen Ende markiert der Übergang der massiven Bebauung um den Mehringplatz (Großwohnungsbau der 60er und 70er Jahre) zu der niedrigeren Blockrandbebauung östlich und der Grünfläche des Theodor-Wolff-Parks westlich der Friedrichstraße einen deutlich merklichen Schnitt im Ortsbild und unterstreicht so das Gefühl in das Untersuchungsgebiet einzutreten. Am südlichen Ende wird die Eingangssituation durch den Blick auf die markante Straßenfluchten der Friedrichstraße erzeugt.

Im Askanischen Viertel entstehen Eingangssituationen insbesondere durch merkbliche Kontrast zwischen ruhigem Wohnviertel und geschäftiger Hauptverkehrsstraße. Die Eingangssituation in die Dessauer Straße von der Stresemannstraße ausgehend wird zudem durch niedrigere Traufhöhen entlang der Straßenkanten bestimmt und durch die Landmarken Architektur Zaha Hadids markiert.

Ein ähnlicher Effekt entsteht östlich der Lindenstraße, wo der Beginn der Ritterstraße durch niedrige Bauhöhen und reine Wohnnutzungen eine gesetzte, ruhige Atmosphäre entstehen lässt. So kommt ein deutlicher Gegensatz zu der viel befahrenen Lindenstraße zu Stande, deren Bebauung überdies aufgrund verschiedener Bauweisen und -höhen insgesamt ein unruhiges Bild erzeugt.

Ein weiterer wahrnehmbarer Eingang in das Gebiet geht Richtung Osten von der Wilhelmstraße ab und führt in die Kochstraße. An dieser Stelle markieren das markante Wohnhaus Aldo Rossis und die gegenüberliegende Bebauung, die auch der IBA87 entstammt, einen Zugang. Hier rufen neben der typischen Traufhöhe und der vorherrschenden Blockrandbebauung insbesondere die architektonischen und städtebaulichen Gestaltungselemente ein Gefühl des Eintretens in das Untersuchungsgebiet aus.



41: Eingangssituation, Ritterstraße



42: Eingangssituation am Checkpoint Charlie, Friedrichstraße



43: Eingangssituation, Dessauer Straße



44: Barrierhafte Wirkung durch eingeschränkte Querbarkeit, Wilhelmstraße



45: Verbindung durch Promenade, Fanny-Hensel-Weg



46: Blockinterne Durchwegung zwischen Wilhelm- und Friedrichstraße

Barrieren und verbindende Elemente

Die strahlenförmig vom Mehringplatz ausgehenden Hauptverkehrsstraßen stellen, ausgenommen der Friedrichstraße, deutliche Barrieren innerhalb des Untersuchungsgebiets dar. Durch ihre hohe Verkehrsbelastung und die eingeschränkten Querungsmöglichkeiten für Passanten entfalten diese Straßenachsen eine barrierenhafte Wirkung im Stadtgefüge. Dieser Effekt tritt vor allem entlang und Stresemann und der Lindenstraße auf. Hier ist der Straßenraum in Teilen pro Seite mehrspurig ausgebildet und die gegenläufigen Verkehrsströme zusätzlich durch einen Mittelstreifen getrennt.

Als verbindendes Element zeigt sich hingegen das Netz an Fußgängern und Radfahrern vorbehaltenen Promenaden, das sich über das Untersuchungsgebiet verteilt. Sie stellen eine querverbindungen von West nach Ost her und bilden eine die Hauptverkehrsachsen überspannende Durchwegung des Gebietes aus. Zudem bieten Promenaden bzw. für den motorisierten Verkehr gesperrte Straßen, alternative Querungsmöglichkeiten und perforieren die Blockrandbebauung wie im Askanischen Viertel zwischen Dessauer und Schönberger Straße und zwischen der Alten Jakob- und der Lindestraße.

Aktivitätspunkte

Als Aktivitätspunkte werden städtebauliche Bereiche definiert, die sich durch ein besonders hohes Nutzeraufkommen auszeichnen. Innerhalb der südlichen Friedrichstadt zeichnen sich u.a folgende Räume durch eine sehr hohe Nutzungsintensität aus:

- Die Friedrichstraße zwischen Zimmer- und Kochstraße (Checkpoint Charlie), wo insbesondere touristische Frequentierung und assoziierte Geschäftsnutzungen für ein reges Treiben sorgen.
- Der nordöstliche Abschnitt der Stresemannstraße, wo die Nutzungen des Potsdamer Platz ihre attraktive Strahlkraft entfalten und zusätzlich der westliche angrenzende Gropiusbau durch seine kulturelle Nutzung eine Publikumsmagnet darstellt.
- Das Areal um den Blumengroßmarkt, den Besselpark und das Jüdische Museum, das durch kulturelle Nutzungen und weitere Erdgeschossnutzungen belebt wird. Und dem als touristisches Ziel, wie auch dem Checkpoint Charlie, eine eindeutig überlokale Bedeutung zuzuschreiben ist.

Merkzeichen

Als Merkzeichen bzw. Landmarken werden Bauwerke definiert, die sich durch ihre städtebauliche Struktur und Bauweise, ihre Fassadengestaltung (Farbigkeit, Material) sowie durch ihre Kubatur und Proportion klar von der übrigen Bebauung des Untersuchungsgebietes abheben. Durch diese alleinstellenden, optischen Eigenschaften spielen sie bezüglich der innergebietslichen Orientierung eine große Rolle und tragen zur visuellen Identität des Untersuchungsgebietes bei. Es können u.a folgende Gebäude als Merkzeichen bzw. Landmarken definiert werden:

- Das Excelsior-Haus (Wolkenhaus) an der Stresemannstraße, das durch seine Kubatur bzw. seine schiere Größe und die markante Wolken-Applikation an der Fassade weit über die Grenzen des Gebiets hinweg ins Auge sticht.
- Die St. Lukas Kirche in der Dessauer Straße, die durch ihre neoklassizistische Fassade sowie das wahrnehmbar frühe Baualter einen Kontrast zur umliegenden Bebauung ausbildet.
- Die Wohntürme, die die Blockecken der Wohnanlage an der Ecke von Anhalter- und Wilhelmstraße flankieren. Sie erzeugen durch ihre prägnante Kubatur (hohe Geschossigkeit) eine enorme Sichtbarkeit entlang der Wilhelmstraße.
- Das Wohnhaus Aldo Rossis, das auch einen Gebietszugang markiert, sticht zwar nicht durch Materialwahl (Klinker), Fassadengestaltung oder Kubatur hervor, kann aber durch seine überdeutlich ausgeformte Säule an der Ecke und die Akzentuierung der Fassade mit grünen Klinkerbändern als symbolisch für die im Gebiet häufig vertretene Architektur der 80er Jahre gelesen werden.
- Die Wohnanlage mit Atelierturm von John Hejduk zeichnet sich durch Kubatur und eine extrem verspielte Setzung von Fenstern, Brüstungs- und Sonnenschutzelemente und überspitzte Symmetrie aus.
- Die ehemalige Blumengroßmarkthalle, wird durch den überdurchschnittlich großen Gebäudegrundriss, der beinahe der Hälfte eines Blockes bspw. im nördlichen Bereich der Friedrichstraße entspricht, zu einer Landmarke.
- Der Neubau des Jüdischen Museums, das durch seinen augenfälligen sehr bewegten Grundriss und seine dunkle Fassadengestaltung hervorsteht.



47: Markanter Turm der St. Lukas Kirche, Dessauer Straße



48: Wohnanlage und Atelierturm v. John Hejduk, Besselpark



49: Prägnanter Neubau des Jüdischen Museums, Lindenstraße

Abbildung 23:
Denkmalkarte



Denkmale im Gebiet südliche Friedrichstadt

Aus der Darstellung der Denkmalkarte wird ersichtlich, dass im Bearbeitungsgebiet Baudenkmale, Denkmal-Ensemble und -Gesamtanlagen sowie Gartendenkmale vorhanden sind. Die Einteilung und farbliche Darstellung folgt den im Denkmalschutzgesetz Berlin aufgeführten Kategorien. Bei allen vorhandenen Denkmälern handelt es sich um Kulturdenkmale. Naturdenkmale sind im Gebiet nicht vorhanden. Denkmaleigentümer:innen sind verbindlich aufgefordert, für den Erhalt ihres Denkmals zu sorgen. Die Nutzung von Denkmälern darf keine Gefahr für den dauerhaften Erhalt darstellen. Zudem wird durch den Umgebungsschutz ge-

währleistet, dass das Erscheinungsbild eines Denkmals und seine Umgebung nicht beeinträchtigt wird.

Im Untersuchungsgebiet sind über 30 Denkmale vorzufinden (tabellarische Auflistung auf nachfolgender Seite). Besonders der Teilbereich östlich der Lindenstraße ist durch eine hohe Konzentration denkmalgeschützter Gebäude sowie Denkmalgesamtanlagen und Gartendenkmalen geprägt. Dabei handelt es sich vorrangig um geschützte Wohnanlagen.

Legende

- Baudenkmal
- Denkmal-Ensemble und Denkmalgesamtanlage
- Gartendenkmal

Tabellarische Auflistung der Denkmale
(Quelle: <https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmalliste/>)

Nr.	Denkmalnummer	Adresse	Beschreibung	Jahr	Architekt:in	Art des Denkmals
1	09031184	Köthener Straße 44	Deutscher Credit-Verein	1911	Paul Zimmerreimer	Baudenkmal
2	09031183	Köthener Straße 38	Geschäftshaus des Verbandes der Baugeschäfte von Berlin und den Vororten	1912-13	Giesecke & Wenzke	Baudenkmal
3	09040304	Köthener Straße 35-37A Bernburger Straße 16-19	Mietshaus	1981-85	Oswald Matthias Ungers	Baudenkmal
4	09046606	Bernburger Straße 22, 22 A, 22 B, 23, 26 Dessauer Straße 9-14 Hafenplatz 5-7 Köthener Straße 28-32	Hofanlage mit Pflanzkläranlage	1985-87	AG Ökologischer Stadtumbau, Compactplan, Harald Kraft, Hans Loidl, Christoph Luz, Michael Schoenholtz	Gartendenkmal
5	09031128	Dessauer Straße 1-2	Gildehaus der Berliner Papier- und Druckgewerbe	1905-06	Bruno Schmitz	Baudenkmal
6	09031130	Dessauer Straße 32	Mietshaus	1853	F.C.J. Kirstädter	Baudenkmal
7	09097776	Dessauer Straße 28-29	Haus Dessau Geschäftshaus	1908-09	Lachmann und Zauber	Baudenkmal
8	09031129	Dessauer Straße 24	Mietshaus	1844	Reichert	Baudenkmal
9	09097803	Stresemannstraße 105-109	Wohn- und Geschäftshaus	1982-94	Zaha Hadid	Baudenkmal
10	09031117	Bernburger Straße 4-5	Ev. St. - Lukas-Kirche	1859-61	Friedrich August Stüler und Gustav Möller; Wiederaufbau 1954 Georg Thoféhrn	Baudenkmal
11	09097793	Schöneberger Straße 5-6A	Mietshaus	1988	Josef Paul Kleihues	Baudenkmal
12	09031102	Schöneberger Straße 3	Büro- und Fabrikgebäude	1914-15	Karl Janisch, Bürogebäude 1929-30 von Hans Hertlein	Baudenkmal
13	09097787	Stresemannstraße 66	Kath. St.-Clemens-Kirche und Gesellenhospiz	1910-11	Bunning und Weber	Baudenkmal
14	09031108	Wilhelmstraße 116-117, 27 und 44	Gemeindeschule	1867-68	Adolf Gerstenberg	Baudenkmal und Denkmalbereich Ensemble
15	09031268	Zimmerstraße 11	Mietshaus	1882-83	V. Bülow, Quergebäude von Hosemann und W. Bartholt	Baudenkmal
16	09050469	Kochstraße 1-4 Wilhelmstraße 36-38	Mietshaus	1980-87	Aldo Rosse und Gianni Braghieri	Baudenkmal
17	09031171	Kochstraße 6-7	Haus Merkur; Büro- und Geschäftshaus	1912-13	Otto Bayer und Kurt Berndt	Baudenkmal
18	09031145	Friedrichstraße 206 Zimmerstraße 19A	Wohn- und Geschäftshaus	1732	1876 Aufstockung von Schwenske	Baudenkmal
19	09031146	Friedrichstraße 209 Kochstraße 15	Geschäftshaus und Hotel	1906-07	Ludwig Engel	Baudenkmal
20	09031147	Friedrichstraße 210	Geschäftshaus und Hotel	1910-11	J.Colani	Baudenkmal
21	09065008	Friedrichstraße 43 Rudi-Dutschke-Str. 28	Mietshaus	1980-87	Peter Eisenman	Baudenkmal
22	09031174	Rudi-Dutschke-Straße 26	Schwechtenhaus	1914	Wilhelm Peters und Friedrich Blume	Baudenkmal

Gutachten Erhaltungsverordnung für das Gebiet IBA 87 - südliche Friedrichstadt

23	09031126	Charlottenstraße 82	Iduna-Versicherung	1914	Paul Mebes	Baudenkmal
24	09031172	Rudi-Dutschke-Straße 25	Geschäftshaus	1909	C.Kuhn	Baudenkmal
25	09010220	U-Bahnhof Kochstraße		1920-23	Heinrich Jennen, Alfred Grenander, Alfred Fehse	Baudenkmal
26	09031144	Friedrichstraße 34 Charlottenstraße 90	ehem. Gauarbeitsamt	1938-42	Hans Fritsche und Friedrich Löhbach	Baudenkmal
27	09097783	Friedrichstraße 33	Wohn- und Geschäftshaus mit Hofgestaltung	1980-87	Raimund Abraham	Baudenkmal und Denkmalbereich Ensemble
28	09031143	Friedrichstraße 31	Wohn- und Geschäftshaus	1891-93	Gustav Knoblauch	Baudenkmal
29	09097785	Charlottenstraße 96-97B	Wohnanlage	1983-88	John Hejduk	Baudenkmal
30	09097811	Friedrichstraße 225-226 Puttkamerstraße 1-7 Wilhelmstraße 20-24 Hedemannstraße 21-24	Wohnanlage	1973-76	Werner Düttmann	Baudenkmal und Denkmalbereich Ensemble
31	09031092	Hedemannstraße 11-14,25	Wohn- und Geschäftshäuser	1914-15	Johannes Kraaz	Baudenkmal
32	09031142	Friedrichstraße 17	Wohn- und Geschäftshaus	1895-96	Kayser & v. Großheim	Baudenkmal
33	09097798	Friedrichstraße 239-244 Franz-Klühs-Straße Rahel-Varnhagen-Promenade Wilhelmstraße 8	Theodor-Wolff-Park	1988-1990	Regina Poly mit Dieter Pfannenstiel	Gartendenkmal
34	09031134	Enckestraße 4A	Mietshaus	18747-48	F. Vinetz und Willmann	Baudenkmal
35	09097892	Lindenstraße 82-84, Markgrafenstraße 5-8	Gartenhof und Außenanlagen des LiMa-Wohnhofes	1984-86	Herman und Akelei Hertzberger	Gartendenkmal
36	09097891	Lindenstraße 82-84, Markgrafenstraße 5-8	LiMa-Wohnhof	1984-86	Herman Hertzberger	Baudenkmal
37	09097791	Ritterstraße 55-60B Alte Jakobstraße 120A-121 Feilnerstraße 1-4A, 7-12 Lindenstraße 30-31, 34-37 Oranienstraße 99-105	Wohnanlage Ritterstraße-Nord	1977 - 88	Rob Krier, Bangert-Jansen-Scholz-Schultes, Benz Müller-Wörner, Liepe-Steigelmann-Brandt-Heiß, Feddersen-von Herder-Partner, Ganz-Rolfes, Müller-Rhode-Partner	Baudenkmal und Denkmalbereich Ensemble; Gartendenkmal
38	09097790	Ritterstraße 61-66 Alte Jakobstraße 122-123 Lindenstraße 26-29	Wohnanlage Ritterstraße-Süd "Konzepta"	1977-80	Rob Krier, Gruppe 67, Hielscher-Mügge, Planungskollektiv Nr. 1	Baudenkmal und Denkmalbereich Ensemble; Gartendenkmal
39	09031191	Lindenstraße 20-25	Victoria-Versicherung	1906-13	Wilhelm Walter	Baudenkmal
40	09097792	Am Berlin Museum 1-19 (Am Berlin-Museum 2-18, Alte Jakobstraße 129D, 134) (Am Berlin-Museum 1/27), Jakobstraße 129-133), Alte Jakobstraße 135-136) (Lindenstraße 15-17)	Wohnpark am Berlin-Museum	1980-86	Kollhoff/Ovaska (Am Berlin-Museum 2-18, Alte Jakobstraße 129D, 134), Jourdan-Müller-Albrecht, Hielscher-Mügge, Demblin (Am Berlin-Museum 1/27), Frowein/Spangenberg (Alte Jakobstraße 129-133), Stavoprojekt (Alte Jakobstraße 135-136), Arata Isozaki (Lindenstraße 19), Kreis-Schaad-Schaad (Lindenstraße 15-17)	Baudenkmal und Denkmalbereich Ensemble
42	09031190	Lindenstraße 14	Kollegienhaus	1733-35	Philipp Gerlach	Baudenkmal
41	09046607	Lindenstraße 14	Garten am Berlin-Museum	1984-1988	Hans Kollhoff und Arthur Ovaska	Gartendenkmal

Abbildung 24:
Bualter



Bualter

Die Baualterskarte von 1992 bildet gut nachvollziehbar die bauliche Vielfalt des Untersuchungsgebietes ab. Auf den ersten Blick wird deutlich, dass nicht eine Baualtersklasse prägend für das Areal ist, sondern ein Nebeneinander verschiedener baulicher Epochen das Ortsbild bestimmen. In dieser Mischung sind allerdings Bauten, die nach dem Zweiten Weltkrieg entstanden sind, deutlich in der Mehrzahl. Diese Gegebenheit geht, wie im historischen Abriss (siehe S. 16/17) dargestellt auf kriegsbedingten Zerstörung der historischen Blockrandbebauung zurück. Von der einst flächendeckenden, barocken Stadtstruktur bleiben heute lediglich Fragmente bestehen.

Neben den vereinzelt baulichen Interventionen der 60er

und 70er Jahren, die unter den Paradigmen der aufgelockerten Stadt bzw. dem Kredo Urbanität durch Dichte dem historischen Blockrand neue städtebauliche Figuren entgegensetzten, entsteht ein Großteil der Bauten in den 80er Jahren. Wie bereits beschrieben (siehe S. 20/21), führt in diesem Kontext die kritische Rekonstruktion zu einer variantenreichen Schließung bzw. Neuinterpretation der historischen Stadtgestalt. Die in dieser Zeit entstandene, heute für eine Innenstadtlage untypisch erscheinende, lockere Bauweise liegt wie bereits dargelegt, in der einstigen Randlage des Untersuchungsgebietes begründet. In diesem Zeitabschnitt entstehen in erster Linie Wohnhäuser, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur sowie assoziierte Grün-, Erholungs- und Freiflächen. Diese bestimmen heute die überwiegen-

den Nutzung der Untersuchungsgebietes als Wohnquartier und prägen durch ihre lockere, räumliche Ausformulierung die städtebaulichen Qualitäten des Untersuchungsgebiets. Insbesondere im innerstädtischen Kontext zeigt sich diese Eigenschaft als Besonderheit.

Die Gebäude, die nach 1992 entstehen (auf dieser Karte aufgrund von nicht vorhandenen Daten nicht abgebildet), stellen in gewissen Maßen eine Abkehr von diesem Muster als Wohnnutzung dar. Nach 1992 wird in erster Linie entlang der Stresemann- bzw. Friedrichstraße neu gebaut, wobei in Anlehnung an die zentralen Lagen (Potsdamer Platz bzw. nördliche Friedrichstraße) überwiegend Geschäftshäuser und Hotels entstehen. Während die Nutzung hier eine Ab-

kehr zur Vorwendezeit darstellt, bleibt die städtebauliche Orientierung am Blockrand ein kontinuierliches Merkmal, wobei der Variantenreichtum der 1980er und 70er Jahre augenscheinlich gegen eine vertikale Verdichtung der Bausubstanz eingetauscht wurde (insbesondere entlang der Stresemannstraße).

Der Wohnungsbau der Nachwendezeit beschränkt sich lediglich auf wenige Bauten auf dem Areal des ehemaligen Blumengroßmarkts, wo nach der Schließung der Markthalle ab dem Jahr 2008 eine der ersten Baulandentwicklung Berlins im Konzeptverfahren stattfindet.

Abbildung 25:
Gebäudekategorien



Gebäudekategorien

Auf der Karte werden die für das Untersuchungsgebiet definierten Gebäudetypen verortet. Es wurden elf verschiedene Kategorien mit Typologien aus der Vorgründerzeit bis heute gebildet. Dabei wird besonders die große typologische Vielfalt des Gebiets deutlich. Auf den nachfolgenden Seiten werden die Gebäudetypen jeweils detaillierter definiert und vorgestellt.

Legende

Vorgründerzeit und Gründerzeit (bis 1900)

- Vorgründerzeitliches Gebäude
- Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus

Nachgründerzeitliche Gebäude (1900-1925)

- Repräsentatives Geschäftshaus des Jugendstils
- Reformarchitektur

Verwaltungsbauten der 30er Jahre

- Verwaltungsgebäude der 30er Jahre

1960/1970er Jahre

- Wohnungsbau der 60er/70er Jahre
- Bauten der Sozialen Infrastruktur/ kulturelle Nutzung der 60er/70er Jahre

1980er Jahre

- Wohnungsbauten der 80er Jahre
- Bauten der Sozialen Infrastruktur der 80er Jahre

Nach 1992

- Wohnungsbau nach 1992
- Geschäftshäuser/kulturelle Nutzung nach 1992
- Sonstiges

**VORGRÜNDERZEIT UND GRÜNDERZEIT
(BIS 1900)**

Vorgründerzeitliches Gebäude (bis 1870)

Bei Bauten dieser Zeit wurden die Stile Romanik, Gotik, Renaissance, Barock und Rokoko „imitiert“. Es erfolgte eine Wiederaufnahme dieser Stilelemente als „Neo-Stile“. Während des Krieges wurde der Großteil der Gebäude aus dieser Zeit zerstört, wie auf der historischen Karte von 1953 zu den Kriegsschäden erkennbar ist (S. 16/17). Heute tauchen Gebäude dieses Typus im Gebiet vergleichsweise selten und für sich allein stehend auf. Neben Wohnbebauungen, bei denen teilweise auffallend wenig Dekorationselemente verwendet wurden, sind in dieser Kategorie vor allem repräsentative Gebäude vertreten, die reichhaltig mit Schmuckelementen ausgestattet sind (Kirche Bernburger Straße, Jüdisches Museum, Schulgebäude Wilhelmstraße).

Gebäudestellung/Bauweise

- Straßenseitige Blockrandbebauung, allerdings auch zurückgesetzte Gebäude möglich (Schulgebäude Wilhelmstraße)
- Gebäude orientiert am Blockrand der barocken Stadterweiterung ausgehend von Belle Alliance Platz (Heutiges Hallesches Tor)

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- Wohngebäude 4/5 Geschosse
- Bei repräsentativen Gebäuden große Variation an Geschossigkeit (Museum 2-3 geschossig, Kirchturm als Höhendominante)

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Klinker, Putzfassade, Stein
- Putzfassade in hellen/beigen Tönen gestrichen (Jüdisches Museum)

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Repräsentative und reichhaltige Gliederung der Fassade mit Schmuckelementen (funktionale Aspekte gelegentlich untergeordnet)
- Verwendung von dekorativen Elementen wie Säulen, Gesimse, Pilaster, Skulpturen, Verwendung von Motiven der Renaissance, des Barock und des Klassizismus

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Fensteröffnung im stehenden Format
- Fenster mit Kreuzteilung und Sprossengliederung

Dachform

- Verschiedene Dachformen, z.B.: Satteldach, Mansarddach
- Bei Wohnhäusern oftmals flache Dachneigung, nicht sichtbar von der Straße
- Bei repräsentativen Gebäuden Dach oftmals mit steiler Neigung, sichtbar von der Straße

Nutzung

- Repräsentative Nutzungen: Öffentliche kulturelle oder kirchliche Einrichtungen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur (Kirche Bernburger Str, Museum Lindenstraße, Schulgebäude Wilhelmstraße)

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Gebäude für sich alleinstehend in Blockrandstruktur
- Gebäudebezogene Freifläche auf der Innenseite des Blockes



Verortung Vorgründerzeitliche Gebäude

Von der Vignette ist abzulesen, dass die heute noch besetehenden Gebäude aus der Vorgründerzeit vereinzelt an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet auftreten. Das heutige jüdische Museum ist die älteste bauliche Anlage im Untersuchungsgebiet. Als Haus Colegien ist dieses Gebäude bereits auf den Karten der Stadterweiterung der Friedrichsstadt von 1789 erkennbar (siehe S. 12/13).



50: Schlichtes, vorgründerzeitliches Wohngebäude mit wenig Schmuckelementen



51: Gliederung der Fassade eines repräsentativen Gebäudes mit reichhaltigen dekorativen Elementen, Jüdisches Museum, Lindenstraße



52: Vorgründerzeitliches Gebäude, Friedrichstraße



53: Repräsentatives Gebäude mit Schmuckelementen und Klinkerfassade, Wilhelmstraße



54: Kirchturm St. Lukas-Kirche, Bernburger Straße



55: St. Lukas-Kirche im Stil des Neo-Klassizismus, Bernburger Straße

**VORGRÜNDERZEIT UND GRÜNDERZEIT
(BIS 1900)**

**Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus
(1870-1900)**

Bei der Gestaltung von Gebäuden dieses Typus stand ebenfalls die Imitierung und Wiederaufnahme historischer Stilelemente im Vordergrund. Ehemals war eine Vielzahl dieses Gebäudetypus im Gebiet vorhanden. Ein Großteil davon wurde jedoch ebenfalls im Krieg zerstört (siehe Karte 1953 zu Kriegsschäden, S. 16/17).

Gebäudestellung/Bauweise

- Straßenseitige stringente Blockrandbebauung entlang der Straßenfluchten
- Geschlossene Bauweise
- Gebäude errichtet mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus/Hinterhäusern

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- 4/5 Geschosse, 17-22m, typische Berliner Traufhöhe

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Fassade als Putzfassade oder Klinker bzw. Verblendmauerwerk ausgeführt mit Gesimsen aus unterschiedlichen Materialien

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Prunkvoll gestaltete Fassade mit plastischer Fassadengliederung (Schattenwurf als bewusst eingesetztes Gestaltungselement)
- Horizontale Gliederung durch Gesimse und Fensterverdachungen
- Balkon oder Erker, auf einer vertikalen Achse, oft über zwei Geschosse
- "Belle Etagé": 1-2 besonders repräsentative und prunkvolle Geschosse (Akzentuierung durch Balustrade, aufwendig dekorierte Fenster, Fensterdächer, rahmende Pilaster)
- Die Verziehung der Fensterumrahmungen und Raumhöhe nimmt nach oben hin ab, letzter Stock oft mit kleineren wenig dekorativen Fenstern
- Gestaltung der Fassade durch Dekor: barockisierender Dekor und Renaissance motive, Balustrade, Fensterrahmungen, Rasterstäbe, Fries, Gesims
- Hohe Sockelzone

Anhand der Vignette ist erkennbar, dass heute nur noch wenige Gebäude aus der Gründerzeit, verteilt über nahezu das gesamte Untersuchungsgebiet, existieren.

- Fassaden wurden aufgrund von Sanierungen umgestaltet, nicht alle gründerzeitlichen Gebäude besitzen den hier beschriebenen Fassadenschmuck (siehe Fotos 60, 61)

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Fensteröffnungen im stehenden Format
- Fenster mit Kreuzteilung
- Aufwendig dekorierte hohe Fenster, Fensterverdachungen
- Einfache Gestaltung der Fenster in der hohen Sockelzone

Dachform

- Pultdach/Berliner Dach
- Oberer Abschluss der Fassade durch überkragendes Gesims

Nutzung

- Obergeschosse Vorder- und Hinterhaus oftmals Wohnen
- Im EG Vorderhaus heute oftmals Einzelhandel, Büro, Dienstleistungen
- Im EG Hinterhaus ehemals viele Arbeits- und Werkstätten, heute oftmals Wohnen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Blockrandbebauung mit mehreren aufeinanderfolgenden Hinterhöfen, die durch Durchgänge im Vorderhaus erreichbar sind
- Heute oft begrünte Hinterhöfe



Verortung Gründerzeitliche Wohn- und Geschäftshäuser



56: Prunkvolle Gestaltung und plastische Fassadengliederung, Zimmerstraße



57: Horizontale Gliederung durch Gesimse und Fensterverdachungen über zwei Etagen, Zimmer-/Friedrichstraße



58: Gründerzeitliches Wohngebäude mit hoher Sockelzone, Dessauer Straße



59: Prunkvoll gestaltete Fassade mit Barock- und Renaissance motiven, Friedrichstraße



60: Gründerzeitliches Gebäude mit abweichender Traufhöhe und einfach gestalteter Fassade, Wilhelmstraße



61: Vertikale Gliederung der Fassade durch Erker/Balkone, typischer Schmuck ist entfernt worden, Wilhelmstraße

**NACHGRÜNDERZEITLICHE GEBÄUDE
(1900-1925)**

Repräsentatives Geschäftshaus des Jugendstils

Bei Bauten aus dieser Zeit stand die Überwindung der schematischen historischen Nachahmung der Gründerzeit im Vordergrund. Stattdessen war die Devise, Kunst und Architektur im Alltag miteinander zu verbinden. Die Architektur des Jugendstils war generell verspielt und asymmetrisch, im europäischen Vergleich war der Berliner Jugendstil jedoch eher von einer schweren, monumentalen und symmetrischen Gebäudegestaltung geprägt.

Gebäudestellung/Bauweise

- Stringente Blockrandbebauung entlang der Straßenfluchten
- geschlossene Bauweise

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- 4/5 Geschosse

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Natursteinverkleidung in natürlicher Farbigkeit belassen

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Vielfältige Verzierungen, die die Gebäude zu Unikaten machen

- Hoher Anspruch an neue Gestaltungsmerkmale, häufig bleibt es jedoch bei reiner Fassadengestaltung durch Verzierungen und relativ konventionellen Gebäudegliederungen
- Monumentale Gebäude, gewölbte Formen

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Vielfältige Öffnungsproportionen- und formate
- Vielfältige Fenstergliederungen- und verzierungen
- Fenster als eigene Gestaltungselemente sind rhythmusgebend: Kreuzstock-, oder Galgenfenster, Zwei- oder Mehrflügel Fenster, Fenster mit Rundungen
- Wichtige Bedeutung der Fenstersprossen: orthogonal (hoch rechteckig oder quadratisch) oder geschwungen

Dachform

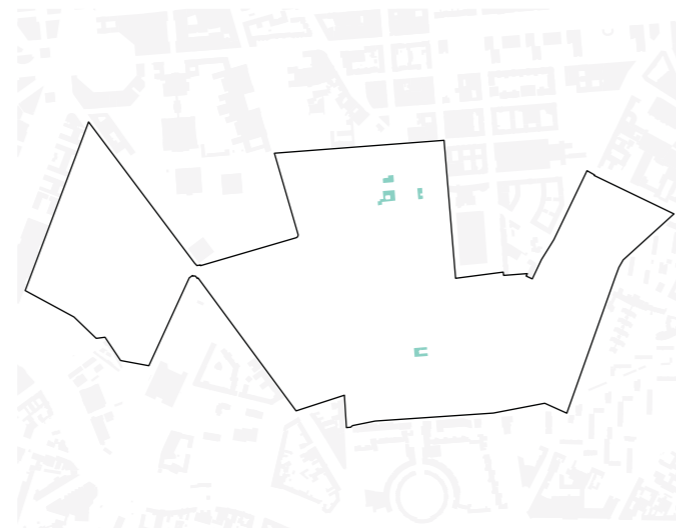
- Satteldach, Pultdach/Berliner Dach

Nutzung

- Wohngebäude, Büro- und Geschäftshäuser

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Straßenseitige Bebauung mit Innenhöfen und teilweise mit Hinterhäusern, die durch Portale im Vorderhaus erreichbar sind



Verortung repräsentative Geschäftshäuser des Jugendstils

Die Vignette zeigt, dass Gebäude dieser Kategorie heute im Untersuchungsgebiet nur in sehr geringer Zahl und allein entlang der Friedrichstraße, insbesondere im nördlichen Teil rund um den Checkpoint Charlie vorhanden sind.



62: Hohe Variationen der Fensterformen- und -größen, Kochstraße/Ecke Friedrichstraße



63: Gewölbte Gestaltungselemente, Fensterformen, Kochstraße/ Ecke Friedrichstraße



64: Verzierung durch Dekorelemente wie Pilaster und Figuren, Rudi-Dutschke-Straße

**VORMODERNE: NACHGRÜNDERZEITLICHE GEBÄUDE
(1900-1925)**

Reformarchitektur

Um 1900 entstanden neben dem Jugendstil Tendenzen, die darauf abzielten, die Grunderzeitarchitektur und den Eklektizismus zu überwinden und die Elemente des Neoklassizismus zu reduzieren sowie weiterzuentwickeln; als eine Reformarchitektur mit einer monumentalen, stark reduzierter Formsprache.

Gebäudestellung/Bauweise

- Geschlossene Bauweise
- Stringente Blockrandbebauung entlang der Straßenfluchten

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- 4/5 Geschosse

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Natursteinfassade in natürlicher Farbigkeit belassen, Backstein, oftmals weiße Fenster

Fasadengestaltung/Fasadengliederung

- Stark reduzierte Formsprache
- Flächenhafte Fassadengliederung
- Monumentale Gebäude
- Vertikale Gliederung durch Pilaster mit Kapitellen am oberen Ende - entweder flache Pilaster oder Pilaster mit Kanneluren (im Vergleich zur Gründerzeit stark reduzierte Verzierungen)

- Teilweise Gliederung durch französische Balkone oder Andeutungen dieser mit schmalen, gleichförmigen, feingegliederten Balustraden
- Höheres Erdgeschoss mit Rustikaquaderung und ebenfalls Pilastern im Eingangsbereich

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Fensteröffnungen im stehenden oder quadratischen Format, teilweise mit Rundungen
- Fenster in unterschiedlichen Gliederungen (Kreuzstock-, Zwei- oder Mehrflügel Fenster oder Fenster mit zweiflügeligen Sprossenfenstern)
- Fenster in der Regel weiß gestrichen
- Kunstvolle, meist quadratisch und hochrechteckige Sprossengliederung

Dachform

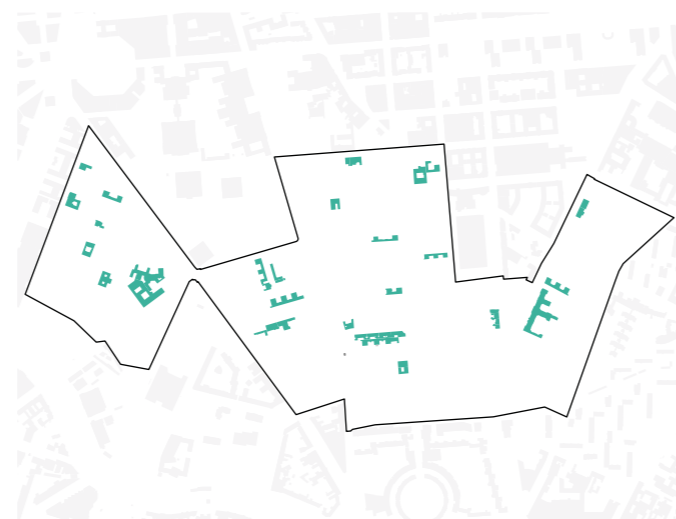
- Satteldach, Pultdach/Berliner Dach, steiles Dach mit Zwerchgiebeln

Nutzung

- Oftmals Büro- und Geschäftshaus

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Straßenseitige Bebauung, oftmals mit einer Mehrzahl von Hinterhäusern- und -höfen, die durch das Vorderhaus zu erreichen sind



Verortung Reformarchitektur

Von der Vignette abzulesen ist, dass Gebäude aus der Zeit der Reformarchitektur heute über das gesamte Gebiet hinweg relativ gleichmäßig vorhanden sind. Die Abbildung verdeutlicht die von Hinterhäusern und -höfen geprägte Bebauungsstruktur der Reformarchitektur.



65: Kunstvolle Sprossengliederung der Fenster als Gestaltungselement ersetzt früheren Dekor, Kochstraße



66: Vertikale Gliederung durch Pilaster mit Kanneluren und Kapitellen, Lindenstraße



67: Großformatige Fenster und flächige Fassadengestaltung, Friedrichstraße



68: Horizontale Gliederung in drei Teile, Vertikale Gliederung durch Fenstersetzungen, Natursteinfassade, Dessauer Straße



69: Rote Sandsteinfassade, Verzierungen und Fensterformen als Gestaltungselemente, Köthener Str



70: Fenster als Gestaltungselement zur Gliederung der Fassade, links zusätzliche Verzierungen, rechts sehr reduzierter Stil



Verwaltungsgebäude der 1930er Jahre

Die Nationalsozialistische Architektur lehnt sich an den Reduktionsstil der Reformarchitektur der 1910er Jahre an und vergrößerten den Neoklassizismus weiter. Zu dieser Zeit entstand eine den menschlichen Maßstab überschreitende, monumentale und einschüchternd wirkende Architektur.

Gebäudestellung/Bauweise

- Strenge Achsensymmetrie und Blockrandbebauung stringent entlang der Straßenflucht

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- 4/5 Geschosse und höher
- Teilweise Höhenakzentuierung mit deutlich mehr Geschossen (Friedrichstraße 34)

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Natursteinplatten oder Verputz mit Naturstein (gesamtes Gebäude) oder akzentuiert mit Naturstein (durch Fensterrahmen oder Faschen, Gesimsbänder oder Portale)

Fasadengestaltung/Fasadengliederung

- Weiterentwicklung der Reformarchitektur
- Nationalsozialistischer Reduktionsstil war jedoch größer, vereinfachter und monumentaler
- Vertikale Gliederung in die Höhe gestreckt, undurch-

- dringliche und einschüchternde Wirkung
- Reduzierter, stark vereinfachter Klassizismus massiv aufgebläht und monumentalisiert
- Hervorhebung des Eingangsportals: Monumental durch hohen Sockel, reduzierte monumentale Säulen, hohe Türen

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Hoch rechteckig stehende Fensteröffnungen
- Holzrahmen und streng axiale Setzungen (Kreuzstock- und Mittelkreuzstockfenster oder Galgen- und Zweiflügel Fenster)
- Klassische Fensterrahmen vereinfacht: scharfkantige, schmale Naturstein Faschen

Dachform

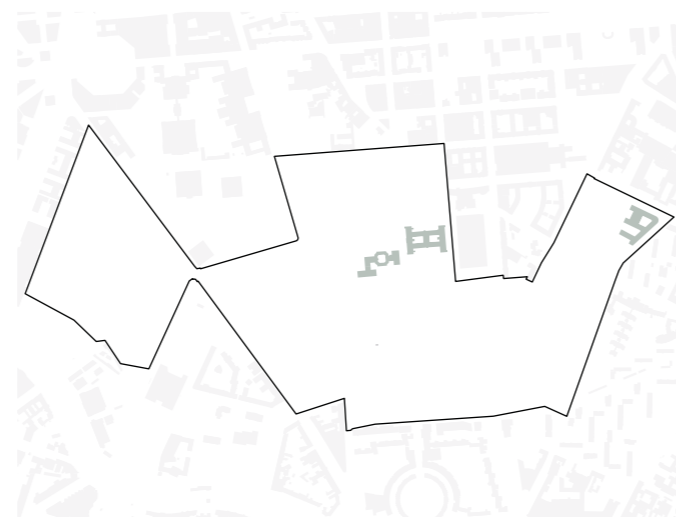
- Flachdach oder Satteldach mit flacher Dachneigung (weniger als 45 Grad) mit kleinen Fenstern

Nutzung

- Im Gebiet fast ausschließlich repräsentative Gebäude/ Verwaltungsgebäude (Polizei, Senatsverwaltung, etc.)

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Repräsentatives Vorderhaus oftmals mit Hinterhäusern und dem Gebäude zugeordneten Innenhöfen



Verortung Verwaltungsgebäude der 1930er Jahre

Die Vignette zeigt, dass Verwaltungsgebäude aus den 1930er Jahren im Untersuchungsgebiet vor allem an großen Hauptverkehrsachsen angeordnet sind. Sie sind zwar nur vereinzelt aber für sich jeweils auf großer Fläche vorhanden. Dies verdeutlicht die Monumentalität der Gebäude.



71: Verzierung der Gebäude beschränkt sich auf monumentale Figuren, hier Reichsadler, Friedrichstraße



72: Gestaltung mit Natursteinplatten und Fensterformaten mit streng axialen Setzungen, Charlottenstraße



73: Reduzierte Natursteinfassade mit vereinfachten Fenstern, Puttkamerstraße/ Ecke Friedrichstraße



74: Monumentale und massive Gestaltung der Fassade, Puttkamerstraße/ Ecke Friedrichstraße



75: Klinkerfassade und axiale Fenstersetzungen, Alte Jakobstraße/ Ecke Oranienstraße



76: Städtebauliche Setzung mit abgerundeter Ecke, Alte Jakobstraße/ Ecke Oranienstraße

1960ER/70ER JAHRE

Wohnungsbau der 1960er und 70er Jahre

Der Stil der Architektur dieser Zeit lässt sich als serielle "Fertigteil-Ästhetik" beschreiben. Die Bauten der 60er und 70er Jahre weisen in der Regel eine serielle Architektursprache auf. Im Gegensatz zu den historisch vorangegangenen Fassaden werden einzelne Gestaltungselemente wie beispielsweise Fenster weniger stark betont und die Ästhetik stärker über die serielle Setzung geometrischer, rechteckiger Formen erzeugt. Städtebaulich werden die Bauten der 60er Jahre als Großformen ausgebildet, während sich die Gebäude der 70er Jahre wieder stärker auf den Blockrand als Orientierung beziehen.

Gebäudestellung/Bauweise

- Geschlossene Bauweise, Blockrand
- Teilweise schräg versetzt zur Straßenflucht (Wilhelmstraße)
- Variationen des Blockrandes durch Rücksprünge (Hafenplatz, Hedemannstraße)
- Bauwerke als Großformen ausgebildet

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- Überwiegend 7-10 Stockwerke
- Selten höhere Geschossigkeiten von über 10 Geschossen, Bebauung am Hafenplatz, Excelsiorhaus

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Waschbeton (besetzt mit Flusskieseln); Rohbeton
- Kunststoff-Verkleidungen
- Farbgebung durch Wahl des Baumaterials (grau/silber) bei gleichzeitiger Akzentuierung einzelner Fassadenelemente durch Farbigkeit; häufig gelbe oder grüne Elemente
- In Teilen auch großflächige Farbapplikation auf gesamte Fassadenabschnitte, häufig in Gelb- und Orangetönen

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Horizontale Gliederung der Fassaden bspw. durch Bandfenster oder teilweise sehr schmale, liegende Fenster
- Serielle Setzung Bauelementen an der Fassade bspw. von Balkonen bzw. Loggien

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Quadratische und quer-rechteckig liegende Fensteröffnungen
- Verwendung quadratischer Einscheibenfenstern & quer-rechteckiger Mehrflügel Fenster
- Bandfenster oder teilweise sehr schmale, liegende Fenster

Dachform

- Flachdach

Nutzung

- Überwiegend reine Wohnnutzungen
- Vereinzelt Büronutzung (Hedemannstraße) und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss (Stresemannstraße)

Grundstücksgestaltung / Freiraum

- Ausformung von groß-dimensionierten, innenliegenden Freiräumen (zw. Puttkamer- und Hedemannstraße)
- Anlage von Grünanlagen mit Freizeitanwendungen (Sportplätze) und Erholungsflächen sowie Flächen für den ruhenden Verkehr im Blockinneren
- Abstandsgrün zum Straßenraum in Form von Vorgärten; häufig mit Heckenpflanzung (Wilhelmstraße)
- Halböffentliche Freiflächen vor zwischen Gebäuden und Straßenraum, bspw. mit gastronomischen Nutzungen



Verortung Wohnungsbau der 1960 und 70er Jahre

Die Vignette zeigt, dass der Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre im Untersuchungsgebiet vor allem entlang der Stresemannstraße und der Wilhelmstraße stattfand, während vor allem der östliche Teil des Gebietes zunächst weitestgehend unbebaut blieb.



77: Vertikale Verdichtung der Wohnnutzung, Stresemannstraße



78: Variation des Blockrandes durch Rücksprünge, Stresemannstraße



79: Gliederung durch serielle Setzung v. Balkonen, Friedrichstraße



80: Horizontale Gliederung durch schmale liegendrechteckige Fenster, Wilhelmstraße



81: Waschbeton mit Kieselbesatz & gelbe Akzentuierung der Fenster, Am Hafenplatz



82: Farbige Akzentuierung einzelner Fassadenelemente, Hedemannstraße

1960ER/70ER JAHRE

Bauten der sozialen Infrastruktur, kulturelle Nutzungen der 1960er und 70er Jahre

Die Bauten der sozialen Infrastruktur sowie die kulturellen Einrichtungen der 60/70er Jahre spiegeln in Bezug auf ihrer architektonische Gestaltung überwiegend die Merkmale des gleichaltrigen Wohnungsbaus. Doch zeichnen sich ihre Gebäudekubaturen durch niedrigere Traufhöhen und großflächigere Grundflächen aus. Zudem sind auch bei dieser Gebäudeklasse die Baukörper häufig im Blockinneren situiert.

Gebäudestellung/Bauweise

- Ausbildung der Baukörper als Solitäre
- Freistehende Baukörper, häufig im Blockinneren situiert

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- Kulturelle Nutzungen in der Regel unter 3 Stockwerken (Berlinische Galerie; ehemaliger Blumengroßmarkt, Flachbau in Dessauer Straße)
- Schulgebäude mit bis zu 6 Stockwerken (Kurt-Schumacher Schule)

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Waschbeton, Glas, Stahl
- Farbigkeit auf Baustoffe reduziert, flächige Applikation weißer und grauer Farbtöne (Berlinische Galerie)
- Akzentuierung einzelner Gestaltungselemente mit grüner Farbe

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Horizontale Gliederung der Fassaden
- Vorhangfassaden aus Glaselementen (Eingangsbereich Berlinische Galerie)

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Liegend rechteckige Fensteröffnungen
- Mehrflügel Fenster

Dachform

- Flachdach

Nutzung

- Schulen, Kita, Museum, Gemeindehäuser

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Konzeption der Bauwerke als Teil des Freiraums
- Bauwerke von Freifläche umgeben, die Ausformung dieser erfolgt entweder als Stadtplätze (Berlinische Galerie, ehemaliger Blumengroßmarkt) oder als zugeordnete Grünflächen (Kurt-Schumacher Grundschule)



Wie auf der Vignette zu sehen, finden in den 1960er und 1970er Jahren zum ersten Mal Gebäude der sozialen Infrastruktur und kulturelle Nutzungen Einzug in das Gebiet. Sie sind relativ gleichmäßig über alle Bereiche des Gebietes verteilt.

Verortung Bauten der sozialen Infrastruktur, kulturelle Nutzungen der 60er und 70er Jahre



83: Glasfassade am Eingangsbereich der Berlinischen Galerie, Alte Jakobstraße



84: Berlinische Galerie, Alte Jakobstraße



85: Verwendung von Waschbeton, Puttkammerstraße



86: Schulbau der Kurt-Schumacher Schule, mit liegend rechteckigen Mehrflügel Fenstern, Wilhelmstraße



87: Vertikale des Kirchturms kontrastiert mit der horizontal gegliederten Fassade des Gemeindehauses, Lindenstraße



88: Ehemaliger Blumengroßmarkt; heute mit Anbau und kultureller Nutzung, Lindenstraße

1980ER JAHRE

Wohnungsbau der 1980er Jahre

In Abkehr zur schlichten als eintönig und unwirtlich empfundenen Architektur der 60er und 70er Jahre zieht im folgenden Jahrzehnt mit den verspielten Baustilen der Postmoderne Vielfalt in das Untersuchungsgebiet ein. Das Prinzip "anything goes" ist klar in den Kubaturen und Fassaden der Wohnungsbauten und der Bauten der sozialen Infrastruktur der 80er Jahren erkennbar. Klassische Elemente der Architektur (Säulen, Dreiecksgiebel, Gesimsbänder) sowie konventionelle Fensterformen werden neu kombiniert, interpretiert und erfahren eine teils ironische Renaissance.

Gebäudestellung/Bauweise

- Geschlossene Bauweise, Ausbildung als Blockrandbebauung mit einzelnen Variationen durch Rücksprünge, Öffnungen & Durchwegungen, Biegungen, Zusammenfassung (Ritter-Nord) -> Perforierung des Blockrandes
- Vereinzelt freistehende Wohnhäuser
- Betonung der Ecken durch vertikale Verdichtung, Einkerbungen und Verdrehung

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- Überwiegend 4-7 Geschosse (Orientierung an gründerzeitlicher Traufhöhe)
- Verdichtete Gebäudehöhen zur Setzung städtebaulicher Akzente, bspw. an Blockecken

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Materialvielfalt: Klinker, farbiger Putz, Naturstein, Glas & Glasbausteine, Aluminium und Stahl
- Verwendung von Farbe sowohl flächig als auch akzentuierend
- Verwendung von Pastelltönen: gelb und braun, grün, blau sind häufige Farbtöne

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Achsensymmetrisch organisierte Fassaden (Atelierturm Besselplatz; Friedrichstraße)
- Farbige Klinkerbänder zur horizontalen Gliederung
- Verwendung klassischer architektonischer Einzelformen (Säulen, Giebel, Gesimsbänder) als Verzierung

Von der Vignette ist deutlich abzulesen, dass der Wohnungsneubau im Rahmen der IBA 1987 über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt stattfand. Als räumliche Schwerpunkte sind die Zimmer-/Wilhelm-/Kochstraße, die Bernburger-/Dessauer Straße und der Bereich östlich der Lindenstraße erkennbar.

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Unterschiedliche Fensteröffnungen und -größen (Quadrat, Rechteck, Kreis)
- Häufig Sprossenfenster mit quadratischen Sprossen (Ungersgebäude, Bau am Hafenplatz)
- Zusammenfassen verschieden Fensterformate zu Fenstergruppen

Durchgänge

- Verwendung von symmetrisch die Fassadengestaltung aufnehmenden Durchgängen zu den Innenhöfen bzw. Durchwegungen (siehe Foto 89 - S. 95, Foto Nr. 15 - S. 34)
- Durchgänge/Öffnungen erstrecken sich großzügig über ein oder mehrere Stockwerke (z.B. Wilhelmstraße 41)

Dachform

- Flachdach und Satteldach

Nutzung

- Reine Wohnnutzungen, teilweise mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Gründerzeitlich inspirierte Abfolgen von blockinternen kleineren Freiräumen (Bernburger-/ Dessauerstraße; zw. Oranien- / Ritterstraße)
- Großzügige Innenhöfe mit Freizeit- und Erholungsanlagen, Pflanzungen und Gemeinschaftsflächen (zw. Zimmer- / Kochstraße; zw. Dessauer / Schöneberger Straße; zw. Am Berlin Museum / Ritterstraße)
- Deutliche Abgrenzung privater und öffentlicher Freiräume
- Deutliche Bezüge zwischen öffentlichen Freiflächen und einzelnen Gebäuden (Bernburger-Straße / Ungers; Wilhelmstraße / Selbstbauhaus)



Vertortung Wohnungsbau der 1980er Jahre



89: Blockrandschluss mit Durchgang, Symmetrie und Staffellung als Gestaltungsprinzip, Friedrichstraße



90: Variation des Blockrandes durch Rücksprung, Markierung der Straßenflucht durch Pflanzung, Dessauer Straße



91: Geflieste Fassade mit Kreuzmusterung und eingelassenen Einscheibenfenstern, Treppenhause in Zylinderform mit Glasbausteinen, Alte Jakobstraße



92: Klinkerfassade mit Fenstergruppen mit Mehrsprossenfenstern und Farbapplikation, Am Hafenplatz



93: Säule als Gestaltungselement, Klinkerfassade mit quadratischen Mehrsprossenfenstern und grünen Farbakzenten, Kochstraße



94: Symmetrisch angelegter Wohnhof, Markierung des Zentrums durch Zylinder, Am Berlin Museum

1980ER JAHRE

Soziale Infrastruktur der 1980er Jahre

Die Bauten der sozialen Infrastruktur der 80er Jahre entstanden im Untersuchungsgebiet fast ausschließlich im Rahmen der IBA '87. Bis auf die beiden Schulbauten der Modeschule Berlin und die Galilei Grundschule handelt es sich ausschließlich um maximal zweistöckige Klinkerbauten, deren Fassaden über den Einsatz verschiedenfarbiger Klinkersteine gestaltet ist. Die Gebäude sind ausnahmslos eigenen Freiflächen zugeordnet und wie bereits bei ihren Vorgängern der 70er Jahre meistens im Blockinnerem situiert.

Gebäudestellung/Bauweise

- Situiert in Blockinnenraum sowie Blockrandschließung
- Offene sowie geschlossene Bauweise

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- In der Regel 2-3 Geschosse

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Überwiegend braune und gelbe Klinker als Baustoff
- Akzentuierung durch farbige Klinkerbänder, Fensterrahmen

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Klinkerbänder zur horizontalen Gliederung

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Rechteckig-stehende bzw. liegende sowie quadratische Fensteröffnungen
- Mehrsprossenfenster

Dachform

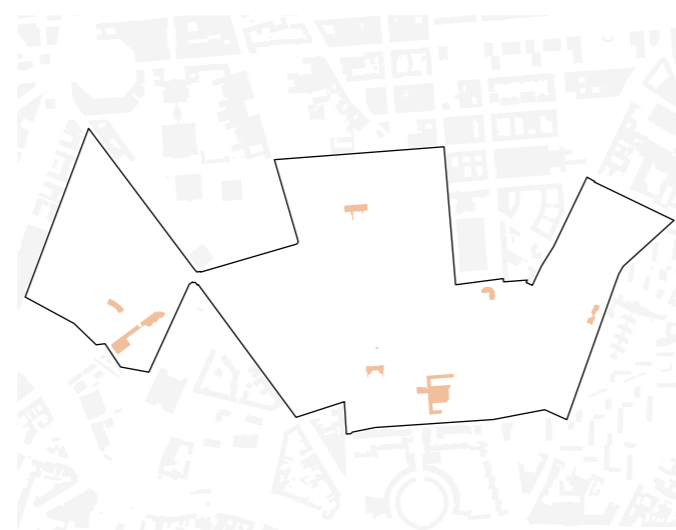
- Flach- und Satteldach

Nutzung

- Soziale Infrastruktur: Kitas und Schulen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Gebäuderückseitig liegende Frei- und Spielflächen



Die Abbildung zeigt, dass die Bauten der sozialen Infrastruktur im Rahmen der IBA 1987 über das gesamte Untersuchungsgebiet relativ gleichmäßig verteilt entstanden sind.

Verortung Soziale Infrastruktur der 180er Jahre



95: Rote Klinkerfassade mit gemusterten, gelben Klinkerbändern als Verzierung, Markgrafenstraße



96: Horizontale Gliederung der Fassade durch blaue Fließung mit eingelassenen Zweisprossenfenstern, Fanny-Hensel-Weg



97: Geschwungene Fassade und Satteldach, Wilhelmstraße



98: Klinkerfassade mit rechteckig, stehenden Zwei bzw. Viersprossenfenster, Schöneberger Straße



99: Giebel und Säule als Verzierungselemente, Galilei-Grundschule, Friedrichstraße



100: Fassade mit roter Kunststoffverkleidung, Klinker-Einfriedungselemente im Vordergrund, Kochstraße

AB 1992

Wohnungsbau ab 1992

Der Wohnungsbau ab 1992 ist im Gebiet lediglich selten vertreten und beschränkt sich auf einen Wohnturm an der Stresemannstraße sowie die Bebauung am Blumengroßmarkt. Trotz der Vielfalt in Bezug auf die Materialwahl, und die Setzung einzelner Gestaltungsmerkmale eint die Bauten eine überwiegende horizontale Fassadengliederung. Städtebaulich kommen sowie Baukörperausformungen als freistehende Wohnbauten mit Orientierung zum Bestand als auch das Einfügen in existente Blockrandbebauung vor.

Gebäudestellung/Bauweise

- Blockrandschließung (Zimmerstraße, Stresemannstraße)
- Freistehendes Wohnhaus mit Orientierung zum Bestand (am ehemaligen Blumengroßmarkt)

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- 6 Geschosse (Orientierung an gründerzeitlicher Traufhöhe)
- Ausnahme: Wohnturm an der Stresemannstraße (15 Geschosse)
- In Teilen Ausbildung der obersten Geschosse als Staffelgeschosse.

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Glasierte Keramikelemente, Stahl, Glas
- Farbgebung durch Auswahl des Materials
- Teilweise Akzentuierung der unteren Geschosse

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Horizontale Gliederung

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Vielfalt an Fensteröffnungen
- Vielfalt an Fenstergliederungen: rechteckige Fenster, Einscheibfenster, Zwei- oder Mehrflügel Fenster ohne Binnengliederung, gekrümmte Bandfenster, Eckfenster

Dachform

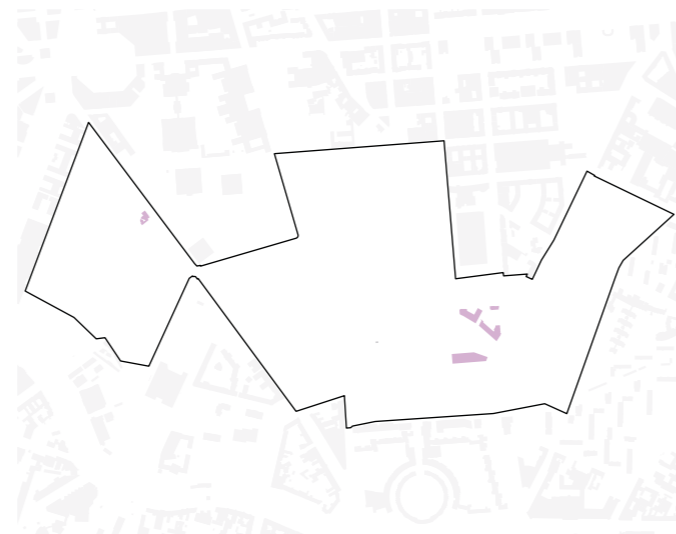
- Flachdach

Nutzung

- Mischung der Wohnnutzung mit Büronutzungen
- Teilweise Geschäftsnutzung im Erdgeschoss

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Mischung von Wohn- und Büronutzung
- Teilweise Geschäftsnutzung im Erdgeschoss



Verortung Wohnungsbau ab 1992

Von der Vignette ist abzulesen, dass im Gebiet relativ wenig Wohnbebauung seit 1990 hinzugekommen ist. Der Schwerpunkt der Bebauung liegt vor allem rund um den ehemaligen Blumen-großmarkt.



101: Horizontale gegliederte, geschichtete Fassade, Markgrafenstraße



102: Fassadenelemente aus Glas und Stahl, Lindenstraße/Ecke Markgrafenstraße



103: Abgerundete Fassade mit Bandfenstern, Stresemannstraße



104: Versetzt in die Fassade gesetzte Fenster & Loggien, Ausbildung der oberen Stockwerke als Staffelgeschosse, Lindenstraße



105: Betonung des Erdgeschosses durch Farbgebung und großformatigen Ladenfenstern, In den Obergeschossen eingesetzte vier-gegliederte Fensterelemente, Lindenstraße

AB 1992

Geschäftshäuser & kulturelle Nutzungen ab 1992

Zahlreicher vertreten als Wohnungsbau ist ab 1992 der Bau von Geschäfts- bzw. Bürogebäude. Orientieren sich die Bauten städtebaulich überwiegend am barocken Stadtgrundriss und leisten einen Beitrag zum Blockrandschluss, ist ihre Gestaltung deutlich vielfältiger. Verschiedene Baumaterialien von Beton über Glas und Stahl bis zu Naturstein finden Verwendung; die Fassaden referenzieren Gründerzeit über Moderne bis zur Postmoderne.

Gebäudestellung/Bauweise

- Blockrandschließung
- Skulpturaler Solitär, unregelmäßiger zickzackförmiger Grundriss (bspw. Jüdisches Museum, Landmark-Architektur)

Merkmale Gebäude

Geschossigkeit

- 6 Geschosse (Orientierung an Gründerzeitlicher Traufhöhe)
- Vertikale Verdichtung an der Stresemannstraße oder am Besselpark (bis zu 10 Geschosse)

Verwendete Baustoffe der Fassade, Farbigkeit der Gebäude

- Materialvielfalt: Glas, Metall, Klinker, Naturstein, Holz
- Farbgebung durch Auswahl des Materials
- Kontrastreiche Gestaltung, Verwendung dunkler und heller Farbapplikationen als Gegensätze

Fassadengestaltung/Fassadengliederung

- Symmetrisch gestaltete Fassaden
- Horizontale Gliederung

Öffnungsproportionen/Fenstergestaltung

- Vielfalt an Fensteröffnungen
- Vielfalt an Fensterformen: rechteckige Fenster, Einscheibenfenster, Zwei- oder Mehrflügel Fenster ohne Binnengliederung, gekrümmte Bandfenster, Eckfenster, (axiale) Schießscharten

Dachform

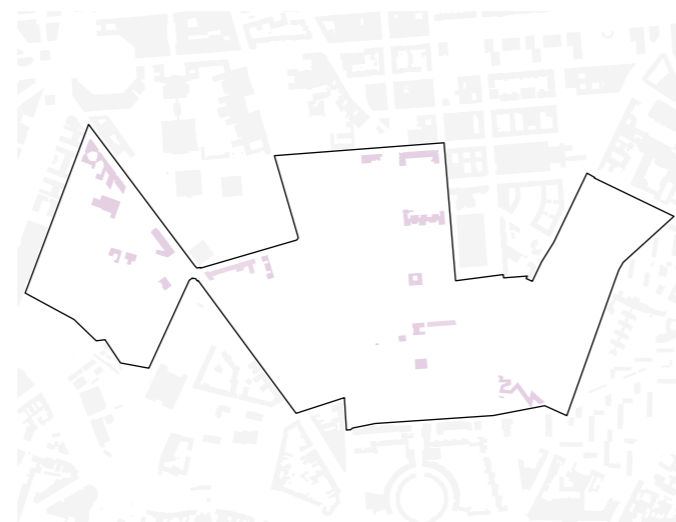
- Flachdach

Nutzung

- Überwiegend Büronutzung
- Teilweise Geschäftsnutzung im Erdgeschoss
- Hotel

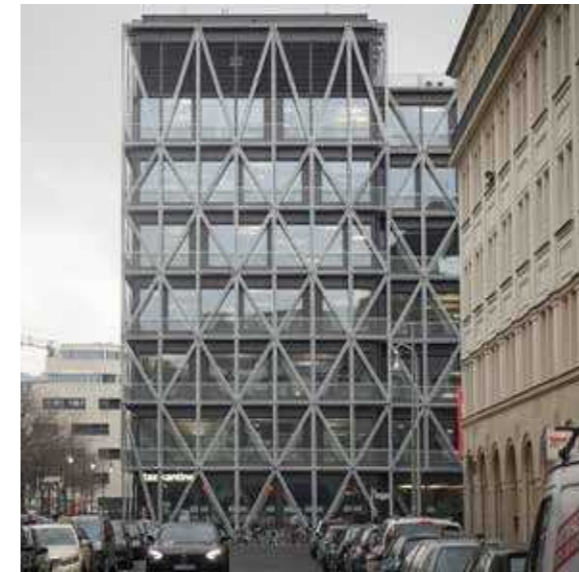
Grundstücksgestaltung/Freiraum

- I.d.R. an der Straßenflucht orientiert
- Teilweise rückseitige Freiflächen i.d.R. versiegelt oder als Grünfläche ausgebildet



Verortung Geschäftshäuser & kulturelle Nutzungen ab 1992

Anhand der Vignette ist erkennbar, dass die Geschäftshäuser und Bauten mit kultureller Nutzung seit 1990 vor allem entlang des nördlichen Teils der Stresemannstraße, der Anhalter- und Friedrichsstraße entstanden sind.



106: Horizontal gegliederte Glasfassade mit vorgehängter Stahlträgerkonstruktion, Friedrichstraße



107: Horizontale Gliederung durch Holzelemente und Einscheibenfenster in Abwechslung mit schwarzen Farbtafeln, Am Besselpark



108: Vertikale Fassadengliederung durch Schießschartenfenster, Köthener Straße



109: Solitärer Baukörper mit Rasterfassade, Gliederung durch Materialwahl der unteren zwei Geschosse, Besselstraße



110: Horizontale Dreigliederung der Fassade, farbliche Akzentuierung der Blockecke,



111: Bandfenster, vertikal gegliedert durch Metallpfosten, Askanischer Platz

Zusammenfassung Ortsbild

Die angestellte Analyse des Ortsbilds mit den Inhalten Denkmale, Baualter, Gebäudekategorien sowie der Wahrnehmung des Gebietes als Ganzes wird an dieser Stelle abschließend zusammengefasst.

Denkmale

Im Untersuchungsgebiet befinden sich über dreißig geschützte Gebäude bzw. Gebäudeensembles. Der rege Denkmalschutz stellt eine besondere Würdigung der bauzeitlichen Entwicklung des Gebietes dar und unterstreicht die Rolle der Bauwerke als Erben ihrer Epoche, deren Schutz Teil des öffentlichen Interesses ist. Die meisten heute als Denkmale festgelegten Gebäude entstanden in der späten Gründerzeit bzw. Vormoderne sowie schwerpunktmäßig in den 1970er und 1980er Jahren.

Baualter

Im Gebiet dominieren primär Gebäude, die nach dem Zweiten Weltkrieg errichtet wurden. Das Gros der Bausubstanz entsteht so im Rahmen der IBA in den 1980er sowie etwas weniger ausgeprägt in den 1960er und 1970er Jahren. In diesen Baualterklassen werden vornehmlich Wohnnutzungen südlich der Mauer am damaligen Westberliner Stadtrand realisiert. Sie bilden heute seltene Wohnquartiere in der Berliner Innenstadt.

Zudem sind trotz der großflächigen Zerstörung im Rahmen des Zweiten Weltkriegs zahlreiche Zeugen der Wilhelminischen Zeit erhalten, die heute noch die historische barocke Stadterweiterung nachvollziehbar und den vorherrschenden Städtebau der Kaiserzeit erahnen lassen.

Schließlich sind im Untersuchungsgebiet Bauten nach den 1990er Jahren von zahlenmäßiger Relevanz. Angezogen durch die Transformation der West-Berliner Peripherie zum Zentrum der Bundeshauptstadt und einem Erstarken des Tourismus errichten Bauherren in erster Linie Geschäftshäuser. Diese „Investorenarchitektur“ trägt sowohl zur morphologischen Verdichtung als auch zur Überformung der überwiegenden Wohn- zu einer Geschäftsnutzung bei.

Gebäudekategorien

Die Gebäudekategorien werden aus dem Baualter, der Typologie sowie der gestalterischen Elemente der Gebäude gebildet.

Am häufigsten vertreten ist hierbei der Wohnungsbau der 1980er Jahre. Dem postmodernen Prinzip „anything goes“ folgend sind die Bauten scheinbar von einer Vielfalt an Material und Formsprachen geprägt, bei der klassische Elemente (Säule, Giebel) und konventionelle Formen der Architektur (Wand-Loch-Fassade) kombiniert und neu interpretiert werden. Diese gestalterische Vielfalt mit ihren sich wiederholenden Elementen wie symmetrische Fassadengliederungen, (farbiger) Klinker als Baumaterial im Wechsel mit Putzflächen, quadratische Fensterformen, Säulen in der Fassadengestaltung als Zier- und Tragelement tragen zu einer Wiedererkennbarkeit von Gebäuden dieser Kategorie im gesamten Untersuchungsgebiet bei.

Folgend tragen nachgründerzeitliche Gebäude der Reformarchitektur (zwischen 1900 und 1920) maßgeblich zum Ortsbild bei. Diese lassen durch eine reduzierte Anwendung von Gestaltungselementen der Fassade hin zur Verwendung neoklassizistischer Elemente in Ansätzen die Überwindung der gründerzeitlichen Architektur erkennen. Verbreitet ist hierbei eine eher flächenhafte Fassadengestaltung mit Fenstern im vornehmlichen stehenden Format. Viele der Gebäude dieser Kategorie strahlen überdies eine eindruckliche Monumentalität aus.

Beide Gebäudekategorien weisen bis auf einzelne Hochpunkte Geschossigkeiten von 4-6 Stockwerken auf und entstehen in geschlossener Bauweise – hierbei bilden die Baukörper teils klare, teils variierenden Kanten zum Straßenraum und innenseitig Höfe verschiedener Dimensionen aus.

Zudem ist der Wohnungsbau der 1960er und 1970er Jahre im Gebiet weit verbreitet. Die serielle Ästhetik der Fassaden kommt durch die repetitive Setzung einzelner architektonischer Elemente wie bspw. Balkonen auf. Horizontal gegliederte Waschbetonfassaden (in Teilen mit Kieselbesatz) dominieren das Erscheinungsbild, Farben kommen lediglich zu Zwecken der Akzentuierung zum Einsatz. Während einige Bauten als großformatige Solitäre ausgebildet werden, können auch hier die Schemata des variierten Blockrandes und der Hofbildung nachvollzogen werden, allerdings mit höheren Geschossigkeiten (i. d. R. 7 – 10 Stockwerke).

Andere Gebäudeklassen bspw. die der Wohn- und Geschäftshäuser der Gründerzeit und des Jugendstils komplettieren das Erscheinungsbild des Gebiets. Auch sie setzen starke Akzente, drücken dem Gebiet allerdings weniger flächig, sondern eher punktuell ihren Stempel auf.

Wahrnehmung des Gebietes als Ganzes

Insgesamt ist das Thema „Vielfalt“ das bestimmende Charakteristikum des Untersuchungsgebiets. Insbesondere der Kanon der wiederkehrenden Gestaltungselemente der Bauten der 1980er, der Nachgründerzeit und der 1960er und 1970er Jahre tragen zum Gesamtbild des Gebietes in Bezug auf visuelle Wahrnehmung des Ortsbildes bei.

Nach außen prägen harte Grenzen die Demarkation des Gebietes. Stadtstrukturelle (variantenreiche Blockrandschließung) als auch gestalterische Kontraste (im Gebiet wiederkehrende Gestaltungselemente der Gebäude gemäß ihrer Kategorie) erlauben so eine deutliche Abgrenzung von umliegenden Quartieren und unterstreichen die Eigenart des Untersuchungsgebiets. Ein fluider Übergang entsteht lediglich in Form vereinzelter Freiraumzusammenhänge als auch im regelmäßigen Stadtgrundriss entlang der Zimmerstraße. Öffnungen in diesen Grenzen und somit Eingänge in das Untersuchungsgebiet bilden sich an Orten aus, wo das Areal seinen Charakter als Wohnstandort entfaltet: Ruhigere Atmosphären, eine merkbare Schrumpfung der baulichen Maßstäbe kontrastieren mit geschäftigen, hektischeren, vertikal verdichteten Geschäftsstraßen bspw. im Askanischen Viertel oder in den Wohnkomplexen um die Berlinische Galerie. Weiterhin kommt ein Gefühl des Eintretens in das Gebiet dort auf, wo die Gebäude gemäß den gestalterischen Merkmalen ihrer Kategorie Torsituationen markieren, bspw. in der Friedrichstraße oder der Kochstraße.

Merklich unterteilt wird das Gebiet durch die strahlenförmig aufgefächerten Hauptverkehrsstraßen. Durch die großdimensionierte Ausbildung des Straßenraums und regen Verkehrsfluss werden Querungsmöglichkeiten entlang der Stresemann-, der Wilhelm- und der Lindenstraße stark eingeschränkt. Insbesondere für Fußgänger entstehen so Barrieren.

Ein Netzwerk von teils begrünten Promenaden und blockinternen Durchwegungen spannt dagegen Brücken über die wahrgenommenen Barrieren. Dieses Geflecht aus alternativen Pfaden ermöglicht in erster Linie für Fußgänger und Radfahrer Bewegungsmuster abseits der viel befahrenen Hauptverkehrsstraßen.

Aktivitätspunkte entstehen zum einen durch touristische Nutzungen an der Friedrichstraße, am Jüdischen Museum und in der Stresemannstraße nahe des Potsdamer Platz', wo sich überlokale Besucherströme konzentrieren. Andererseits entstehen Aktivitätspunkte durch lokale Nutzungen und Bedürfnisse der Bewohner auf wohnungsnahen Grün-

und Spielflächen (Besselpark, Theodor-Wolff-Park, Spielplatz an der Dessauer Straße).

Merkzeichen bzw. Landmarken sind überwiegend bewusst gesetzte Hochpunkte, bspw. an der Wilhelmstraße. Diese vertikal ausgerichteten Dominanten entspringen verschiedenen Baualtern und Gebäudekategorien. Weiterhin prägen Architekturen, die bildhaft als Repräsentanten ihrer Bauepoche stehen oder durch ihre erzeugte Kubatur aus dem Raster fallen, die visuelle Wahrnehmung des Untersuchungsgebietes.

Zuletzt sind einzelne Gebiete von besonders hoher gestalterischer Konsistenz charakteristische für das Untersuchungsgebiet. Dies betrifft Teile des Askanischen Viertels und die Wohnquartiere östlich der Lindestraße, wo Eigenschaften der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu einer vergleichsweise homogenen Stadtstruktur beitragen.

Fazit

Das Ortsbild des im dicht bebauten Berliner Zentrum situieren Untersuchungsgebiets wird durch den Städtebau und die Architektur verschiedener Epochen bestimmt. Gebäude dieser Epochen bilden einen von baulicher Vielfalt geprägten Stadtraum. Dominierend in Bezug auf ihre Häufigkeit sind hierbei vor allem Bauten, die nach 1950 errichtet wurden.

Die Gebäude innerhalb des Gebiets sind nach Errichtungszeitraum und Erscheinungsform (gestalterische Merkmale) in Kategorien eingeteilt. Das Ortsbild wird im Ergebnis von gestalterischen Merkmalen beherrscht, die für diese Gebäudekategorien typisch sind und damit die gestalterische Vielfalt im Gebiet begründen.

Aufgrund der im Gebiet wiederkehrenden Gestaltungsmerkmale der Gebäude ergibt sich daher eine Einheit an Gestaltungsmerkmalen im gesamten Untersuchungsgebiet – eine Einheit in Bezug auf die allgegenwärtige, prägende Vielfalt und eine Einheit in Bezug auf wiederkehrende bzw. sich wiederholende Gestaltungselemente.

Diese Vielfalt im Erscheinungsbild der Gebäude mit ihren wiederkehrenden Gestaltungselementen strahlt auf das Untersuchungsgebiet als Ganzes aus und begründet im Kontext von bewusst gesetzten Interventionen (Dominanten, Merkzeichen, Aktivitätsbereichen) das Ortsbild des Gebietes. Auf diese Art entfalten sich klar wahrnehmbare Alleinstellungsmerkmale gegenüber dem umliegenden Stadtraum.

3. PRÄGENDE GESTALTUNGSMERKMALE DES GEBIETES, BEZOGEN AUF DIE STADTGESTALT, DAS ORTSBILD UND EINZELGEBÄUDE

Auf der Grundlage der Analyse-Ergebnisse (Abschnitt 2.2) werden prägende erhaltungsrelevante und insofern zu schützende Merkmale des Gebietes herausgearbeitet und einzeln dargestellt. Ziel dieses Abschnittes ist es, die städtebauliche Eigenart des Gebietes als Grundlage für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB darzustellen. Es gilt, den vorab dargestellten Variantenreichtum und die Vielfalt der städtebaulichen Erscheinungsformen mit den erhaltenswerten Gestaltungsmerkmalen des Gebietes zu sichern.

Die Ergebnisse der hier durchgeführten Untersuchungen werden anhand von Lageplänen, Fotos und Textbausteinen veranschaulicht.

3.1 PRÄGENDE MERKMALE DER STADTGESTALT

Im Abschnitt Stadtgestalt sind die dominierenden Merkmale für das Untersuchungsgebiet erfasst und dargestellt. Zusammengefasst ergeben sich für die Stadtgestalt des Untersuchungsgebietes folgende prägenden und erhaltungsrelevanten Gestaltungsmerkmale:

Prägend ist eine Bebauungsstruktur als variantenreiche Blockrandbebauung.

In Anlehnung an die Grundstruktur der friderizianischen Stadterweiterung und die gründerzeitliche Blockrandbebauung wurde vor allem nach 1950 das Untersuchungsgebiet schrittweise bebaut, wobei als dominierende und insofern prägende Form die Blockrandbebauung aufgegriffen wurde, die im Gebiet sehr variantenreich in Erscheinung tritt.

Prägend sind Blockrandausrichtungen, die sich am gründerzeitlichen Blockrand orientieren, bzw. eine geschlossene Bauflucht ausbilden, die entweder aus der Achse gestellt, bzw. auch zurückgesetzt errichtet sind.

Prägend für das Untersuchungsgebiet sind 4 bis 6 Vollgeschosse und eine Orientierung an der gründerzeitlichen Traufhöhe.

Der Großteil der Gebäude im Untersuchungsgebiet besitzt vier bis sechs Vollgeschosse und orientiert sich insofern an den Geschosshöhen der gründerzeitlichen Mietshäuser und folgend auch an deren Traufhöhe.

Die prägende Funktion im Untersuchungsgebiet ist das Wohnen. Ergänzend sind im Gebiet Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur (vor allem Kitas) vorhanden.

Die Wohnnutzung ist im Gebiet dominierend. Vorhanden sind ebenso dem Wohnen dienender Einzelhandel sowie Dienstleistungsangebote in den Erdgeschossen der Gebäude.

Büro- und Dienstleistungsnutzungen konzentrieren sich im Westen des Untersuchungsgebietes und vor allem entlang der Stresemannstraße, wo ein starker räumlicher und funktionaler Bezug zum angrenzenden Potsdamer Platz besteht.

Prägend für das Untersuchungsgebiet ist das Netz an öffentlichen Freiflächen und Plätzen sowie an privaten Freiflächen als geplanter Bestandteil der Stadtgestalt.

Öffentliche Freiflächen und Promenaden gliedern das Gebiet. Den Blöcken im Untersuchungsgebiet sind öffentliche Freiflächen als repräsentativ gestaltete Platzanlagen und wohnungsnaher Freiraum zugeordnet.

Promenaden für Fußgänger und Radfahrer queren das Gebiet in west-östlicher Richtung. Sie sind mit Spielplätzen ausgestattet und ergänzen das Netz des öffentlichen Freiraums.

Private Freiflächen in den Hofanlagen gehören zur Stadtgestalt des Untersuchungsgebietes, insbesondere bei den baulichen Anlagen, die nach 1950 errichtet wurden. Diese privaten Freiflächen stehen mit ihrer Gestaltung und Ausstattung in unmittelbarem Bezug zu den Wohngebäuden. Die privaten Freiflächen sind erkennbar Teil des städtebaulichen Konzeptes der jeweiligen baulichen Anlage.

Prägend ist das strahlenförmig angelegte Netz öffentlicher Erschließungsstraßen mit ergänzenden Querverbindungen.

Das vom ehemaligen Belle-Alliance-Platz strahlenförmig nach Norden ausgehende Straßennetz der Stresemannstraße, der Wilhelmstraße, der Friedrichstraße und der Lindenstraße bildet das Grundgerüst der Erschließung und prägt gleichzeitig die Stadtgestalt. Das Straßennetz wird ergänzt von tangentialen Querverbindungen, zu denen auch die Promenaden gehören; beide strukturieren das Gebiet in west-östlicher Richtung.

3.2 PRÄGENDE MERKMALE DES ORTSBILDES

Die angestellte Analyse des Ortsbildes entlang der Kategorien Denkmäler, Errichtungszeitraum, Gebäudekategorie mit jeweiligen spezifischen Gestaltungsmerkmalen und der Wahrnehmung des Gebietes als Ganzes wird an dieser Stelle abschließend zusammengefasst. Ausgangspunkt der Darstellung der prägenden Merkmale des Ortsbildes sind folgende Untersuchungen:

Baudenkmale

Mit über dreißig denkmalgeschützten Anlagen und Einzelobjekten ist das öffentliche Interesse am Erhalt dieser baulichen Anlagen und damit einer großen Anzahl baulicher Anlagen im Gebiet sehr hoch.

Errichtungszeitraum der baulichen Anlagen

Das Gebiet wird dominiert von Bauten der 80er Jahre des vergangenen Jahrhunderts, ergänzend von Bauten der 60/70er Jahre. Trotz großflächiger Zerstörung des Gebietes im zweiten Weltkrieg sind zahlreiche Zeugen der gründerzeitlichen sowie der typologisch folgenden Bebauung vorhanden.

Folgende Merkmale sind für das Ortsbild des Gebietes prägend:

Wahrnehmung des Untersuchungsgebietes als Ganzes

Das Untersuchungsgebiet ist geprägt von einer Vielfalt an gestalterischen Erscheinungsformen an Gebäuden. Mit einem klaren Kanon an wiederkehrenden Gestaltungselementen prägen bauliche Anlagen der 80er Jahre (bauliche Anlagen der errichtet im Kontext der IBA 87) und der Gründerzeit/Nachgründerzeit/Vormoderne das Gebiet visuell.

Das Gebiet grenzt sich aufgrund eigener Merkmale (im gesamten Gebiet vorzufindende Gestaltungselemente) der baulichen Anlagen klar zum angrenzenden Stadtraum ab. Blockrandbebauung in Varianten, weitestgehend homogene Geschossigkeit und Wohnnutzung in Ergänzung mit wiederkehrenden Gestaltungselementen prägender baulicher Anlagen bilden einen eigenen Stadtraum.

Eingänge mit klar definierten Torsituationen sind an Orten vorhanden, wo das Gebiet seinen Charakter als Wohnstandort entfaltet (in Kontrast zu Geschäftsnutzungen) und wo mit den gestalterischen Merkmalen der baulichen Anlagen der 80er Jahre/ der Gründerzeit und der Vormoderne Torsituationen entstehen.

Aktivitätspunkte durch touristische Nutzungen (Friedrichstr, Jüdisches Museum, Potsdamer Platz) und durch mit dem Wohnen assoziierte Freizeitaktivitäten (Parks, Spielplätze) kennzeichnen das Gebiet.

Die Besonderheit des Gebietes wird durch Merkmale unterstrichen (Höhendominanten, bauliche Anlagen mit Alleinstellungsmerkmalen wie Jüdisches Museum, Blumen Großmarkt).

Städtebau und die Architektur verschiedener Epochen bestimmen das Ortsbild des im dicht bebauten Berliner Zentrum gelegenen Untersuchungsgebietes. Gebäude dieser Epochen bilden einen von baulicher Vielfalt geprägten Stadtraum. Wiederkehrende Gestaltungselemente der Gebäude ergeben daher eine Einheit an Gestaltungsmerkmalen im gesamten Untersuchungsgebiet.

Bewertung der Gebäude nach ihren vorhandenen Merkmalen und Einstufung

Zur Bewertung und Festlegung von Prägungen baulicher Anlagen im Untersuchungsgebiet sind diese nach Errichtungszeiträumen (Einteilung in Gebäudekategorien) und ihrer vorhandenen Gestaltungsmerkmale erfasst und bewertet worden.

Für sich allein prägende bauliche Anlage

Bauliche Anlagen sind für sich allein prägend, wenn sie die für ihre Gebäudekategorie typischen Gestaltungselemente in besonderer Art und Weise besitzen und somit stark in das Untersuchungsgebiet strahlen. Gleichermaßen repräsentieren sie mit ihren individuellen Merkmalen die für das Gebiet wesentlichen Merkmale der Stadtgestalt umfänglich. Für sich allein prägende bauliche Anlagen im Untersuchungsgebiet sind folgende:

Wohnungsbau der 80er Jahre (bauliche Anlagen und Ensembles der IBA '87):

Bauliche Anlagen und Ensembles mit den Merkmalen von gegliederter Fassade mit Klinker- und Putzflächen, symmetrischer Fassadenaufbau, Wand-Loch-Fassade mit quadratischen Fenstern, Verwendung von Zitaten klassischer Elemente der Architektur wie Giebel, Stütze (ausgebildet als Säule), Wohngebäude in Blockrandbebauung mit gestalteten Innenhöfen, deutliche Bezüge zwischen öffentlichen Freiflächen und Gebäuden, 5 Vollgeschosse dominieren.

Vormoderne/nachgründerzeitliche Gebäude (1900-1925):

Bauliche Anlagen mit den Merkmalen von teils stark gegliederten Fassaden, ausgeführt in Naturstein, Erdgeschoss (in Rustikaquaderung) und Obergeschosse differenziert. Verwendung von Gestaltungselementen des Jugendstils sowie des Neoklassizismus, Blockrandbebauung mit Innenhöfen, Wohnnutzungen und gewerbliche Nutzungen, 5 Vollgeschosse dominieren.

Gründerzeitliche Gebäude:

Bauliche Anlagen mit den Merkmalen von stark gegliederten Fassaden, Erdgeschoss und Obergeschosse differenziert (Belle-Etage im 1. Obergeschoss), Fassade mit aufwändigem Stuck in Neo-Formen (Neorenaissance, Neobarock) mit Putzflächen (auch Klinkerflächen). Blockrandbebauung mit Wohnnutzung, auch gewerbliche Nutzungen, 5 Vollgeschosse mit nach oben abnehmender Ausschmückung der Fassade sowie Geschosshöhe

Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage

Bauliche Anlagen prägen im Zusammenhang, wenn sie die für ihre Gebäudekategorie typischen Gestaltungsmerkmale aufweisen und somit einen Zusammenhang von visuell wahrnehmbaren prägenden Gestaltungsmerkmalen im Gebiet herstellen. Diese baulichen Anlagen repräsentieren den „Kanon“ der im Gebiet wahrnehmbaren Gestaltungselemente. Sie besitzen gleichermaßen die für das Gebiet wesentlichen Merkmale der Stadtgestalt.

Wohnungsbau der 80er Jahre (bauliche Anlagen und Ensembles der IBA '87)

Vormoderne/ nachgründerzeitliche Gebäude (1900-1925)

Gründerzeitliche Gebäude

Wohnungsbau der 60/70er Jahre:

Bauliche Anlagen und Ensembles mit den Merkmalen: Horizontal ausgerichtete Fassade, vertikal gestapelt. Fassade flächig in Waschbeton/Kies/Putzoptik. Gliederung der Fassade

durch serielle Setzung einzelner Elemente (bspw. Balkone). Blockrandbebauung entweder in solitärer Großform oder blockausbildender Großhöfe, Wohnnutzung mit 7-10 Vollgeschossen.

Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung

Sofern eine bauliche Anlage in Bezug auf wahrnehmbare Merkmale des Ortsbildes hinter anderen baulichen Anlagen zurücktritt und die für das Gebiet wesentlichen Merkmale der Stadtgestalt erfüllt, besitzen diese baulichen Anlagen eine städtebauliche Bedeutung. Mit ihren Merkmalen der Stadtgestalt tragen sie zur Wahrnehmung des Gebietes als Ganzes bei und unterstützen die städtebauliche Eigenart und Besonderheit des Untersuchungsgebietes.

Verwaltungsgebäude der 30er Jahre:

Monumental wirkende bauliche Anlagen durch reduzierten Klassizismus (Neoklassizismus). Bauliche Anlagen mit großer Dimension, die „Eindruck“ schaffen soll. Bauliche Anlagen dieser Kategorie tragen zur Vielfalt im Gebiet bei, bestimmen das Gebiet jedoch nicht.

Wohnungsbau der 60/70er Jahre

Wohnungsbau ab 1992:

Bauliche Anlagen mit den Merkmalen des Einfügens in den Blockrand bzw. des Ausbildens eines Blockrandes, einer überwiegend horizontalen Fassadengliederung und einer Vielfalt in Bezug auf verwendete Baumaterialien.

Geschäftshäuser und kulturelle Nutzung ab 1992:

Bauliche Anlagen mit der klaren Orientierung am barocken Stadtgrundriss mit Beitrag zur Blockrandbebauung besitzen sie in ihrer Gestaltung eine große Vielfalt mit kleiner Tendenz zur Repräsentation. Auffällig ist die Vielfalt an verwendeten Baumaterialien (Beton, Glas, Stahl, Naturstein).

Fremdkörper

Fremdkörper sind bauliche Anlagen, die keinen Bezug zum Gebiet ausbilden. Sie besitzen weder die ortsbildprägenden noch die prägenden stadtgestalterischen Merkmale des Untersuchungsgebiets. Sie beziehen sich nicht auf das Gebiet und entwickeln keinen städtebaulichen und visuell wahrnehmbaren Zusammenhang zum und im Gebiet.

3.3 BAULICHE ANLAGEN NACH IHRER PRÄGUNG

Im Folgenden werden bauliche Anlagen in Bezug auf ihre prägende Funktion untersucht und dargestellt. Herausgehoben werden prägende bauliche Anlagen aufgrund ihrer gestalterischen, städtebaulichen oder sonstigen baukünstlerischen Merkmale. Bewertet wird dabei die visuelle Wirkung der jeweiligen baulichen Anlagen im Sinne ihrer positiv beeinflussenden Wirkung auf das städtebauliche Umfeld. Hierzu werden Merkmale der im Gebiet vorhandenen baulichen Anlagen erfasst und ihre besondere optische Wirkung und damit das Beeinflussen des sie umgebenden Wirkungsbereiches beurteilt.

Je nach vorhandenen Merkmalen werden die baulichen Anlagen im Untersuchungsgebiet als für sich allein prägende bauliche Anlage, im Zusammenhang prägende bauliche Anlage, prägende bauliche Anlage mit sonstiger städtebaulicher Bedeutung oder Fremdkörper bewertet.

Erfasst werden gestalterische (ästhetische) und städtebauliche Merkmale, die die besondere Prägung der jeweiligen baulichen Anlage auslösen. Dies sind u.a.:

- Gestalterische Merkmale: u.a. Fassadengestaltung, verwendete Materialien, baukünstlerische Gestaltung,
- Städtebauliche Merkmale: u.a. städtebauliche Situation, solitäre Gebäudestellung oder Einfügen in ein Ensemble, überbaute Grundstücksfläche, Beziehung Gebäude-Freifläche,
- Sonstige Merkmale wie geschichtliche oder künstlerische Bedeutung.

Für sich allein prägende bauliche Anlagen

Für sich allein prägende bauliche Anlagen, sind Gebäude, deren visuelles Erscheinungsbild eine besondere Auswirkung auf ihre Umgebung haben. Durch ihren hohen gestalterischen Anspruch sind sie maßgeblich an der Prägung des Ortsbildes und der Stadtstruktur beteiligt. Die hohe gestalterische Qualität dieser Anlagen bezieht sich zum einen auf die architektonische Gestaltung der Gebäude in Bezug auf Materialität, Fassadenproportionierung und Kubatur, als auch auf die städtebauliche Figur und Setzung der Bauwerke, wobei insbesondere Freiräum- und Baukörperbezüge zum Tragen kommen. Durch diese qualitative Gestaltungsmerkmale entfalten die für sich prägenden baulichen Anlagen eine Strahlkraft, die über das einzelne Gebäude hinausgeht und drücken dem Untersuchungsgebiet so ihren Stempel auf.

Bauten dieser Prägungsklasse treten in Teilen als Einzelgebäude auf. Hierbei sticht eine einzelne Architektur i. d. R. durch eine besonders prägnanten Fassadengestaltung aus dem Kontext heraus - wie bspw. das Wohnhaus in im Askaniischen Viertel von Oswald Mathias Ungers. Das Bauwerk fügt sich städtebauliche in den variantenreichen Blockrand ein, indem es die Gebäudehöhe und Bauflucht der Nachbargebäude in der Köthener Straße aufnimmt und leicht nach hinten versetzt, zur Dessauer Straße positioniert ist. Zudem prägen die Freiraumbezüge, die zu dem östlichen Stadt- und Spielplatz ausgebildet werden. Architektonisch sticht das Bauwerk durch seine schlichte, reduzierte Formsprache hervor. Die Komposition beschränkt sich hierbei auf die Verwendung von Quadraten und harmoniert mit dem starken farblichen Kontrast von rotbraunem Klinker und weißen Fensterrahmen und -Sprossen.

Andere Bauten die als Einzelgebäude prägend sind, wie bspw. der Neubau des Jüdische Museum von Daniel Libeskind zeichnen sich weniger durch ihre städtebaulichen Merkmale aus, sondern entfalten ihren eindrucksvollen Charakter lediglich durch die architektonische Form, Kubatur, Materialität und Fassadengestaltung.

Neben Einzelgebäuden können für sich prägende bauliche Anlagen auch von Gebäudeensembles dargestellt werden. In diesem Fall ist die Strahlkraft weniger auf ein Bauwerk konzentriert, sondern geht flächig von einer Gruppierung von Gebäuden aus. Das trifft bspw. auf den Wohnpark am Berlin Museum von Hans Kohlhoff und Arthur Ovasaka zu, der sich zwischen Linden- und Alten Jakobstraße befindet. Das kleinmaßstäblich gehaltene Ensemble von teils freistehenden Stadthäusern zeichnet sich nicht in erster Linie durch die Gestaltung der einzelnen Objekte aus, sondern entfaltet seine Wirkung über die Anordnung einzelner Bauten in einer parkähnlichen Anlage, sowie der Abgrenzung eines privaten Freiraums nach innen, bei gleichzeitiger Ausformung des Blockrandes nach außen.



Verortung für sich allein prägende bauliche Anlagen

Von der Vignette ist abzulesen, dass für sich allein prägende bauliche Anlagen in nahezu allen Bereichen des Untersuchungsgebietes vorhanden sind. Vor allem östlich der Lindenstraße treten diese in besonders hoher Konzentration auf.



112: Gebäude mit besonderer visueller für sich allein stehender Wirkung, Lindenstraße



113: Beispiel für eine gründerzeitliche Bebauung, die durch seinen visuellen Anspruch und seine Positionierung als Eckgebäude den Straßenraum prägt und als Eingangstor ins Gebiet fungiert, Zimmer-/ Ecke Friedrichstraße



114: Bauliche Anlage, die den Straßenraum um den Checkpoint Charlie optisch dominiert und Strahlkraft besitzt, Friedrichstraße/ Rudi-Dutschke-Straße



115: Gebäudeensemble mit qualitativen Gestaltungsmerkmalen, wobei die Strahlkraft von einer Gruppierung von Gebäuden ausgeht, Wohnpark am Berlin Museum, Lindenstraße



116: Bauliche Anlage, die durch seine Höhenakzentuierung und visuelle Wirkung in das Gebiet strahlt, Wilhelmstraße



117: Gebäude mit besonderem und qualitativen gestalterischen Anspruch, das für sich allein den Eindruck des Straßenraums bestimmt, Hafenplatz

Im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen

Im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen entfalten nicht wie die für sich prägenden Anlagen allein eine Strahlkraft, die auf das ganze Gebiet einwirkt. Die von Ihnen ausgehende Prägung entsteht im städtebaulichen Zusammenhang sowohl in Bezug auf die ortsbildenden Merkmale wie bspw. Fassadengestaltung und Materialität als auch in Bezug auf die Merkmale der Stadtgestalt – also Typologie und Morphologie. In dieser Kategorie befinden sich bauliche Anlagen, die in diesem Sinne das vorherrschende Ortsbild und die Stadtgestalt gleichermaßen aufweisen und somit die Eigenart und Prägung des Untersuchungsgebiets repräsentieren. Auch unter diese Kategorie fallen Einzelgebäude sowie Gebäudeensembles.

Ein Beispiel für ein Gebäudeensemble, das im Zusammenhang eine prägende Wirkung entfaltet, ist die Wohnanlage an der Ecke Wilhelm-/ Hedemannstraße. Der Großwohnhof entworfen von Werner Düttmann entsteht in den 1970er Jahren. Das Ensemble vereint sowohl die ortsbildtypischen Merkmale dieser Epoche: Serielle Setzung von Elementen wie Fassaden und rechteckig-liegende Fenster, die Verwendung von Waschbeton als Baumaterial und die Akzentuierung durch gelbe und grüne Farbapplikationen sind an der Fassade klar ablesbar. Überdies fügt sich die bauliche Anlage klar in die vorherrschende Stadtgestalt des Untersuchungsgebiets ein und weist die typischen Merkmale des variierten / perforierten Blockrandes, bei interner Freiraumbildung auf.

Gleiches gilt für die Anlage der Galilei-Grundschule im Kontext der benachbarten Wohnhäuser an der Friedrichstraße. Neben der augenscheinlichen Repräsentation der Merkmale der Architektur der 1980er Jahre - symmetrisch organisierte Fassaden, Verwendung klassischer architektonischer Elemente wie Säulen, Türme und Gesimsbänder, quadratische, teils mehrsprossige Fenster – prägt die Gebäudegruppe deutlich über ihre städtebauliche Figur, die sich durch eine klare Blockrandstruktur, bei konsistenten Bauhöhen entlang der Friedrichstraße auszeichnet. Von der klaren Gebäudekante zieht sich die vierspännige Kubatur des Schulgebäudes in den Blockinnenraum. Somit betont das Ensemble deutlich das Motiv des variantenreichen Blockrandes, der im Untersuchungsgebiet vorherrscht.

Im Zusammenhang prägen zudem die Neubauten um die Halle des ehemaligen Blumengroßmarktes. Die fünf Gebäuderiegel fassen den flachen Hallenbau und schaffen Richtung Besselpark und zur Lindestraße gerichtet eine Platzsituation. Während die gestalterischen Elemente der Gebäude variieren, zeichnen sich alle Bauwerke durch eine hohe architektonische Qualität und Abwechslungsreichtum in Bezug auf die Fassadengestaltung als auch auf die gebäudeinterne Durchmischung aus. Mit dem deutlichen Fokus auf die Formung und Aktivierung des öffentlichen Raums, bei gleichzeitiger Betonung historischer Gebäude, entfaltet das Ensemble seine prägende Wirkung.



Verortung im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen

Anhand der Vignette ist erkennbar, dass im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen über das gesamte Untersuchungsgebiet verteilt und in hoher Anzahl vorhanden sind. Sie sind sowohl im Askanischen Viertel, als auch in den Bereichen der Wilhelm-, Friedrichsstraße und Kochstraße, rund um den Besselpark sowie im nördlichen Teil der Lindestraße vorzufinden.



118: Einzelgebäude, das im Zusammenhang mit den benachbarten Gebäuden sowohl den Blockrand schließt, als auch eine hohe gestalterische Qualität aufweist, Markgrafenstraße



119: Gebäudeensemble, das eine prägende Wirkung im Zusammenhang entfaltet, Wilhelmstraße/ Ecke Hedemannstraße



120: Gebäude, das sowohl Merkmale bezogen auf die Stadtgestalt, als auch auf das Ortsbild aufweist, Bernburger-/ Ecke Hedemannstraße



121: Bauliche Anlage, die den Fanny-Hensel-Weg baulich fasst und ebenfalls ortsbildtypische Merkmale aufweist, Fanny-Hensel-Weg



122: Gebäude mit einer architektonischen Qualität, das den Besselpark und den ehemaligen Blumengroßmarkt mit fünf weiteren Neubauten städtebaulich fasst, Friedrichstraße



123: Bauliche Anlage, die im Zusammenhang prägend für den Straßenraum ist, Lindenstraße

Bauliche Anlagen mit sonstiger städtebaulicher Bedeutung

Bauliche Anlagen mit einer städtebaulichen Bedeutung sind Gebäude, die Merkmale der Stadtstruktur besitzen und diese mit ihrer städtebaulichen Figur und Setzung repräsentieren. Die baulichen Anlagen tragen zur variantenreichen Schließung des Blockrandes bei, nehmen vorherrschende Baukanten und Traufhöhen auf und leisten einen Beitrag zur Ausgestaltung von Freiflächen, die im Blockinnenbereich liegen. Mit diesen Merkmalen der Stadtgestalt, die für das Untersuchungsgebiet prägend sind, besitzen sie eine Bedeutung, sind jedoch für das sonstige visuelle Erscheinungsbild des Untersuchungsgebiet von geringer Dominanz, bzw. verzichtbar. Der Schutzcharakter bezieht sich auch auf die einzelne bauliche Anlage, die z.B. eine Bauflucht eines Blockrandes aufnimmt und diese mitbestimmt. Bauliche Anlagen dieser Prägungsklasse entstammen verschiedenen baulichen Epochen, wurden jedoch überwiegend in 1960er und 1970er Jahren sowie nach 1990 errichtet.

Insbesondere nach 1990 werden zahlreiche Bauten realisiert, die zwar das Muster des Blockrandes aufnehmen, sich jedoch in ihrer Architektur dem Kanon der wiederkehrenden Gestaltungselemente im Untersuchungsgebiet unterscheiden. Das gilt bspw. für das Geschäftshaus an der Bernburger-/ Ecke Dessauer Straße. Weder die verwendeten Materialien noch die Gliederung der Fassaden entsprechen den typischen Merkmalen im Untersuchungsgebiet. Dennoch schließt das Gebäude die Ecke des Blocks und fügt sich somit mit seiner Bauflucht und seinen fünf Stockwerken städtebaulich nahtlos in die umliegende Bebauung ein.

Gleiches gilt für die Geschäftshäuser an der Zimmerstraße, die in Nachbarschaft von gründerzeitlichen bzw. nachgründerzeitlichen Wohn- und Geschäftshäusern errichtet wurden. Auch hier nehmen die baulichen Anlagen die prägenden Merkmale der Stadtgestalt auf und bilden die Blockrandbebauung und vorhandene Traufhöhe ab. Dagegen entspricht die „neo-gründerzeitlich“ und übertrieben auffallend wirkende Fassadengestaltung dem Gros der im Gebiet vorhandenen Gestaltungselemente nicht.

Bauwerke der Kategorie Nachgründerzeit / Vormoderne, wurden in der Regel inadäquaten Modernisierungsmaßnahmen unterzogen, wobei sie ihrer ursprüngliche Fassadengestaltung und so auch ihren ortsbildprägenden Charakter für das Untersuchungsgebiet einbüßten. So verloren bspw. die Bauwerke auf der westlichen Straßenseite der südlichen Friedrichstraße (zw. Rahel-Varnhagen-Promenade) durch die Applikation außenliegender Wärmedämmungsplatten weitgehend ihren gestalterischen Wert und sind heute lediglich noch in Bezug auf ihre städtebauliche Figur (Blockrand, geschlossene Bauweise) und ihre Gebäudekubatur (fünf Stockwerke) prägend.

Aus den 1960er und 1970er stammende bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung werden bspw. vom Exelsiorhaus (Wolkenhaus) und der Bebauung am Hafenplatz verkörpert. Trotz ihrer solitärhaften Erscheinung, die der Prägung des Untersuchungsgebiets widerspricht, tragen sie bei näherer Betrachtung zur Bildung einer einheitlichen Stadtgestalt bei. Hierfür spiegeln sie insbesondere das Motiv der städtebaulichen Vielfalt bzw. der variantenreichen und perforierten Blockrandschließung wider.



Verortung für bauliche Anlagen mit sonstiger städtebaulicher Bedeutung

Von der Vignette ist abzulesen, dass Gebäude mit sonstiger städtebaulicher Bedeutung vor allem entlang der Stresemann- und Friedrichsstraße vorhanden sind. Im Gegensatz dazu existieren im östlichen Teil des Gebiets keine Gebäude dieser Prägungsklasse.



124: Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung durch Traufhöhe und Blockrandstruktur, Bernburger Straße/Ecke Askanischer Platz



125: Wohnkomplex, der durch städtebauliche Setzung des Erdgeschosses zur Blockrandschließung beiträgt, Stresemannstraße/ Ecke Hedemannstraße



126: Wohnkomplex mit städtebaulicher Bedeutung, Wilhelmstraße



127: Geschäftshaus ohne typische Merkmale des Untersuchungsgebiets, mit Beitrag zur Blockrandschließung, Friedrichsstraße/ Ecke Zimmerstraße



128: Geschäftshaus mit städtebaulicher Bedeutung, Bernburger Straße



129: Geschäftshaus mit städtebaulicher Bedeutung aufgrund von Traufhöhe und Schließung des Blockrandes, Bernburger-/ Ecke Dessauer Straße

Fremdkörper

Als Fremdkörper werden solche Bauwerke bezeichnet, die weder die Ortsbildprägenden noch die prägenden stadtebaulichen Merkmale des Untersuchungsgebiets abbilden. Bauten dieser Kategorie weisen i.d.R. eine niedrige Geschossigkeit auf, sind im Blockinneren situiert bzw. tragen nicht zur Bildung des variantenreichen Blockrandes bei bzw. besitzen und bilden keinen städtebaulichen Zusammenhang.

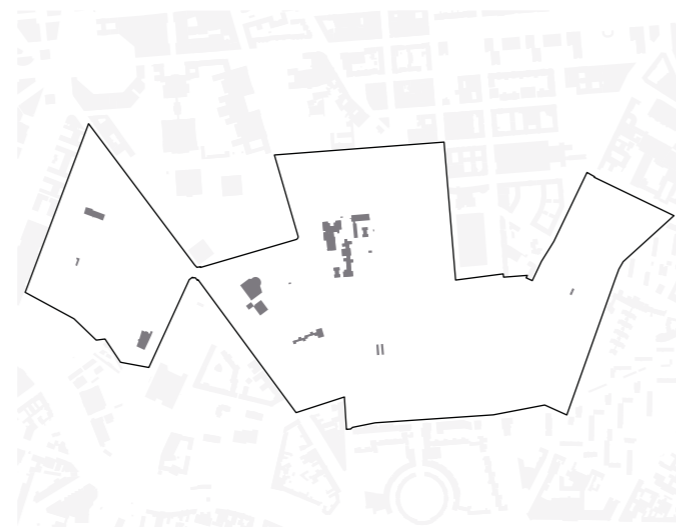
Bezeichnet werden damit Gebäude, die aufgrund ihrer Gebäudekubatur, Gestaltung sowie ihrer städtebaulichen Figur sich nicht auf das Gebiet beziehen, keinen städtebaulichen oder sonstigen Zusammenhang ausbilden und insofern im Gebiet fremd wirken. In der hier aufgeführten Klasse der Fremdkörper werden jedoch auch die Gebäude aufgeführt, die zwar auch die zuvor genannten Merkmale erfüllen, sich allerdings in Bezug auf ihre Nutzung in das Untersuchungsgebiet einfügen.

Ein Beispiel für erstere ist das Bunkergebäude hinter dem Exelsiorhaus (Wolkenhaus). Die bauliche Anlage, die sich in einem desolaten Zustand befindet und derzeit nicht genutzt wird, unterscheidet sich sowohl in ihrer Nutzung als auch in Bezug auf ihre städtebauliche Setzung und architektonische Gestaltung von der vorherrschenden Stadtgestalt und dem Ortsbild des Untersuchungsgebiets.

Gleiches gilt für vereinzelte Garagenbauten im Block zwischen Rahel-Varnhagen-Promenade und Hedemannstraße. Diese wirken mit ihrer Nutzung unzeitgemäß und haben zudem keinen ortsbildenden Charakter. Darüber hinaus widersprechen sie durch ihre Positionierung dem Prinzip der blockinternen Freiflächenbildung.

Bauwerke, die zwar in Bezug auf ihre Kubatur und Gestaltung die Rolle eines Fremdkörpers einnehmen, sich allerdings bezüglich ihrer Nutzung in das Gebiet einfügen, befinden sich bspw. in der Schöneberger Straße und an der Dessauer Straße. Hier sind jeweils ein Flachbau bzw. ein ehemaliger Bunkergebäude, die in Bezug auf ihre visuellen Merkmale Ortsbild und Stadtgestalt widersprechen sich aber mit ihren kulturellen Nutzungen, (Galerie König bzw. Berlin Bunker Story) zur Nutzungsvielfalt des Untersuchungsgebietes beitragen.

Gleiches gilt für die bauliche Anlagen der Kurt-Schumacher-Grundschule und der Kita Kindergärten-City an der Ecke Puttkamer-/ Wilhelmstraße. Diese Gebäude besitzen keinerlei Raumbezug zum Untersuchungsgebiet, sie bilden keinen städtebaulichen Zusammenhang aus und widersprechen in Bezug auf ihre städtebauliche Einordnung und der Negierung des Blockrandes der Prägung des Untersuchungsgebietes. Mit der fehlende Raumakten entlang der Wilhelmstraße tragen sie zu einem merklich diffusen Raumgefüge an diesem Bereich bei. Mit ihrer Nutzung bilden sie jedoch einen wichtigen Beitrag zur Bereitstellung von sozialer Infrastruktur und erfüllen somit für ein Wohngebiet unabdingbare Funktionen.



Verortung Fremdkörper

Anhand der Vignette ist erkennbar, dass Fremdkörper an verschiedenen Stellen im Untersuchungsgebiet auftreten. Vor allem sind sie jedoch im Bereich der Wilhelmstraße/Stresemannstraße vorhanden, während sie in den Bereichen östlich der Friedrichstraße nahezu gar nicht vorhanden sind.



130: Städtebaulicher und visueller Fremdkörper, Parkhaus Hinterhof Stresemannstraße



131: Bunker als städtebaulicher Fremdkörper mit kultureller Nutzung, Schöneberger Straße



132: Gezielter Bruch mit dem Blockrand und der Traufhöhe in der Umgebung, Galerie Dessauer Straße



133: Gebäudehöhe und städtebauliche Setzung in Kombination mit Büronutzung umgeben von Wohnnutzung machen diese bauliche Anlage zu einem Fremdkörper, Hedemannstraße



134: Alleinstehendes Gebäude zugehörig zu Schulkomplex, Bruch mit gebietstypischer Traufhöhe, Puttkamer Straße



135: Städtebaulicher Fremdkörper (gezielter Rücksprung von der Blockrandbebauung), Schule Wilhelmstraße

Kartografische Übersicht aller Gebäude nach Prägungsklasse



Abbildung 26: Für sich allein prägende bauliche Anlagen, im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen, bauliche Anlagen mit städtebaulicher Bedeutung, Fremdkörper

Legende

- Für sich allein prägende bauliche Anlagen
- Im Zusammenhang prägende bauliche Anlagen
- Bauliche Anlagen mit sonstiger städtebaulicher Bedeutung
- Fremdkörper

3.4 FESTLEGUNGSGRÜNDE FÜR STADT- GESTALT, ORTSBILD UND PRÄGENDE BAULICHE ANLAGEN

Im folgenden Schritt werden die festgelegten und zu schützenden (zu erhaltende) Merkmale der Stadtgestalt, des Ortsbildes und prägender baulicher Anlagen begründet.

In der Begründung werden die schutzbedürftigen Belange im Sinne einer Abwägung und Wertung des öffentlichen Interesses der städtebaulichen Erhaltungsziele gegen die auf bauliche Veränderung oder Nutzungsänderung gerichteten Eigentümerinteressen dargestellt.

In den Festlegungsgründen zur städtebaulichen Erhaltungsverordnung des Gebietes „IBA 87 - südliche Friedrichstadt“ wird sich daher auf die Berücksichtigung und Gewichtung der beschriebenen städtebaulichen Belange der Erhaltung in Bezug auf das Untersuchungsgebiet bezogen.

Begründung für den Erlass einer Erhaltungsverordnung

Stadtgeschichtliche Bedeutung des Gebietes

Das Untersuchungsgebiet „IBA 87 - südliche Friedrichstadt“ ist für die Stadtentwicklung von Berlin und insbesondere der historischen Mitte von besonderer stadthistorischer Bedeutung.

Das Untersuchungsgebiet ist eingebettet in die barocke „Friderizianische Stadterweiterung“. Ausgehend vom damaligen „Belle-Alliance-Platz“ bilden die seinerzeit angelegten strahlenförmig vom Platz nach Norden ausgehenden heutigen Straßen (Wilhelmstraße, Stresemannstraße, Friedrichstraße, Lindenstraße) das Gerüst des Untersuchungsgebietes, in dem das „Kolegienhaus“ in der Lindenstraße 1735 errichtet und heute Teil des Gebietes ist.

Dieses Grundgerüst ist in der „Gründerzeit“ ab 1871 in geschlossener Blockrandbauweise mit den für Berlin typischen Hinterhöfen ausgefüllt worden.

Auch vermutlich aufgrund der zentralen und gut erreichbaren Lage sind bedeutende öffentliche Einrichtungen im Gebiet platziert: Die heutige Arbeitsverwaltung sowie die Gebäude, die von der Berliner Polizei genutzt werden (Friedrichstraße, Puttkammerstraße) sind Teil des Untersuchungsgebietes.

Das Untersuchungsgebiet wurde im 2. Weltkrieg stark zerstört und in der Folge durch das Abreißen von Ruinen und Abtragen nicht nutzbarer Gebäude weiter entleert. Der Wiederaufbau setzte zögerlich ein.

Das Untersuchungsgebiet war aufgrund der Randlage, fehlender großmaßstäblicher Entwicklungsperspektiven im Kontext der kleinteiligen Parzellierung stadtwirtschaftlich eher unbedeutend.

Ein weiterer Grund dafür war politisch: Das Untersuchungsgebiet war mit dem Mauerbau vom 13. August 1961 quasi „über Nacht“ zum „Zonenrandgebiet“ mutiert. Das beste Beispiel hierfür liefert die Zimmerstraße, die durch die Mauer in zwei Hälften geteilt wurde. Die Bewohner z.B. des Gebäudes Zimmerstraße 11 verließen während der Zeit der Berliner Teilung das Gebäude durch den Haupteingang und standen unmittelbar vor der Mauer.

Erst ab Mitte der 60er Jahre des 20. Jahrhunderts wurden größere Wohnanlagen im Gebiet errichtet. Hierbei wurde sich am Muster der vorhandenen Stadtstruktur orientiert, der Blockrand wurde wiederbelebt.

Einen außerordentlichen Entwicklungsschub erhielt das Untersuchungsgebiet als Demonstrationsgebiet der Internationalen Bauausstellung (IBA 87). Mit den im Kontext der IBA errichteten baulichen Anlagen wurde der Stadtraum gemäß dem städtebaulichen Leitbild der „kritischen Rekonstruktion“ mit einer variantenreichen Blockrandbebauung wiederbelebt. In der architektonischen Formensprache wurden zeitgemäße Trends der internationalen Architektur zitiert (Giebel, Säule, Symmetrie in der Fassadengestaltung) sowie klassische Elemente aufgegriffen (Wand-Loch-Fassade, quadratische Fenster, Materialvielfalt durch Verwendung farbiger Ziegel im Wechsel mit Putzflächen), die wiederkehrend im gesamten Untersuchungsgebiet vorhanden sind.

Aufgrund der damaligen innerstädtischen Randlage mit der zementierten Teilung Berlins konnten vor allem Wohnanlagen errichtet werden, die eine vergleichsweise geringe Geschossigkeit aufweisen, die mit ihren zugeordneten und hochwertig gestalteten Freiflächen einen hohen Wohnwert besitzen und die zusammengefasst eine zuweilen vergleichsweise geringe Ausnutzung der Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung besitzen. Die Anlagen der IBA wurden als Wohnanlagen mit zugeordneter sozialer Infrastruktur konzipiert, auf Arbeitsstätten (Büros, zentrale Verwaltungen) wurde verzichtet.

Mit dem Fall der Berliner Mauer im November 1989 rückte das Untersuchungsgebiet schlagartig in den Mittelpunkt der Stadt: Von der eher beschaulichen Randlage gelangte das Gebiet wieder in den Blickpunkt von privaten Investoreninteressen. Dennoch hielt sich das Investitionsgeschehen

im Untersuchungsgebiet in Grenzen; lediglich die nahe des Potsdamer Platz sowie einige zur Friedrichstraße gelegenen Flächen wurden entwickelt.

Nachdem in Berlin die Einwohnerentwicklung ab ca. 2011 sich rasant zu steigern begann und der Wohnraum sich verknappte und verteuerte, gerät das Untersuchungsgebiet aufgrund auch seiner geringen Dichten zunehmend in den Blickpunkt als Gebiet mit Potenzialen für ergänzenden Wohnungsbau (Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung). Damit entsteht jedoch ein Konflikt: Vorherrschende Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes, die das Gebiet prägen und die zur Ablesbarkeit der baugeschichtlichen Entwicklung beitragen, würden mit einer baulichen Veränderung unwiederbringlich verloren gehen. Das öffentliche Interesse besteht dagegen genau im Erhalt der die Stadtgestalt und das Ortsbild prägenden Merkmale.

Zusammenfassung

Das Untersuchungsgebiet besitzt zusammengefasst folgende Merkmale:

- Erkennbare Stadtgestalt ausgehend von der barocken friderizianischen Stadterweiterung 1721 bis 1740⁹,
- Gründerzeitliche Blockrandbebauung mit Beispielen sehr gut erhaltener Wohngebäude mit den für die Errichtungszeit typischen Hinterhöfen sowie bauliche Anlagen der Vormoderne,
- Variantenreiche Blockrandbebauung gemäß dem Leitbild der „kritischen Rekonstruktion“ mit zeitgemäßer Architektursprache der Internationalen Bauausstellung IBA 87 unter Verwendung von im Gebiet wiederkehrenden Gestaltungselementen unmittelbar an der Berliner Mauer.
- Sowohl die stadträumliche als auch die politische Situation bis zum November 1989 (geteiltes Berlin) bilden eine wichtige Voraussetzung und einen Entwicklungsrahmen für das Gebiet, der sich in den prägenden Merkmalen der Stadtgestalt und des Ortsbildes heute noch widerspiegelt. Nur die Lage an der „Sektorengrenze“ mit der Erwartung der Unveränderlichkeit der Berliner Mauer und der damit verbundenen Randlage des Gebietes führte zu der heute noch vorhandenen Stadtstruktur mit ihrer städtebaulichen Eigenart.

Das Untersuchungsgebiet stellt somit einen Stadtraum dar, in dem mehrere Schichten Berliner Stadtentwicklung ablesbar an der Stadtgestalt und am Ortsbild erhalten sind. Das

Untersuchungsgebiet besitzt somit Alleinstellungsmerkmale, die den Erlass einer Erhaltungsverordnung hinreichend begründen.

Das öffentliche Interesse besteht im Erhalt des Untersuchungsgebietes als innerstädtisches Gebiet mit einer reichhaltigen, vielfältigen und an der Stadtgestalt und dem Ortsbild ablesbaren städtebaulichen Geschichte, die sich besonders auf die friderizianische Stadterweiterung zwischen 1721 und 1740, die gründerzeitliche noch ablesbare Blockrandbebauung sowie die Bebauung der Internationalen Bauausstellung IBA 87 bezieht.

Instrumentenauswahl: Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

Nachfolgend wird untersucht, inwieweit des Erhalterrecht nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB den geeigneten rechtlichen Rahmen zur Sicherung der prägenden Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes darstellt.¹⁰

Das Instrument der Erhaltungssatzung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB ist ein geeignetes Mittel, die städtebauliche Eigenart des Gebietes mit seinen prägenden Merkmalen der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu sichern. Der mit der Erhaltungssatzung verbundene „gemeindliche Genehmigungsvorbehalt“ ermöglicht es dem Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg den Abbruch (Rückbau), die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen gemäß den prägenden Merkmalen des Gebietes zu steuern.

§ 172 BauGB schafft einen selbständigen Genehmigungstatbestand. Nach Erlass der Verordnung und dem Eintreten der Rechtskraft unterliegen im Erhaltungsgebiet alle im Abs. 1 genannten Vorhaben der Genehmigungspflicht. Damit kann der Bezirk die Entwicklung des Gebietes steuern, denn zwischen Bezirk als Ordnungsgeber und privaten Vorhabenträgern ist ein Dialog erforderlich, um Vorhaben zur Zulässigkeit zu bringen.

Insofern ist das Aufstellen eines Bebauungsplanes für das Untersuchungsgebiet nicht das geeignete Instrument, die städtebauliche Entwicklung des Gebietes unter Beachtung der prägenden Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu steuern. Vorhaben, die den Festsetzungen des B-Plans entsprechen, wären uneingeschränkt zulässig. Baugestalterische Festsetzungen in einen B-Plan aufzunehmen, würde die Festsetzungsdichte erhöhen und müsste zudem gebäudebezogen aufgestellt werden. Dies würde den B-Plan

⁹ Das steinerne Berlin, Werner Hegemann, Bauwelt Fundamente 3 Vieweg Verlag 4. Auflage 1992, S 94 ff

¹⁰ Quelle: Battis, Krautzberger, Löhr; Kommentar zum BauGB, 13. Auflage, C. H. Beck, 2016, S. 1328 RN 1.

verkomplizieren und seine Umsetzungsmöglichkeiten erschweren. Zudem würde damit das Gebot der planerischen Zurückhaltung nicht beachtet werden.

Das Sanierungsrecht kommt für den Erhalt der prägenden Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes ebenfalls nicht in Frage. Das Gebiet weist weder Substanz- noch Funktionsschwäche auf. Zudem ist das Erlassen einer Sanierungsverordnung nicht zeitlich unbefristet, sie gilt nur für den Zeitraum der förmlichen Festlegung des Sanierungsgebietes.

Regelungsmöglichkeiten zum Erhalt baulicher Anlagen bietet das Denkmalschutzgesetz des Landes Berlin. In der Abbildung 23 (S. 72/73) sind die im Gebiet enthaltenen Denkmale dargestellt und folgend aufgelistet. Ein Teil der baulichen Anlagen im Untersuchungsgebiet steht damit bereits unter Schutz. Der Substanzerhalt dieser baulichen Anlagen gemäß ihrer Festlegungsinhalte ist damit gewährleistet. Damit ist jedoch auch klar, sind überwiegend Einzelobjekte vor Veränderung geschützt. In der vorliegenden Untersuchung wurde dagegen deutlich, dass es sich um Gebiet handelt, in dem sowohl prägende Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu einem städtischen Raum beitragen, der eine erhaltenswerte städtebauliche Eigenart besitzt. Das Gebiet östlich der Lindenstraße weist eine Vielzahl von Denkmalen auf. Es ist dennoch gerade sinnvoll, dieses Gebiet in das Erhaltungsgebiet aufzunehmen, weil es die Merkmale der Stadtgestalt und insbesondere des Ortsbildes in besonderer Weise aufweist und insofern dem Untersuchungsgebiet „IBA 87 - südliche Friedrichstadt“ in besonderer Weise positiv „seinen Stempel aufdrückt“. Insofern geht das hier präferierte Erhaltungsrecht nach § 172 BauGB über das Denkmalrecht hinaus, weil das Untersuchungsgebiet als Ganzes betrachtet wird und öffentliche Räume, wie z.B. die die Stadtgestalt prägenden Promenaden und öffentlichen und privaten Freiräume ebenso dem Genehmigungsvorbehalt unterliegen. Insofern bietet das Denkmalrecht zwar Schutz baulicher Anlagen vor Veränderungen, umfasst jedoch nicht das Gebiet als Ganzes.

Zusammenfassend wird deutlich, ist das Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB das geeignete Instrument, die prägenden Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes und damit die städtebauliche Eigenart des Untersuchungsgebietes zu sichern und zu erhalten.

Der Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg wird ermächtigt, Störungen der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt zu verhindern. Dies ist insofern verhältnismäßig, da zwischen ausführender Verwaltung und individuell und einzelfallbezogenen Antragstellern mit dem Genehmigungsvorbehalt ein Aushandlungsprozess steht, in dem sich das zu betrachtende Vorhaben den prägenden Merkmalen der Stadtgestalt und des Ortsbildes „unterwerfen“ muss. Diese „Unterwerfung“ bezieht sich jedoch

nur auf die Merkmale, die als prägend definiert sind.¹¹

Abgrenzung des Gebietes

Bei der Abgrenzung des Gebietes wurde geprüft, inwieweit sich der Untersuchungsbereich vom angrenzenden Stadtbereich maßgeblich unterscheidet und mit eigenen Merkmalen eine Prägung besitzt.

Die Abgrenzung wurde aufgrund der insgesamt übereinstimmenden prägenden Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes im Untersuchungsgebiet bestätigt.

Die Abgrenzung ist insofern schlüssig, weil sie das im öffentlichen Interesse stehende Stadtgebiet umgrenzt, das es mit den Möglichkeiten des Erhaltungsrechtes nach § 172 BauGB zu erhalten gilt. Die Gebietsumgrenzung berücksichtigt das für die stadtgeschichtliche Entwicklung und mit seinen die Stadtgestalt und das Ortsbild prägenden Merkmalen bedeutende Gebiet und bezieht daher das Askanische Viertel, die südliche Friedrichstadt (friderizianische Stadterweiterung) einschließlich des Gebietes östlich der Lindenstraße mit ein. Das Einbeziehen des Gebietes um den heutigen Mehring-Platz (ehemals Belle-Alliance-Platz) ist nicht sinnvoll. Dieses Gebiet ist sowohl in Bezug auf Stadtgestalt und Ortsbild deutlich überformt und weist nicht die prägenden Merkmale der nördlich gelegenen Bereiche der südlichen Friedrichstadt auf.

Begründung zu den Festlegungen der erhaltenswerten Merkmale der Stadtgestalt (Stadtgrundriss, Bebauungsstruktur)

Folgende Merkmale der Stadtgestalt sind festgelegt:

- Prägend ist eine Bebauungsstruktur als variantenreiche Blockrandbebauung.
- Prägend für das Untersuchungsgebiet sind 4 bis 6 Geschosse und eine Orientierung an der gründerzeitlichen Traufhöhe.
- Die prägende Funktion im Untersuchungsgebiet ist das Wohnen. Ergänzend sind im Gebiet Einrichtungen und Anlagen der sozialen Infrastruktur (vor allem Kitas) vorhanden.
- Prägend für das Gebiet ist eine Beziehung Wohngebäude/Wohnanlage und innenliegende sowie gestaltete Freiflächen.
- Prägend für das Gebiet ist die Gliederung durch die öffentlichen Straßenflächen, die ergänzt werden, um die öffentlichen Freiräume mit den Promenaden, die das Gebiet in West-Ost-Richtung queren.

Die hier genannten prägenden Merkmale der Stadtgestalt

beziehen sich auf die in der Untersuchung herausgearbeiteten vorhandenen Eigenschaften des Untersuchungsgebietes. Der Erhalt dieser Merkmale liegt im öffentlichen Interesse. Mit dem Erhalt dieser Merkmale aufgrund des Erlasses einer Erhaltungsverordnung können die stadtgestalterischen Merkmale und damit die Ablesbarkeit der im Gebiet vorhandenen Schichten der Stadtentwicklung erhalten und vor Verunstaltungen und Beeinträchtigungen geschützt werden.

Begründung zu den Festlegungen der erhaltenswerten Merkmale des Ortsbildes

Das Ortsbild im Gebiet ist durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- Vielfalt an gestalterischen Erscheinungsformen an Gebäuden eint das Gebiet (Kanon wiederkehrender Gestaltungselemente); visuell prägen bauliche Anlagen der 80er Jahre und der Gründerzeit/Nachgründerzeit/Vormoderne.
- Das Gebiet grenzt sich aufgrund eigener Merkmale der baulichen Anlagen klar zum angrenzenden Stadtraum ab.
- Eingänge mit klar definierten Torsituationen sind an Orten vorhanden, wo das Gebiet seinen Charakter als Wohnstandort entfaltet (in Kontrast zu Geschäftsnutzungen) und wo mit den gestalterischen Merkmalen der baulichen Anlagen der 80er Jahre/ der Gründerzeit und der Vormoderne Torsituationen entstehen.
- Aktivitätspunkte durch touristische Nutzungen (Friedrichstraße, Jüdisches Museum, Potsdamer Platz) und durch mit dem Wohnen assoziierte Freizeitaktivitäten (Parks, Spielplätze) kennzeichnen das Gebiet.
- Die Besonderheit des Gebietes wird durch Merkzeichen unterstrichen (Höhendominanten, bauliche Anlagen mit Alleinstellungsmerkmalen wie Jüdisches Museum, Blumengroßmarkt).
- Städtebau und die Architektur verschiedener Epochen bestimmen das Ortsbild des im dicht bebauten Berliner Zentrum situierten Untersuchungsgebiets. Gebäude dieser Epochen bilden einen von baulicher Vielfalt geprägten Stadtraum. Wiederkehrende Gestaltungselemente der Gebäude ergeben daher eine Einheit an Gestaltungsmerkmalen im gesamten Untersuchungsgebiet.

Die hier dargestellten Merkmale des Ortsbildes sind das Ergebnis der vorab umfangreich durchgeführten städtebaulichen Untersuchungen. Mit ihnen werden die prägenden Merkmale des Ortsbildes des Untersuchungsgebietes beschrieben und benannt.

Der Erhalt der visuell wahrnehmbaren Merkmale des Ortsbildes liegt im öffentlichen Interesse. Das Ortsbild als die bauliche Ansicht des Untersuchungsgebietes repräsentiert

die visuell wahrnehmbaren Merkmale der jeweiligen baulichen Anlagen, ergänzend und korrespondierend mit den stadtgeschichtlich bedeutsamen Schichten der Stadtgestalt. Insofern ist es sinnvoll und im Sinne des Erhaltungsrechtes erforderlich, prägende Merkmale des Ortsbildes in Ergänzung zu den Merkmalen der Stadtgestalt zu erhalten.

Begründung zu den Festlegungen zu baulichen Anlagen in Bezug auf Prägung und städtebauliche Bedeutung

Die baulichen Anlagen des Untersuchungsgebiets sind nach Errichtungszeitraum und ihren vorhanden gestalterischen Merkmalen in Kategorien eingeteilt. Je nach Errichtungszeitraum und Vorhandensein typologisch vorherrschender gestalterischer Merkmale des Ortsbildes und der Stadtgestalt werden die baulichen Anlagen wie folgt bewertet:

- Bauliche Anlage für sich allein prägend
- Bauliche Anlage im Zusammenhang prägend
- Gebäude mit städtebaulicher Bedeutung
- Fremdkörper

Mit dieser Differenzierung wird zunächst den Vorgaben des § 172 Abs. 3 BauGB gefolgt, indem Gebiete bezeichnet werden (Abs. 1), in denen (Satz 1.): zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt (Abs. 3) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen.

Mit der Umgrenzung eines Gebietes zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist die Bewertung der baulichen Anlage in eine der genannten „Prägungsklassen“ nach § 172 Abs. 3 BauGB erforderlich, da sich der Genehmigungsvorbehalt zwangsläufig nach der Prägung der baulichen Anlage richtet. Je mehr eine bauliche Anlage prägende Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes auf sich vereint und dem Gebiet damit „seinen Stempel aufdrückt“, je höher sind die Anforderungen, um die prägenden Merkmale der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu erhalten bzw. eine Beeinträchtigung dieser Merkmale zu verhindern.

Die prägenden Merkmale der baulichen Anlagen des Untersuchungsgebietes spiegeln die vorgefundenen visuell wahrnehmbaren Merkmale und Eigenschaften des Gebietes wider. Diese Eigenschaften basieren auf den im Gebiet vorhandenen Gebäuden gemäß ihrer Kategorie und ihrer typischen Merkmale, die in den vorhergehenden Untersuchungen erfasst und dargestellt sind.

¹¹ Zitiert nach Battis, Krautzberger, Löhr; Kommentar zum BauGB, 13. Auflage, C. H. Beck, 2016, S. 1328 RN 1.

4. KRITERIEN DER ZULÄSSIGKEIT

Allgemeine Leitlinien für die Kriterien der Zulässigkeit baulicher Anlagen im Erhaltungsgebiet

Der Schutz der städtebaulichen Eigenart im Gebiet „IBA 87 - Südliche Friedrichstadt“ wird durch das Instrument Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs.1 Satz1 Nr. 1 BauGB vollzogen. Der Gesetzgeber hat dazu entsprechende Genehmigungsvorbehalte und -pflichten für den Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen im Baugesetzbuch verankert.

Die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale, die dazu geführt haben, das Gebiet durch eine Verordnung zu schützen, sind gleichzeitig die Grundlage für eine Beurteilung der zulässigen Maßnahmen und Veränderungen.

Mit dem Ziel, die städtebauliche Struktur des Untersuchungsgebietes „IBA 87 - Südliche Friedrichstadt“ gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB zu erhalten, die vorgefundenen prägende Elemente der baulichen Anlagen und des Freiraums zu schützen und zukünftige mögliche Veränderungen an baulichen Anlagen in Übereinstimmung mit den aufgezeigten Merkmalen der Stadtgestalt und des Ortsbildes zu bringen, werden im Folgenden Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Anlagen (sowie für Neubau als auch für Umbau- und Sanierungsvorhaben) vorgeschlagen. Die Kriterien/Vorgaben ergeben sich aus den dargelegten Ergebnissen zur Analyse der Stadtgestalt und des Ortsbildes und setzen die städtebauliche Eigenart des Gebietes als Rahmen für zukünftige Entwicklungen.

In Anlehnung an die Genehmigungsvorbehalte bezieht sich die Festlegung von Kriterien auf folgende Maßnahmen:

- Abbruch von Bestandteilen des Erscheinungsbildes im Geltungsbereich der Satzung: kann das Schutzgut und den Gesamtstatus des Gebietes beeinträchtigen
- Änderung von Merkmalen, die die städtebauliche Eigenart betreffen: Maßnahmen zur Erneuerung/Sanierung, bei denen prägende Elemente des Erscheinungsbildes berührt sind;
- Nutzungsänderung: kann den Zusammenhang von Zweckbestimmung und baulicher Gestalt stören
- Neubau innerhalb des Geltungsbereiches: unterliegt dem Einfügungsgebot und ist nach seiner Wirkung auf das Erhaltungsgebiet zu beurteilen

Stadtgestalt

Vorhaben jeglicher Art sollen die Morphologie des Untersuchungsgebietes in ihrer Grundstruktur berücksichtigen und erhalten. Insbesondere in Bezug auf folgende Aspekte:

Bebauungsstruktur

- Grundsätzlicher Erhalt der vorhandenen Bebauungsstruktur,
- Erhalt der städtebaulichen Gliederung des Gebietes,
- Die Blockstruktur mit variantenreich ausgebildeten Blockrändern soll inklusive der innenliegenden Freiräume erhalten bleiben. Das gilt auch für die planmäßig errichteten Variationen des Blockrandes z. B. mit Versetzen der Bauflucht und vorgelagerten Grünflächen.
- Wo Baulücken bestehen bzw. fehlende Raumkante ein diffuses räumliches Gefüge erzeugen, ist eine bauliche Ergänzung im Sinne des variantenreichen Blockrandes vorzusehen.

Geschossigkeit

- Die überwiegende Geschossigkeit von 4 – 6 Vollgeschossen im Untersuchungsgebiet ist beizubehalten.
- Dort, wo benachbarte Baukörper einheitliche Traufhöhen aufweisen, soll eine Aufstockung unterbleiben.
- Im Falle baulicher Ergänzungen müssen neue bauliche Anlagen die Traufhöhe der benachbarten Gebäude aufnehmen.

Nutzung

- Der Prägung des Untersuchungsgebiets als Wohnstandort ist zu erhalten.
- Andere Nutzungen müssen demnach mit dem Wohnen assoziiert sein, bzw. dürfen keinen störenden Effekt auf die überwiegende Wohnnutzung entfalten. Hierbei sind insbesondere Erdgeschossnutzungen wie Einzelhandel bzw. personenbezogenen Dienstleistungen, soziale Einrichtungen oder Gastronomie im Sinne einer ausgewogenen Funktionsmischung vorzusehen.
- Büronutzungen sollten auf den nordwestlichen Abschnitt der Stresemannstraße konzentriert bleiben.

Grün-, Freiflächen & Verbindungen

- Das Netz öffentlicher Grün-, Spiel und Erholungsflächen sowie an Grünzügen und Stadtplätzen im Untersuchungsgebiet ist zu erhalten. Eine Inanspruchnahme dieser Flächen durch bauliche Anlagen sollte unterbleiben.

- Private, häufig im Blockinneren vorhandene Freiflächen sind schützenswert und integraler Teil der jeweiligen Wohnanlagen. Bauliche Eingriffe auf blockinneren Freiflächen sollten unterbleiben.
- Promenaden und Durchwegungen für Fußgänger und Radfahrer (mit Ausschluss des motorisierten Verkehrs) sind in ihrer Form zu erhalten und von baulichen Anlagen freizuhalten.

Ortsbild

Bestand

Im Umgang mit den Bestandsgebäude sollten deren visuelle Merkmale in Abhängigkeit von der jeweiligen Prägungsklasse erhalten bleiben.

Bauliche Eingriffe, Umbau, Modernisierungs- bzw. Sanierungsvorhaben dürfen in der Klasse der für sich allein prägenden Anlagen die Gestaltungsmerkmale der Fassade nicht beeinträchtigen bzw. verändern. Besonders folgende Aspekte sind dabei zu berücksichtigen:

- Erhalt der bauzeitrelevanten Fassadengliederung
- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederungen- und formate (Erhalt der Teilungen und der Maße der lichten Glasausschnitte)
- Erhalt der ortstypischen bauzeitrelevanten Dachformen und Durchgänge
- Erhalt der bauzeittypischen verwendeten Baustoffe, Materialien und Farbigkeit

Für die Klasse der im Zusammenhang prägenden Gebäuden und den Gebäuden städtebaulicher Bedeutung ist bei den aufgezählten baulichen Maßnahmen ein Bezug zum visuellen Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudekategorie vorgeschrieben. Veränderungen an der Fassade sollten daher nur im Rahmen der für die Gebäudekategorie typischen, wiederkehrenden Gestaltungselemente gestattet bleiben. Denkbar sind so bauliche Eingriffe, die den ursprünglichen visuellen Charakter von Gebäuden wiederherstellen – bspw. im Falle einer Rekonstruktion einer plastisch, ausgeformten Gründerzeitfassade. Darüber hinaus gilt, dass bei baulichen Anlagen, die ihre prägende Wirkung als Gebäudeensemble entfalten, im Falle von Baumaßnahmen die gestalterische Konsistenz der gesamten Anlage gewahrt werden muss. Zusammenfassend gilt es, das Ortsbild des Untersuchungsgebietes zu erhalten. Hierbei sind die Gestaltungsmerkmale, die für das visuelle Erscheinungsbild der jeweiligen Gebäudekategorie maßgebend sind, zu beachten. Die nachfolgend beschriebenen Kriterien müssen für die jeweilige Gebäudekategorie berücksichtigt werden.

Zulässigkeit von baulichen Anlagen

Vorgründerzeitliches Gebäude (bis 1870)

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der straßenseitigen Blockrandbebauung, orientiert am Blockrand der barocken Stadterweiterung

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden Geschossigkeit von 4/5 Geschossen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der Gebäude-Freiraumbeziehung mit gebäudebezogene Freiflächen auf der Innenseite des Blockes

Fassade

- Erhalt der reichhaltigen Gliederung der Fassade mit Schmuckelementen und plastischer Ausformung
 - Dekorative Fassadenelemente wie rahmende Pilaster, Fensterdächer, Säulen, Gesimse, Skulpturen, Fries, Rasterstäbe und Balustraden
 - Gliedernde, akzentuierende Fassadenbestandteile wie Balustraden und dekorative Fensterelemente
 - Betonung der Belle-Etage durch besondere gestalterische Sorgfalt und hohes Maß an verzierenden Elementen.

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Fenster im stehenden Format
 - Fenster mit Kreuzteilung und Sprossengliederung

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der verwendeten Baustoffe Klinker, Putzfassade, Stein
- Beibehaltung der vorhandenen Farbigkeit der Gebäude

Dachform

- Erhalt der Ablesbarkeit der bauzeitlich typischen Dachform
 - Satteldach, Mansarddach

Nutzung

- Wohnnutzung und öffentliche kulturelle oder kirchliche Einrichtungen, Einrichtungen der sozialen Infrastruktur

Gründerzeitliches Wohn- und Geschäftshaus (1870-1900)

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der straßenseitigen Blockrandbebauung entlang der Straßenfluchten
- Erhalt der geschlossene Bauweise mit Vorderhaus, Seitenflügel und Hinterhaus

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden Traufhöhe von 4/5 Geschossen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der Blockrandbebauung mit mit Gebäudebezogenen Freiflächen und Hinterhöfen

Fassade

- Erhalt der reichhaltigen Gliederung der Fassade mit Schmuckelementen und plastischer Ausformung
 - Dekorative Fassadenelemente wie rahmende Pilaster, Fensterdächer, Säulen, Gesimse, Skulpturen, Fries, Rasterstäbe und Balustraden
 - Gliedernde, akzentuierende Fassadenbestandteile wie Balustraden und dekorative Fensterelemente
 - Betonung der Belle-Etage durch besondere gestalterische Sorgfalt und hohes Maß an verzierenden Elementen.
- Erhalt der bestehenden Balkone und Erker

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Fenster in stehendem Format mit Kreuzteilung
 - Aufwendig dekorierte hohe Fenster, Fensterdächer

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der verwendeten Baustoffe Putzfassade oder Klinker bzw. Verblendmauerwerk ausgeführt mit Gesimsen aus unterschiedlichen Materialien
- Die vorhandene Farbigkeit der Gebäude soll beibehalten werden

Dachform

- Erhalt der Ablesbarkeit der bauzeitlich typischen Dachform
 - Pultdach/Berliner Dach

Nutzung

- Hauptsächlich Wohnen, im EG Gewerbe

Repräsentatives Geschäftshaus des Jugendstils

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Straßenfluchten

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden Traufhöhe von 4/5 Geschossen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der Gebäude-Freiraumbeziehung mit gebäudebezogene Innenhöfen

Fassade

- Erhalt der individuellen Fassadenverzierung und Fenstergliederung sowie der plastischen i.d.R. symmetrischen Fassadengliederung
 - Gewölbte Formen
 - Kreuzstock, Galgen- oder Zweiflügel Fenster, Fenster mit Rundungen
- Erhalt der variierenden Fensterformen (Kreuzstock-Galgen- oder Zweiflügel Fenster, Fenster mit Rundungen)

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Vielfältige Fenstergliederungen- formate und verzierungen
 - Fenster als eigenständiges Gestaltungselement
 - Kreuzstock-, oder Galgenfenster, Zwei- oder Mehrflügel Fenster, Fenster mit Rundungen
 - wichtige Bedeutung der Fenstersprossen: orthogonal (quadratisch oder hochrechteckig) oder geschwungen

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der sichtigen Fassadenverkleidung mit Naturstein

Dachform

- Erhalt der Ablesbarkeit der bauzeitlich typischen Dachform
 - Satteldach, Pultdach/Berliner Dach

Nutzung

- teilweise Wohnen, oftmals Büro- und Geschäftshäuser

Gebäude der Reformarchitektur

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der Blockrandbebauung entlang der Straßenfluchten

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden Traufhöhe von 4/5 Geschossen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der Gebäude-Freiraumbeziehung mit gebäudebezogene Innenhöfen

Fassade

- Erhalt der monumentalen Fassaden bei reduzierter Formsprache
- Erhalt der flächenhaften, vertikalen Fassadengliederung
 - Pilaster (flach oder kanneliert)
 - Französische Balkone bzw. Andeutungen durch schmale fein, gegliederte Balustraden
 - Rustikaquaderung der Erdgeschosszonen

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Fenster in unterschiedlichen Formaten (Kreuzstock-, Zwei- oder Mehrflügel Fenster, Fenster mit Rundungen oder quadratische Fenster mit zweiflügeligen Sprossenfenstern)
 - Fenster in der Regel weiß gestrichen
 - Kunstvolle, meist quadratisch und hochrechteckige Sprossengliederung

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der verwendeten Baustoffe: Natursteinfassade/Backstein

Dachform

- Erhalt der Ablesbarkeit der bauzeitlich typischen Dachform
 - Satteldach, Pultdach/Berliner Dach, steiles Dach mit Zwerchgiebeln

Nutzung

- teilweise Wohnen, oftmals Büro- und Geschäftshaus

Verwaltungsgebäude der 1930er Jahre

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der strengen Achsensymmetrie und Blockrandbebauung

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden Traufhöhe und der Höhenakzentuierungen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der Gebäude-Freiraumbeziehung mit gebäudebezogene Innenhöfen

Fassade

- Erhalt des massiven Reduktionsstils:
 - Vertikale Gliederung in die Höhe gestreckt
 - reduzierter, monumentaler Stil

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Hoch rechteckige Fensterformate mit streng axialen Setzungen (Kreuzstock- und Mittelkreuzstockfenster oder Galgen- und Zweiflügel Fenster)
 - Klassische Fensterrahmen vereinfacht: scharfkantige, schmale Naturstein Faschen

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der verwendeten Baustoffe: Natursteinplatten oder Verputz mit Naturstein

Dachform

- Erhalt des Flachdachs/Satteldachs mit flacher Dachneigung

Nutzung

- fast ausschließlich repräsentative Gebäude/Verwaltungsgebäude

Wohnungsbau der 1960er und 70er Jahre

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der geschlossenen Bauweise
- Erhalt der Variationen des Blockrandes durch teilweise schräg zur Straßenflucht versetzte Gebäude und Rücksprünge

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden Gebäudehöhen von überwiegend 7-10 Stockwerke

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der gebäudebezogenen groß-dimensionierten, innenliegenden Freiräume
- Erhalt der sich im blockinneren befindenen Grünanlagen mit Freizeitanutzungen und Erholungsflächen

Fassade

- Erhalt der bestehenden Fassadengliederung
 - Horizontale Gliederung der Fassaden
 - Serielle Setzung Bauelementen an der Fassade bspw. von Balkonen bzw. Loggien

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Quadratische Einscheibenfenster & quer-rechteckiger Mehrflügel Fenster
 - Bandfenster oder teilweise sehr schmale, liegende Fenster

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der verwendeten Baustoffe: Waschbeton, Rohbeton, Kunststoff-Verkleidungen

Dachform

- Erhalt des Flachdachs

Nutzung

- Überwiegend Wohnnutzungen, vereinzelte Büronutzung und Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss

Bauten der sozialen Infrastruktur, kulturelle Nutzungen der 60er und 70er Jahre

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der Baukörper als freistehende Solitäre, häufig im Blockinnern situiert

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden 3-6 Stockwerke

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der Konzeption der Bauwerke als Teil des Freiraums
 - Bauwerke von Freifläche umgeben, die Ausformung dieser erfolgt entweder als Stadtplätze oder als zugeordnete Grünflächen

Fassade

- Erhalt der bestehenden Fassadengliederung
 - Horizontale Gliederung der Fassaden
 - Vorhangfassaden aus Glaselementen

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - liegend rechteckige Mehrflügel Fenster

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der verwendeten Baustoffe: Waschbeton, Glas, Stahl
- Farbigkeit auf Baustoffe reduziert, flächige Applikation weißer und grauer Farbtöne, Akzentuierung einzelner Gestaltungselemente mit grüner Farbe

Dachform

- Erhalt des Flachdachs

Nutzung

- Soziale Infrastruktur, kulturelle Nutzung, Gemeindehäuser

Wohngebäude der 1980er Jahre

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der geschlossenen Bauweise und der perforierung des Blockrandes:
 - Ausbildung als Blockrandbebauung mit einzelnen Variationen durch Rücksprünge, Öffnungen & Durchwegungen, Biegungen, Zusammenfassungen
- Erhalt der Betonung der Ecken durch vertikale Verdichtungen, Einkerbungen und Verdrehungen

Geschossigkeit

- Erhalt der überwiegend 4-7 Geschosse, angelehnt an die gründerzeitliche Traufhöhe
- Erhalt der verdichteten Gebäudehöhen zur Setzung städtebaulicher Akzente, bspw. an Blockecken

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der gründerzeitlich inspirierten Abfolgen von blockinternen kleineren Freiräumen
- Erhalt der großzügigen Innenhöfe mit Freizeit- und Erholungsanlagen, Pflanzungen und Gemeinschaftsflächen
- Erhalt der deutlichen Bezüge zwischen öffentlichen Freiflächen und einzelnen Gebäuden

Fassade

- Erhalt der horizontal, flächigen, oftmals symmetrischen Fassadengliederung
- Erhalt der Verzierung durch klassische architektonische Einzelformen
 - Säulen, Riegel, Giebel, Gesimsbänder

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Markante, vielfältige teils mehrsprossigen Fensterformen (Quadrate, Rechtecke, Kreise)
 - Sprossenfenster mit quadratischen Sprossen
 - Zusammengefasste Fenster in Fenstergruppen

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der Materialvielfalt und abwechslungsreichen Farbigkeit der Fassaden
 - Rotbrauner, roter und gelber Klinker, flächig oder spannungsreich mit Putzfassade
 - Grüne, gelbe, braune Farbapplikationen flächenhaft und zur Akzentuierung
 - farbiger Putz, Naturstein, Glas & Glasbausteine, Aluminium und Stahl

Durchgänge

- Erhalt der bauzeitlich typischen Durchgänge und Durchfahrten
 - Symmetrisch die Fassadengestaltung aufnehmende Durchgänge zu den Innenhöfen bzw. Durchwegungen
 - großzügig gestaltete Durchgänge, die sich meist über ein oder mehrere Stockwerke erstrecken

Dachform

- Erhalt der Ablesbarkeit der bauzeitlich typischen Dachformen
 - Flachdach, Satteldach, Bogendach sowie einer Kombination aus verschiedenen Dachformen

Nutzung

- Reine Wohnnutzungen, teilweise mit Geschäftsnutzungen im Erdgeschoss

Soziale Infrastruktur der 1980er Jahre

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der Situierung im Blockinnenraum sowie der Blockrandschließung
- offene sowie geschlossene Bauweise

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden 2-3 Geschosse

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der gebäuderückseitig liegenden Frei- und Spielflächen

Fassade

- Erhalt der bestehenden Fassadengliederung
 - Klinkerbänder zur horizontalen Gliederung

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - rechteckig-stehende bzw. liegende sowie quadratische Mehrsprossenfenster

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt des überwiegend braunen und gelben Klinkers als Baustoff, Akzentuierung durch farbige Klinkerbänder und Fensterrahmen

Dachform

- Erhalt der bauzeitlich typischen bestehenden Flach- und Satteldächer

Nutzung

- Soziale Infrastruktur: Kitas und Schulen

Wohngebäude ab 1992

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der Blockrandbebauung

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden 6 Geschosse, Ausnahme: Wohnturm an der Stresemannstraße mit 15 Geschossen
- Erhalt der teilweisen Ausbildung der obersten Geschosse als Staffelgeschosse

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der teilweise rückseitigen Freiflächen i.d.R. versiegelt oder als Grünfläche ausgebildet

Fassade

- Erhalt der bestehenden Fassadengliederung
 - horizontale Gliederung

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Vielfalt an Fensterformen: rechteckige Fenster, Einscheibenfenster, Zwei- oder Mehrflügel Fenster ohne Binnengliederung, gekrümmte Bandfenster, Eckfenster

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der verwendeten Baustoffe: glasierte Keramikelemente, Stahl, Glas
- Erhalt der Farbgebung durch Auswahl des Materials
- Erhalt der teilweisen Akzentuierung der unteren Geschosse

Dachform

- Erhalt des Flachdachs

Nutzung

- Mischung der Wohnnutzung mit Büronutzungen
- teilweise Geschäftsnutzung im Erdgeschoss

Geschäftshäuser und kulturelle Nutzungen ab 1992

Gebäudestellung/Bauweise

- Erhalt der Blockrandbebauung

Geschossigkeit

- Erhalt der bestehenden Gebäudehöhen (6 Geschosse) mit Orientierung an Gründerzeitlicher Traufhöhe
- Erhalt der vertikalen Verdichtung an der Stresemannstraße oder am Besselpark mit bis zu 10 Geschossen

Grundstücksgestaltung/Freiraum

- Erhalt der teilweise rückseitigen Freiflächen i.d.R. versiegelt oder als Grünfläche ausgebildet

Fassade

- Erhalt der bestehenden Fassadengliederung
 - symmetrisch gestaltete Fassaden
 - horizontale Gliederung

Fenstergliederung

- Erhalt der bauzeitlich typischen Fenstergliederung
 - Vielfalt an Fensterformen: rechteckige Fenster, Einscheibenfenster, Zwei- oder Mehrflügel Fenster ohne Binnengliederung, gekrümmte Bandfenster, Eckfenster, (axiale) Schießscharten

Verwendete Baustoffe der Fassade/Farbigkeit

- Erhalt der bestehenden Materialvielfalt: Glas, Metall, Klinker, Naturstein, Holz
- Erhalt der Farbgebung durch Auswahl des Materials
- Erhalt der kontrastreichen Gestaltung, Verwendung dunkler und heller Farbapplikationen als Gegensätze

Dachform

- Erhalt des Flachdachs

Nutzung

- überwiegend Büronutzung
- teilweise Geschäftsnutzung im Erdgeschoss
- Hotel

Gestaltungskriterien für Neubauten

Gemäß Abschnitt 6 - Untersuchung innerstädtischer Verdichtungsmöglichkeiten (siehe Abbildung 28, S. 134/135) - ist die Errichtung baulicher Anlagen im Untersuchungsgebiet grundsätzlich möglich, in der Karte sind hierfür Standorte dargestellt.

Neubauvorhaben sollen durch ihre Gestaltung als solche erkennbar sein, sich in ihrer visuellen Erscheinung in das Ortsbild einfügen. Das Abheben und Unterscheiden vom Bestand an baulichen Anlagen und eine Gestaltungsfreiheit durch Fassadengliederung, Ausformung des Daches ist in diesem Sinne im oben beschriebenen stadtgestalterischen Rahmen möglich.

Werbeanlagen

Werbeanlagen laut Berliner Bauordnung (BauO Bln)

Die rechtlichen Grundlagen zu Werbeanlagen im Berliner Stadtgebiet sind in der Berliner Bauordnung (BauO Bln) festgelegt. Laut §61 Absatz 1 Nummer 12 BauO Bln sind folgende Werbeanlagen verfahrensfrei:

- a. Werbeanlagen mit einer Ansichtsfläche bis zu 1 m², an der Stätte der Leistung bis zu 2,50 m²,
- b. Werbeanlagen in durch Bebauungsplan festgesetzten Gewerbe-, Industrie- und vergleichbaren Sondergebieten an der Stätte der Leistung mit einer Höhe bis zu 3 m über der Geländeoberfläche, sowie, soweit sie in, auf oder an einer bestehenden baulichen Anlage errichtet werden, die damit verbundene Änderung der Nutzung oder der äußeren Gestalt der Anlage.

Bei Werbeanlagen, die nicht gemäß § 61 Absatz 1 Nummer 12 BauO Bln verfahrensfrei sind, kann laut §63a BauO Bln ein vereinfachtes Baugenehmigungsverfahren für Werbeanlagen durchgeführt werden. Hier werden geprüft:

3. die Übereinstimmung mit den Vorschriften über die Zulässigkeit der baulichen Anlagen nach den §§ 29 bis 38 des Baugesetzbuchs (BauGB),
4. die Einhaltung der Regelungen in Gestaltungsverordnungen,
5. die Übereinstimmung mit den Anforderungen gemäß den §§ 6, 9 Absatz 1 und 2 BauO Bln, §§ 10 und 16 Absatz 2 BauO Bln sowie beantragte Abweichungen im Sinne des § 67 Absatz 1 und 2 Satz 2 BauO Bln und
6. die Einhaltung anderer öffentlich-rechtlicher Anforderungen, soweit wegen der Baugenehmigung eine Entscheidung nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften entfällt oder ersetzt wird.

Werbeanlagen im Untersuchungsgebiet

Werbeanlagen besitzen als Teil der Grundstücks- und Gebäudegestaltung eine wichtige Bedeutung für das Untersuchungsgebiet. Sie sind überall dort anzutreffen, wo Geschäfte, Büros, Dienstleistungen und kulturelle Einrichtungen auf ihre Angebote und Leistungen hinweisen.

Anlagen der Außenwerbung sind vor allem im Bereich Friedrichstraße/Ecke Kochstraße, rund um den von Tourismus und Einzelhandel geprägten Checkpoint Charlie in hoher Konzentration vorhanden. Hier sind vor allem Werbeanlagen zugehörig zu Geschäften des Einzelhandels (z.B. Souvenirshops, Drogerien, Kiosks) sowie gastronomische Einrichtungen (z.B. Cafés, Imbiss-Läden) vorzufinden. Bei der Außenwerbung dieser Geschäfte werden oftmals große

Schriftzüge und Werbeanlagen verwendet, die sowohl großflächig an den Fassaden der Erdgeschosszonen im Schaufenster und Eingangsbereich angebracht sind (z.B. Casino, Kochstraße), als auch Anlagen, die senkrecht an der Fassade befestigt sind (z.B. Lotto-Laden Friedrichstraße/Ecke Kochstraße). Darüber hinaus kommen auch mobile Werbeschilder zum Einsatz, die vor dem jeweiligen Einzelhandel auf die Straße gestellt werden (z.B. Souvenirshops, Kochstraße) und somit in den öffentlichen Raum hineinragen.

In geringerer Anzahl sind Werbeanlagen auch entlang des nördlichen Teils der Stresemannstraße vorhanden. Hier handelt es sich vermehrt um Anlagen, die auf Büros, Dienstleistungen oder gastronomische Einrichtungen hinweisen. Sie sind oftmals durch großflächige Werbeschilder in der Erdgeschosszone und durch mobile Schilder, die auf den Bürgersteig gestellt werden, gekennzeichnet (z.B. Stresemannstraße 103).

Darüber hinaus sind Werbeanlagen ebenfalls in weiteren Straßenzügen vorhanden, in denen Nutzungen vorhanden sind, die über das Wohnen hinausgehen (Friedrichstraße, Wilhelmstraße, Kochstraße, Lindenstraße, Rudi-Dutschke-Straße). Entlang dieser Straßen befinden sich überwiegend Werbeanlagen zugehörig zu Geschäften des Einzelhandels und des täglichen Bedarfs sowie zu gastronomischen Einrichtungen, aber auch um Anlagen, die auf ärztliche Praxen sowie weitere Dienstleistungen hinweisen. Vorhanden sind hierbei oftmals große Schilder, die im Bereich der Erdgeschosszone und der Schaufenster verortet sind. In einigen Fällen sind die Anlagen der Außenwerbung in größerer Höhe über dem Erdgeschoss angebracht (z.B. Schriftzug Hotel Friedrichstraße 31 und danebenliegende Apotheke) oder bestehen in Form von Plakaten über größere Teile der Fassaden (z.B. Wilhelmstraße 123). Die Hinweise auf ärztliche Praxen und andere Dienstleistungen weisen in vielen Fällen mit zurückhaltend gestalteten Schildern am Straßenrand auf die Nutzungen hin. Diese Art der Werbeanlagen ist vor allem in der Wilhelmstraße zu beobachten, wo Werbeschilder aufgrund der zurückgesetzten Gebäude am Fußweg vor den Vorgärten der Gebäude angebracht sind (z.B. Werbeanlage Apotheke Hedemannstraße/Ecke Kochstraße oder Wilhelmsstraße 15).

Gestaltungskriterien für Werbeanlagen

Aufgrund ihrer äußeren Gestalt haben Werbeanlagen als ortsfeste Anbringung an Gebäudefassaden großen Einfluss auf das Ortsbild. Je nach Größe und Gestaltung (Materialien, Farbigkeit) können sie im Straßenraum zu einer Geltung gelangen, hinter der die Fassaden der Gebäude zurücktreten. Außenwerbung - in Form von Schildern, Aufschriften, Bemalungen, Anschlagtafeln, Aushänge- und Vereinskästen - ist im Untersuchungsgebiet nur zulässig, solange sie sich in

Anzahl, Größe und Art in das Ortsbild einfügt. Statt Anlagen mit auffälliger Wirkung sollten Werbeanlagen grundsätzliche sensibel und zurückhaltend gestaltet werden. Für Werbeanlagen im Untersuchungsgebiet werden daher folgende gestalterische Empfehlungen ausgesprochen:

- Werbeanlagen sollen sich in Maßstab, Material, Farbe und Lage der Grundstücks- und besonders der Fassadengestaltung unterordnen.
- Werbeanlagen sollten vorhandene gliedernde Elemente der Fassade berücksichtigen und nicht überdecken, eine Überformung insbesondere der Erdgeschossbereiche durch Werbeanlagen soll vermieden werden.
- Die Maßstäblichkeit der Werbeanlagen muss sich an den bereits existierenden Werbeanlagen im Straßen-

raum orientieren, ein homogenes Straßenbild sollte nur durch sich behutsam einfügende Werbeanlagen ergänzt werden.

- Die visuelle Inanspruchnahme des Straßenraums durch großflächige leuchtende, bewegte, blinkende oder grell leuchtende Werbeschilder ist zukünftig zu vermeiden.

Besonders in Straßenräumen von durch Wohnnutzung geprägten Gebieten in welchen markante Werbeanlagen bisher wenig vertreten sind, gilt es, auch zukünftig eine visuelle Inanspruchnahme des Straßenraums durch großflächige Werbeflächen zu vermeiden (Straßenräume östlich der Lindenstraße, Bereich Bernburger Straße/Dessauer Straße/Köthener Straße, Bereich Markgrafenstraße/Besselstraße, Hedemannstraße, Puttkamer Straße).



136: Beispiel für überladene Gestaltung eines Geschäfts durch viele Werbeanlagen verschiedener Größe und Art, Lindenstraße



137: Beispiel für besonders stark durch Werbung gestaltete Erdgeschosszonen durch sehr große verschiedenfarbige Schilder, Kochstraße/Ecke Friedrichstraße



138: Ausladend und durch Wiederholung überzogen wirkende Gestaltung des Erdgeschosses durch Werbeanlagen verschiedener Größe und Form, Stresemannstraße



139: Beispiel für ein gutes „corporate identity design“ mit einheitlichem Layout in Form verschiedener Werbearten, Rudi-Dutschke-Str



140: Harmonisch wirkende Werbung, die im Einklang zur Gebäudefassade steht, Köthener Straße



141: Beispiel für Werbung, die sich rein auf das Schaufenster beschränkt und die Fassade des Gebäudes unberührt lässt, Zimmerstraße

5. VERORDNUNGSTEXT

Erhaltungsverordnung

gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB für das Gebiet IBA 87 - südliche Friedrichstadt gemäß § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB im Bezirk Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

Vom XX. Mai 2021

Auf Grund des § 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 des Baugesetzbuches in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728), in Verbindung mit § 30 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), das zuletzt durch Artikel 22 des Gesetzes vom 12. Oktober 2020 (GVBl. S. 807) geändert worden ist, wird verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Das Erhaltungsgebiet IBA 87 - südliche Friedrichstadt wird begrenzt:

- durch die Köthener Straße 28 - 45
- die Stresemannstraße 127, 123, 121, 103, 107, 105, 99, 97, 96, 93, 91, 78, 76, 74, 72, 68, 62, 60, 52, 50, 46 & 40,
- die Anhalter Straße 1 - 12
- die Wilhelmstraße 7-9; 36 - 38 & 40 - 42
- die Zimmerstraße 6 - 19a & 23
- die Charlottenstraße 81, 82, 85, 87, 90 & 95 - 98
- die Besselstraße
- die Markgrafenstraße 5, 6, 7 & 8
- die Lindenstraße 14, 26 - 31; 34 - 37 & 82 - 84
- die Oranienstraße 99 - 101 & 104 - 106
- die Alte Jakobstraße 120a - 124, 128 - 136
- und die Franz Klühs Straße
-

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte eingegrenzte Gebiet. Die Innenkante der gestrichelten Linie bildet die Gebietsgrenze. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

§2 Gegenstand der Verordnung

Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (§ 172 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 BauGB) bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet (Anhang 1) der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung sowie die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung darf nur versagt werden,

wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt ist.

§3 Zuständigkeit

Die Genehmigung wird durch das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin erteilt.

§4 Verletzung von Vorschriften

- (1) Wer die Rechtswirkung dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss

1. eine beachtliche Verletzung der Verfahrens- und Formvorschriften, die in § 214 Absatz 1 Satz 1 Nummer 1 bis 3 des BauGB bezeichnet sind,
2. nach § 214 Absatz 3 Satz 2 des BauGB beachtliche Mängel des Abwägungsvorganges,
3. eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im AGBauGB enthalten sind,

innerhalb eines Jahres seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber dem Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die in den Nummern 1 bis 3 genannten Verletzungen oder Mängel gemäß § 215 Absatz 1 BauGB und gemäß § 32 Absatz 2 AGBauGB unbeachtlich.

- (1) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§5 Ordnungswidrigkeiten

Wer eine bauliche Anlage im Geltungsbereich dieser Verordnung ohne die dafür nach § 2 erforderliche Genehmigung rückbaut oder ändert, handelt gemäß § 213 Absatz 1 Nummer 4 BauGB ordnungswidrig und kann gemäß § 213 Absatz 3 BauGB mit einer Geldbuße belegt werden.

§6 Ausnahmen

§ 2 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nummer 2 BauGB bezeichneten Zwecken dienen, und nicht auf die in § 26 Nummer 3 BauGB bezeichneten Grundstücke. Das Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin unterrichtet die Bedarfsträger dieser Grundstücke von dieser Verordnung. Beabsichtigt ein Bedarfsträger dieser Grundstücke ein Vorhaben im Sinne von § 2, hat er dies dem Bezirksamt anzuzeigen.

§7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tag nach der Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Berlin, den XX.XXX 2021

Bezirksamt Friedrichshain-Kreuzberg von Berlin

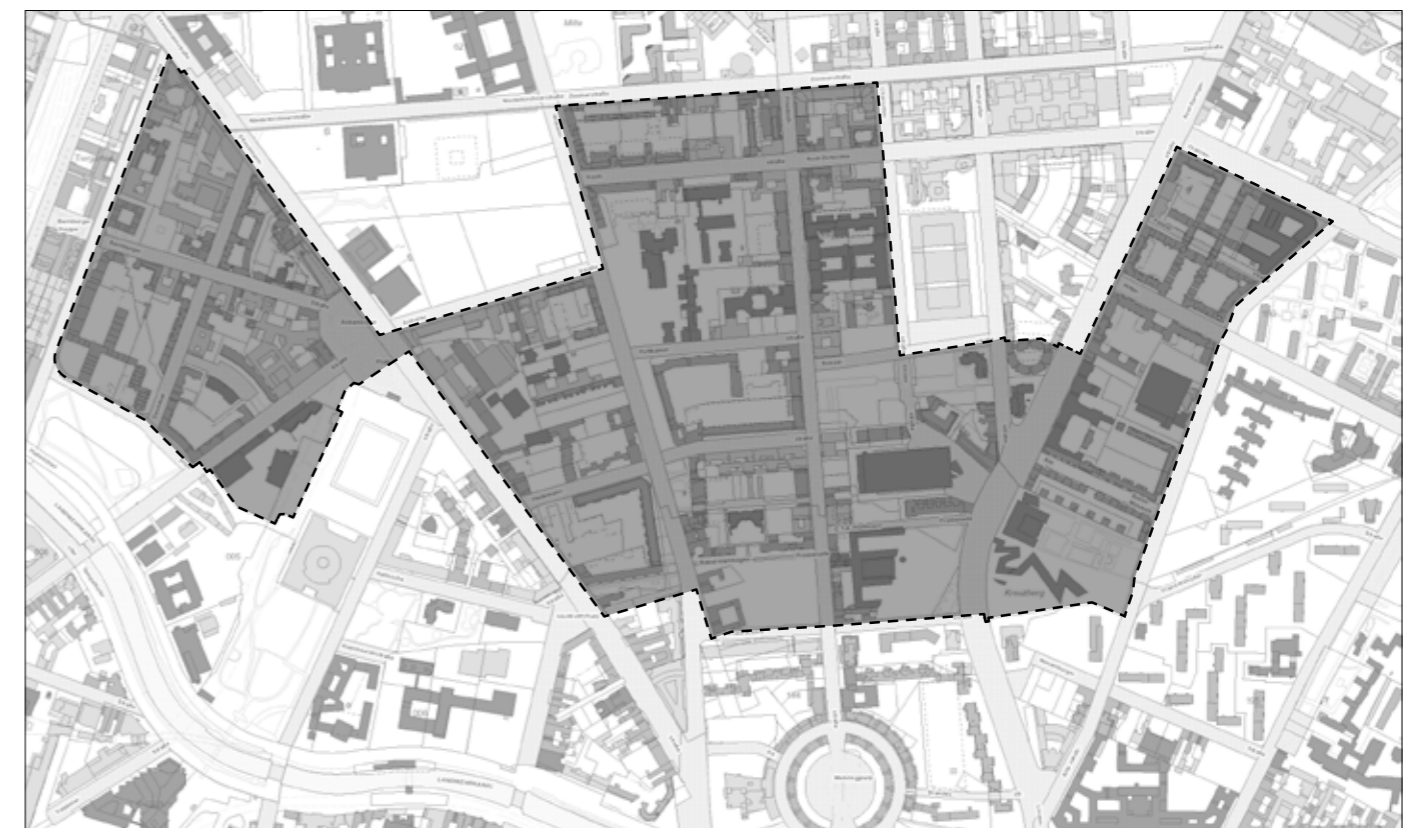


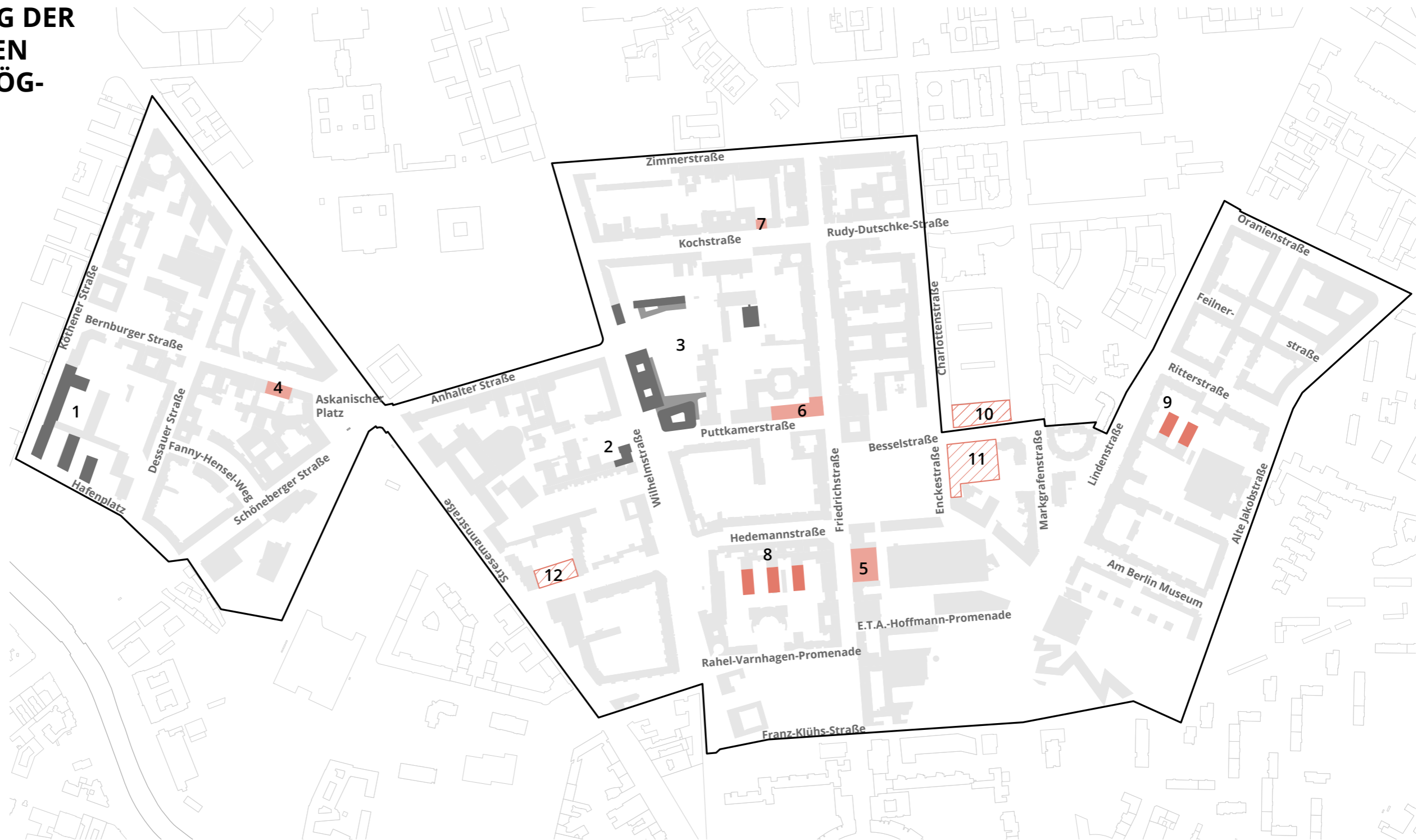
Abbildung 27: Verordnungsgebiet

6. UNTERSUCHUNG DER INNERSTÄDTISCHEN VERDICHTUNGSMÖGLICHKEITEN

Legende

- Neubauvorhaben
- Baulücke
- Potenzial Anbau
- Potenzial städtebaulicher Neuordnung

Abbildung 28:
Innerstädtische
Verdichtungsmöglichkeiten



Mit der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum in Berlin stehen auch Flächen für ergänzendes Bauen im Fokus der Betrachtung. Dabei gilt es vor allem die für das Gebiet charakteristische städtebauliche variantenreiche Blockrandstruktur sowie die dazugehörigen Freiflächen zu erhalten, zu schützen und weiterzuentwickeln. Außerdem soll die im Gebiet vorherrschende Wohnnutzung respektiert werden.

Daher kommen im Gebiet nur wenige Bereiche als Potenzialflächen für ergänzendes Bauen in Betracht, die in Abbildung 8 dargestellt sind. Dabei unterscheiden sich die

Flächen in folgenden Eigenschaften:

- a. Neubauvorhaben (mit vorliegendem Konzept/städtebaulichen Gutachten),
- b. Schließen von Baulücken,
- c. Ergänzendes Bauen an Flächen an Brandwänden in Blockinnenbereichen,
- d. Flächen, die derzeit durch andere Nutzungen besetzt sind und mit denen eine sinnvolle städtebauliche Ergänzung ermöglicht wird.

Vorliegende Planungen/Konzepte

Im Untersuchungsgebiet sind gegenwärtig drei Konzepte für Neubauvorhaben vorhanden:

1. Am Standort Hafensplatz bestehen Planungen für einen Gebäudekomplex bestehend aus Wohn- und Gewerbeflächen, die sich durch ihre Typologie an die Bestandsgebäude anfügen. Durch die baulichen Ergänzungen wird die Straßenflucht zur Köthener Straße aufgegriffen und teilweise geschlossen. Zudem fügt sich das Projekt durch seine Geschossigkeit an

die Bestandsgebäude der 1960er/70er Jahre an und schafft einen gelungenen Übergang. Dabei berücksichtigt das Projekt das Prinzip des Flachdachs und führt dieses fort. Insgesamt lässt sich dieses Neubauprojekt als positiv für den Standort bewerten.

2. Für das Grundstück der Wilhelmstraße 118 liegt ein Bauantrag vor. Der Antragsteller beantragt den Neubau eines 6-geschossigen Bürogebäudes mit einer künstlerisch gestalteten Brandwand. Das Neubauvorhaben orientiert sich dabei an der umgebenden Blockrandstruktur sowie an der Berliner Trauf-

höhe und nimmt stückweise die Straßenflucht auf.

3. Mit der vorliegenden Machbarkeitsstudie wird derzeit die Entwicklung eines Bildungscampus am Standort Puttkamer-/Wilhelm-/Kochstraße überprüft. Zum Standort gehören die Kurt-Schumacher-Grundschule, die Kita Kindergärten City Kochstraße 8 und das Oberstufenzentrum Bekleidung und Mode. Der Bildungscampus besteht aus mehreren zum Teil miteinander verbundenen Gebäudeteilen sowie verbindenden Freiflächen. Mit dem Vorhaben wird die Straßenflucht an der Wilhelmstraße geschlossen, sowie ein Blockrand und ein geschützter Innenhof gebildet. Die Geschossigkeit der Gebäude orientiert sich dabei z.T. an der gegenüberliegenden und angrenzenden Bebauung. Aus gutachterlicher Sicht erscheint die Eingliederung der neuen Gebäude sinnvoll für diesen Standort

Baulücken

Vier potenzielle Baufelder in Form von Baulücken sind im Untersuchungsgebiet vorzufinden. Hier wären Nachverdichtungen in Form von straßenbegleitenden Schließungen des Blockrandes unter Bezugnahme der angrenzenden Gebäudetiefen und Trauf- und Firsthöhen denkbar.

4. Grundstück in der Bernburger Straße 33-34,
5. Grundstück in der Friedrichstraße 19,
6. Puttkamerstraße 13-15,
7. Baulücke auf Grundstück zwischen den Gebäuden Kochstraße 26 und Kochstraße 16.

Flächen an Brandwänden in Blockinnenbereichen

Eine weitere Kategorie stellen Flächen dar, die unmittelbar an Brand-/Giebelwände angrenzen und sich in Blockinnenbereichen befinden.

8. Dazu zählen drei Flächen im Blockinnenbereich an der Hedemannstraße/Friedrichstraße
9. sowie zwei Flächen im Blockinnenbereich Ritterstraße/Lindenstraße.

Hier bestünde die Möglichkeit, an den vorhandenen Brandwänden auf den freien und nicht bebauten Grundstücksbereichen „weiter“ zu bauen. Die somit möglich neuen Baukörper müssten aufgrund von Abstandsflächen und Belichtungsmöglichkeiten ggf. abgetreppt errichtet werden.

Potenzialflächen mit derzeit anderen Nutzungen

10. Öffentliche Grünfläche Besselstraße/Charlottenstraße
11. Öffentlicher Spielplatz Besselstraße/Enckestraße

Die vorhandenen Flächen sind derzeit mit öffentlichen Nutzungen belegt. Während eine der Flächen eine zugewiesene Nutzung aufweist (Nr. 11 öffentlicher Spielplatz), fungiert die nördlichere Fläche als Grünstreifen ohne besondere Qualitäts- und Gestaltungsmerkmale (Nr. 10). Mit der Möglichkeit der Errichtung von Baukörpern an diesen Bereichen würden die offenen und diffus wirkenden städtebaulichen Räume eine blockrandähnliche Fassung erhalten. Insgesamt könnte somit die Weiterentwicklung des Gebietes hin zur variantenreichen Blockrandstruktur fortgesetzt werden. Für beide Standorte erscheint somit eine städtebauliche Einbettung durch Neubauvorhaben in die umgebenden Strukturen überzeugend.

12. Als Grünfläche genutzte private Freifläche Hedemannstraße 30/31; hier kann der offene Blockrandbereich straßenbegleitend mit einem Baukörper geschlossen werden.

Dachausbau und Dachaufbau

Mit der verstärkten Nachfrage nach Wohnraum in Berlin sind Dachaus- und -aufbauten im Untersuchungsgebiet eine Möglichkeit, ergänzenden Wohnraum zu schaffen. Beim Dachausbau bzw. Dachaufbau ist die Berücksichtigung der Gestaltungsmerkmale der jeweiligen Bauepoche des Gebäudes jedoch ein limitierender Faktor. Im Gebiet treten verschiedene Gebäudetypen auf, die durch bauzeitliche Gestaltungsmerkmale unterschiedliche Dachformen besitzen:

- Vorgründerzeitliche, Gründerzeitliche Gebäude und Nachgründerzeitliche Gebäude: Satteldach, Mansarddach, Pultdach/Berliner Dach, steiles Dach mit Zwerchgiebeln,
- Gebäude der 1960/70 Jahre mit Flachdach,
- IBA-Gebäude mit Flachdach, Satteldach, Bogendach sowie einer Kombination aus verschiedenen Dachformen.

Maßgebend ist dabei, dass durch Dachaus- und aufbauten die Ablesbarkeit der bauzeitlich typischen Dachform nicht verändert wird.

7. UMGANG MIT DEN ERFORDERNISSEN DES GEBÄUDEENERGIEGESETZES (GEG)

Das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ist die Fortsetzung der Energieeinsparverordnung (EnEV) und ist am 1. November 2020 in Kraft getreten. Ziel des Gebäudeenergiegesetzes ist die Festlegung von energetischen Vorgaben an Gebäuden zur Reduzierung des Energiegebrauchs. Das GEG gilt für alle Gebäude, die beheizt oder klimatisiert werden.

Im Gesetz werden die Inhalte der Energieeinsparverordnung (EnEV) mit den Inhalten des Energieeinsparungsgesetzes (EnEG) sowie des Erneuerbare-Energien-Wärme-gesetzes (EEWärmeG) zu einer Vorschrift verbunden. Damit werden die Beschlüsse des „Wohngipfels 2018“ sowie die im Rahmen des Klimaschutzprogramms 2030 beschlossene Maßnahmen in Bezug auf Energieeinsparung für Gebäude umgesetzt. Somit enthält das GEG Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden.

Eigentümer:innen von Bestandsgebäuden müssen bestimmte Nachrüst- und Austauschpflichten erfüllen. Laut §47 GEG besteht die Verpflichtung, die oberste Geschossdecke gegen unbeheizte Räume oder das Dach zu dämmen. Bei Neubauten muss das gesamte Gebäude nach energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet werden, um die Auswirkungen des Neubau-Energiebedarfs zum Heizen und zur Warmwasserbereitung auf die Umwelt zu begrenzen.

Im GEG werden Ausnahmen von den Vorgaben für Gebäude unter Denkmalschutz sowie für erhaltenswerte Bausubstanzen vorgesehen. Bei Maßnahmen, die das äußere Erscheinungsbild des Gebäudes verändern, darf von den gesetzlichen Anforderungen abgewichen werden.

Insofern kann aus Gründen des Erhalts der städtebaulichen Eigenart eines Gebietes gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auch von der ansonsten gesetzlich vorgeschriebenen Wärmedämmung an Gebäuden abgewichen werden.

Mit den Umsetzungsanforderungen des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) können einen Einfluss auf Gebäudefassaden genommen werden, die durch die Zugehörigkeit zu verschiedenen Bauepochen wesentliche gestalterische Details und Ausprägungen vorweisen. Somit kann durch die Umset-

zung des GEG auch das vorhandene Ortsbild und die Stadtgestalt beeinflusst werden.

Im Kontext des Erhalts des Ortsbildes und der Stadtgestalt des Untersuchungsgebietes sollten daher folgende Anforderungen für die Umsetzung von Wärmedämmungsmaßnahmen an Bestandsgebäuden eingehalten werden:

Ziel der Untersuchung innerhalb dieses Gutachtens ist es, die planerischen Voraussetzungen für den Erlass einer Erhaltungsverordnung gem. § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BauGB zu schaffen, die wiederum das Ziel hat, die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten. Für nachträglich auf bauliche Anlagen im Untersuchungsgebiet aufzubringen Wärmedämmung bedeutet dies, dass sich die Wärmedämmung nach der vorhandenen/erhaltenswerten Fassadengestaltung zu richten hat, um die prägenden Merkmale des Ortsbildes zu erhalten.

Viele der bestehenden Gebäudetypen besitzen eine aufwändig gestaltete Fassade und tragen somit zur Prägung des Ortsbildes bei. Daher hat der Erhalt dieser Merkmale und insofern der Schutz vor beeinträchtigender Veränderung klar Vorrang vor Wärmedämmung an Fassaden. Die möglichen Wärmedämm- Maßnahmen an Fassaden müssen sich daher an den unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen der Gebäude aus den verschiedenen Bauepochen orientieren. Für die baulichen Anlagen im Untersuchungsgebiet sollten daher folgende Grundsätze bei möglichen Wärmedämmvorhaben berücksichtigt werden:

Bei baulichen Anlagen, die für sich allein prägend sowie im Zusammenhang prägend sind, sollte auf eine nachträgliche Außendämmung verzichtet werden. Möglich sind hier andere Dämmungsarten, wie Innen-, Keller- und/oder Dachdämmung. Dies betrifft folgende Gebäudekategorien im Untersuchungsgebiet:

- a. Gebäude der Vorgründerzeit und Gründerzeit, deren Fassadengestaltung durch dekorative (Schmuck-) Elemente (Säulen, Skulpturen, Pilaster, Gesimse, Friese) gekennzeichnet ist. Zudem existieren Akzentuierungen durch Balustraden sowie dekorierte Fensterelemente.
- b. Auch nachgründerzeitliche Gebäude des Jugendstils

und der Reformarchitektur sind durch vielfältige Verzierungen gekennzeichnet und erhalten durch die Anordnung der Fenster einen prägenden Charakter, den es zu bewahren gilt. Darüberhinaus besitzen sie oftmals eine sehr wertvolle und individuell gestaltete Fassade aus bearbeitetem Naturstein, der keinesfalls verkleidet werden sollte.

- c. Die Fassaden der Gebäude, die in den 1980er Jahren im Rahmen der IBA '87 entstanden sind, sind ebenfalls durch die Verwendung prägender Gestaltungselemente gekennzeichnet. Zum einen ergibt sich die Fassadenvielfalt durch die Materialauswahl (Klinker, Naturstein, farbiger Putz, Glas und Glasbausteine, Aluminium und Stahl), zum anderen durch die Anordnung und Auswahl der Gestaltungselemente (Säulen, Giebel, Gesimsbänder) und der Fensterelemente (Kreis, quadratisch, rechteckig, (Mehr-) Sprossenfenster). Nachträglich aufgebrachte Wärmedämmung würde die Fassade verunstalten und sollte daher innen angebracht werden.

Fenster und Türen sind prägende Gestaltungselemente der Außenwände eines Gebäudes. Der Erhalt der mit den Fenster- und Türelementen verbundenen visuellen Merkmale soll mit Wärmedämmung (Einbau neuer wärmedämmender Fenster und Türen) gesichert bleiben. Bei Beschädigung der Fenster- und Türenelemente wird daher eine Nachbildung dieser empfohlen, um den jeweiligen Charakter des Gebäudes zu erhalten (soweit dem nicht andere rechtliche Rahmenbedingungen entgegenstehen, z. B. Regelungen des Berliner Denkmalschutzgesetzes).

Bei Gebäuden mit schlichten, glatten und flächigen Fassadengestaltungen ist eine Wärmedämmung an den Fassaden denkbar, sofern der visuelle Eindruck durch die Wärmedämmung nicht beeinträchtigt wird bzw. mit Wärmedämmung gewährleistet werden kann. Dabei ist es jedoch erforderlich, die Fenster stärker in Richtung Außenseite der Fassade zu rücken, um den sogenannten Schießschateneffekt zu vermeiden. Dies ist z.B. bei Gebäuden aus den 1960er und 1970er Jahren möglich, deren Fassaden durch großflächige Elemente gestaltet sind (siehe S. 75 Abb. 66 ff.)

Bei baulichen Anlagen, die nach 1990 errichtet wurden, kann

davon ausgegangen werden, dass die erforderlichen Maßnahmen zur Wärmedämmung weitestgehend erfüllt sind.

Neubau

Bei Neubauten muss das gesamte Gebäude nach energetischen Vorgaben des Gebäudeenergiegesetzes (GEG) errichtet werden, um die Auswirkungen des Neubau-Energiebedarfs zum Heizen und zur Warmwasserbereitung auf die Umwelt zu begrenzen.

(Quelle: <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebaeudeenergiegesetz-node.html>)

ANHANG

1. Auslistung aller Gebäude nach Prägungsklasse

Straße	Hausnummer	Prägungsklasse
Alte Jakobstraße	117	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	120a, 121	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	122, 123	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	124	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	125-128	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	129-131	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	129, 129a, 129b, 129c, 129d	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	132-134	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Alte Jakobstraße	135, 136	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Am Berlin Museum	1, 3, 5, 7	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Am Berlin Museum	2, 4, 6, 8, 10, 12, 14, 16, 18	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Am Berlin Museum	9, 11, 13, 15, 17, 19	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Am Berlin Museum	21, 23, 25, 27	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Anhalter Straße	1, 2	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Anhalter Straße	4	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Anhalter Straße	6	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Anhalter Straße	7	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Anhalter Straße	8	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Anhalter Straße	9, 10, 11, 12	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Askanischer Platz	1	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Askanischer Platz	2	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Askanischer Platz	3	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Askanischer Platz	4	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Bernburger Straße	1	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Bernburger Straße	3	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	4-5	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	6	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	7-9	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	10	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage

Bernburger Straße	16-18	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	20	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Bernburger Straße	21	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Bernburger Straße	22	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	23	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	24-25	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	26	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	27-28	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Bernburger Straße	29	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	30-31	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	32	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	33-34	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Bernburger Straße	35	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Charlottenstraße	81	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Charlottenstraße	82	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Charlottenstraße	85	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Charlottenstraße	87	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Charlottenstraße	90	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Charlottenstraße	95	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Charlottenstraße	96, 97, 97b	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	1-2	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	3-5	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Dessauer Straße	6	Fremdkörper
Dessauer Straße	7-8	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	9	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	10	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	11	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	12	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	13-14	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	22	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	23	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	23a	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	24	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	25, 26, 26a	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	27	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage

Dessauer Straße	28-29	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	30, 30a, 30b, 31	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	32	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	34 -37	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	38	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Dessauer Straße	39	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
E.T.A.-Hoffmann-Promenade	90, 91	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Enckestraße	4	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Feilnerstraße	1, 1a, 1b	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Feilnerstraße	2, 2a, 3, 3a	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Feilnerstraße	4, 4a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Feilnerstraße	5-6	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Feilnerstraße	7	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Feilnerstraße	8, 9, 10, 11	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Feilnerstraße	12	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	6	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	10	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	11	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	12	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	13	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	14	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	16	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	17	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	18-19	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	21	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	30	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	31	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	32, 33	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	34	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	39	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	40	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	41	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	45	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	44	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	43	Für sich allein prägende bauliche Anlage

Friedrichstraße	206	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	207, 208	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	209	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	210	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	211-212, 213-216	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	217	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	218	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	219	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	224	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	225	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	228	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	231	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	232	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	234	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Friedrichstraße	235	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	236	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Friedrichstraße	237	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz	2	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz	3	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz	4-6	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Fromet-und-Moses-Mendelssohn-Platz	7, 8, 9	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Hafenplatz	1, 2, 3	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Hafenplatz	5, 6, 7	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Hedemannstraße	1-2	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Hedemannstraße	3, 4, 5, 6, 7	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Hedemannstraße	10	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Hedemannstraße	11, 12, 13, 14	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Hedemannstraße	21, 21a, 22, 22a, 23, 24	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Hedemannstraße	25	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Hedemannstraße	27	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Hedemannstraße	28, 29	Fremdkörper
Hedemannstraße	30	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Kochstraße	1, 2, 3, 4	Für sich allein prägende bauliche Anlage

Kochstraße	6-7	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Kochstraße	7a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Kochstraße	8	Fremdkörper
Kochstraße	9	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Kochstraße	12, 13, 14	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Kochstraße	15	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Kochstraße	16, 17-25	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Kochstraße	26	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Kochstraße	27, 28, 29	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	28-32	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Köthener Straße	33	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Köthener Straße	34-36	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	38	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	39	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	40	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	41	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	42	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	44	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Köthener Straße	45	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Lindenstraße	9-14	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	15-17	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	18	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	20-25	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	26	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	27	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	28, 28a, 29	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	30, 31	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	34, 35	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	36, 37	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	82-84	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Lindenstraße	85	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Markgrafenstraße	5, 6, 7, 8	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Markgrafenstraße	80	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Markgrafenstraße	84	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Markgrafenstraße	85	Für sich allein prägende bauliche Anlage

Markgrafenstraße	86	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Markgrafenstraße	87	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Markgrafenstraße	88	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Oranienstraße	99, 100, 101, 102, 102a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Oranienstraße	103, 103a, 104, 105	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Oranienstraße	106	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Puttkamerstraße	1, 2, 3, 4, 5	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Puttkamerstraße	6, 7	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Puttkamerstraße	13, 14, 15, 16	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Puttkamerstraße	19	Fremdkörper
Rahel-Varnhagen-Promenade	1, 2, 3	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Rahel-Varnhagen-Promenade	4	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Ritterstraße	55	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Ritterstraße	55a, 55b 56, 56a, 56b, 57, 57a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Ritterstraße	58, 58a, 59, 59a, 59b, 60, 60a, 60b	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Ritterstraße	61, 62, 63, 64, 65, 66	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Rudi-Dutschke-Straße	20, 22, 24	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Rudi-Dutschke-Straße	23	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Rudi-Dutschke-Straße	25	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Rudi-Dutschke-Straße	26	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Rudi-Dutschke-Straße	27, 29	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Rudi-Dutschke-Straße	28	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Schöneberger Straße	1	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Schöneberger Straße	2, 3, 4	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Schöneberger Straße	5, 5a, 6, 6a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Schöneberger Straße	7, 8	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Schöneberger Straße	9, 10, 11, 12	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Schöneberger Straße	13	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Schöneberger Straße	23	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Schöneberger Straße	23a	Fremdkörper
Schöneberger Straße	24	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	40	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	42, 42a, 44	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	46	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage

Stresemannstraße	48, 50, 52	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Stresemannstraße	60, 62, 64	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Stresemannstraße	66	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	68	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Stresemannstraße	70- 72, 74, 74a, 76, 78	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Stresemannstraße	Hinterhof 70-76	Fremdkörper
Stresemannstraße	91	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	93	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	97	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	99	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	105, 107	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	109	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Stresemannstraße	111	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Stresemannstraße	121, 121a	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Stresemannstraße	123	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Stresemannstraße	127	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Wilhelmstraße	7	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	9	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	10, 11	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	12	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	14, 14a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	15, 15a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	18, 20	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	21, 22, 23, 24	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	36, 37, 38	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	40	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	41, 41a	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	42	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	110	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	111, 112, 113, 114	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	115	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	117	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	118	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	119	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	119a, 119b, 120, 120a, 120b, 121, 121a	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage

Wilhelmstraße	122, 123	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Wilhelmstraße	127, 128, 129, 130	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Wilhelmstraße	131, 132, 133	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	2	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	6, 7, 8, 9	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	10	Im Zusammenhang prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	11	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	12	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	13	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	14-15	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	16	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Zimmerstraße	19	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung
Zimmerstraße	19a	Für sich allein prägende bauliche Anlage
Zimmerstraße	23	Bauliche Anlage mit städtebaulicher Bedeutung