

# Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt

für das Gebiet  
„HANSAVIERTEL“  
im Bezirk Mitte von Berlin

gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB

## TEIL 3 ANHANG ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

### INHALT

BLATT E 01	NEUORDNUNGSPOTENZIALE ÜBERSICHT
BLATT E 02	ENTWICKLUNGSBEREICH 1 BEREICH ZENTRUM HANSAPLATZ
BLATT E 03	ENTWICKLUNGSBEREICH 2 BEREICH SÜDLICHER RAND / KFG
BLATT E 04	ENTWICKLUNGSBEREICH 3 BEREICH BERLIN - PAVILLON
BLATT E 05	ENTWICKLUNGSBEREICH 4 BEREICH AKADEMIE DER KÜNSTE
BLATT E 06	ENTWICKLUNGSBEREICH 5 BEREICH BACHSTR. / LESSINGSTR.

#### Bereich 1 Zentrum Hansaplatz

Defizite in Anbindung/Weiterführung zu Hansaviertel Nord und Straßenraum Hansaplatz.

#### Bereich 2 südlicher Gebietsrand / Kaiser Friedrich-Gedächtniskirche

Der südliche Rand des Hansaviertels zum Tiergarten ist räumlich ungelöst.

#### Bereich 3 Berlin-Pavillon

Berlin-Pavillon als isolierter Satellit ohne Potenzial als südlicher Zugang zum Hansaviertel.

#### Bereich 4 Akademie der Künste

Unstrukturierter Raum am Besucherparkplatz mit ungeordnetem Zugang zum Tiergarten.

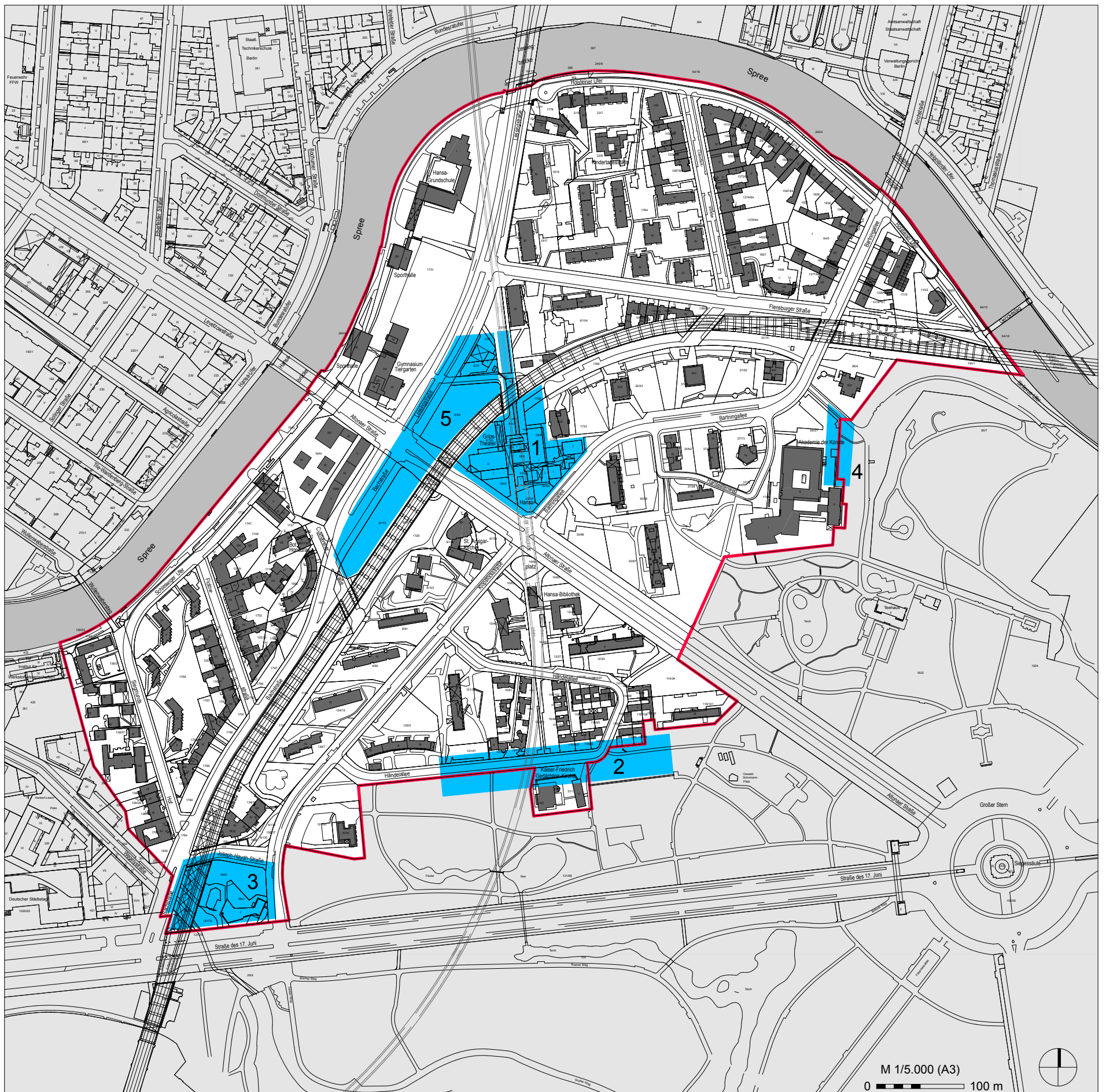
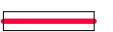
#### Bereich 5 Bachstraße / Lessingstraße

Keine Nutzung der stadtraumbildenden Potenziale der unbebauten Grundstücke.

BEREICHE MIT STÄDTEBAULICH-RÄUMLICHEN DEFIZITEN



GELTUNGSBEREICH





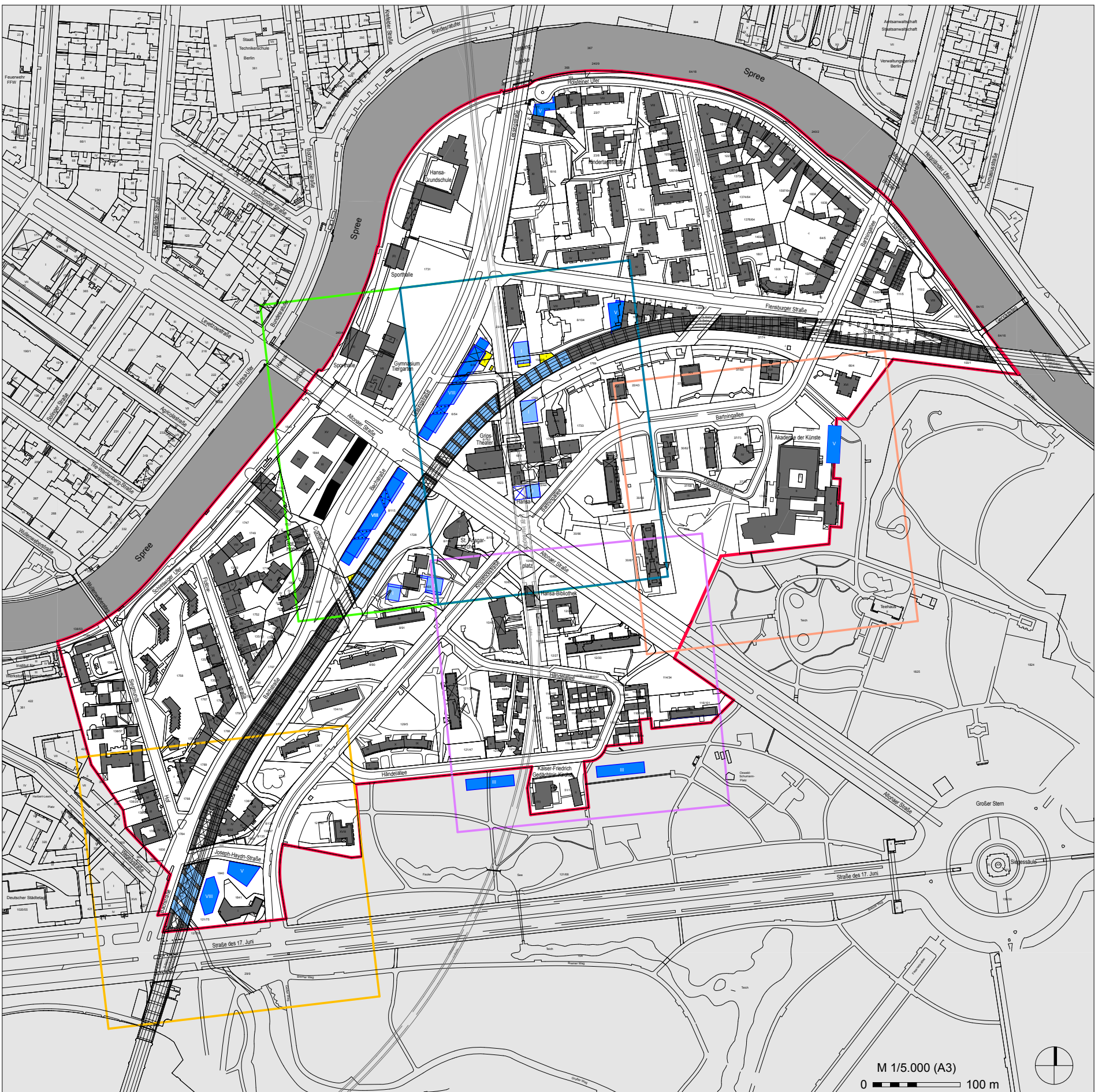
ENTWICKLUNGSPOTENZIALE

ÜBERSICHT ENTWICKLUNGSBEREICHE

BLATT E 01






- ENTWICKLUNGSBEREICH 1 ZENTRUM HANSAPLATZ ▬
  - ENTWICKLUNGSBEREICH 2 SÜDLICHER GEBIETSRAND / KAISER-FRIEDRICH-GEDÄCHTNISKIRCHE ▬
  - ENTWICKLUNGSBEREICH 3 BERLIN-PAVILLON ▬
  - ENTWICKLUNGSBEREICH 4 AKADEMIE DER KÜNSTE ▬
  - ENTWICKLUNGSBEREICH 5 BACHSTRASSE / LESSINGSTRASSE ▬
- 
- BESTEHENDE BEBAUUNG
  - BAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL
  - GELTUNGSBEREICH







BESTEHENDE BEBAUUNG   
 BAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL   
 GELTUNGSBEREICH 

0  50 m

**Grundsatz:**

Das Gebäudeensemble Hansaplatz ist geprägt durch ein orthogonal geordnetes System von Flachbauten, die um partiell überdachte Durchgänge, Passagen, und Höfe gruppiert sind. Stadträumlich weist das Ensemble Defizite in der nördlichen Anbindung und Weiterführung zum Hansaviertel Nord und zum Straßenraum Hansaplatz auf. In diesen Bereichen sind bauliche Ergänzungen nicht nur wünschenswert sondern stadträumlich, strukturell, funktional und gestalterisch notwendig.

**Städtebauliche Struktur und Eigenart**

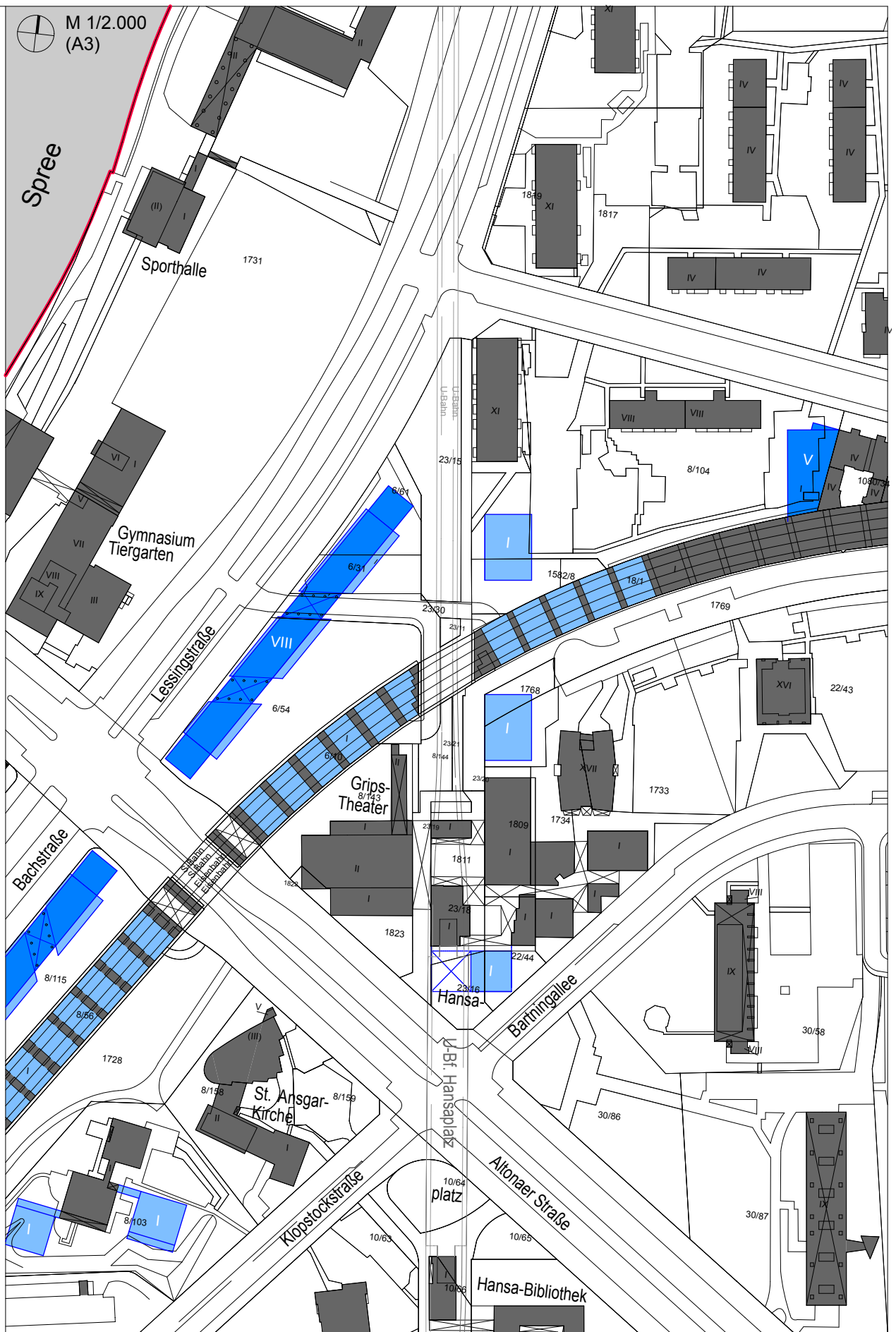
- Weiterbau der schachbrettartigen Raumstruktur nach Süden.
- Weiterbau der Staffelung an der Bartningallee in Richtung Altonaer Straße.
- Südlicher Raumabschluss des Innenhofes.
- Verlängern der Baukörpergruppe nach Norden beidseitig des Viadukts.
- Räumlich-funktionale Vernetzung Hansaviertel Süd und Nord.
- Nutzungsstrukturelle Aufwertung in den Räumen unter den S-Bahnbögen.

**Ortsbild / Architektur / Gebäude**

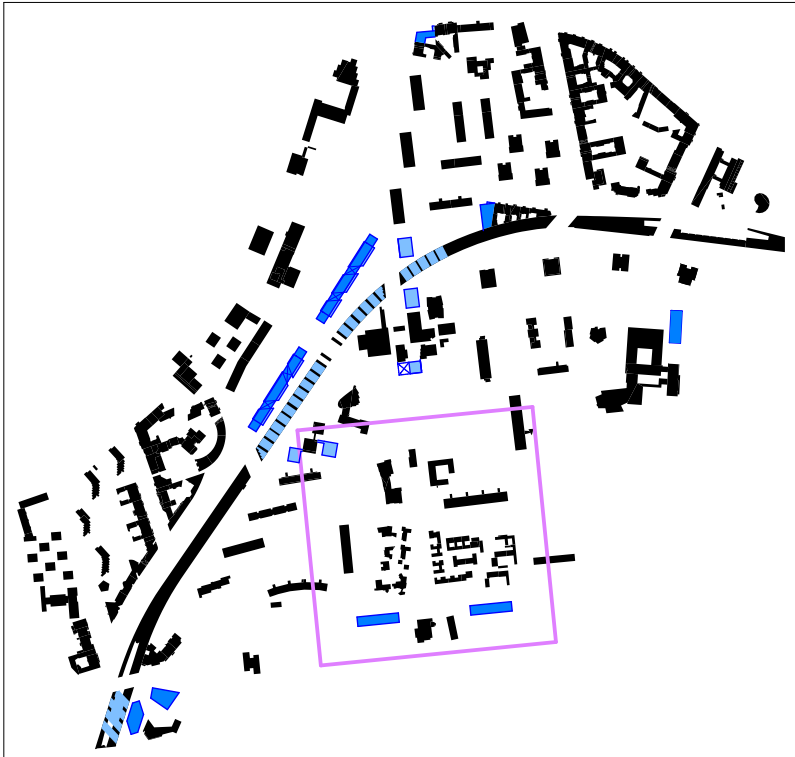
- Die baulichen Ergänzungen sind den Bestandsgebäuden im Kubus formverwandt.
- Die Ergänzungsbauten nehmen die Höhe der Bestandsgebäude auf und stehen in den Baufluchten der Nachbargebäude.
- Die Fassaden folgen in ihrer Gliederung, Materialität und Farbe denen der denkmalgeschützten Bestandsgebäude.
- Sie sind keine Kopien, bauen aber den wertvollen Bestand weiter.




**Freiraum**

- Ausbildung einer neuen städtebaulich wirksamen Achse vom Hansaplatz über das S-Bahn-Viadukt hinaus zur Charakterisierung des Freiraums.
- Qualifizierung des Freiraums als Promenade mit differenzierter Raumabfolge aus Höfen, Außenräumen, Verbindungsräumen und Gebäuden.
- Qualifizierung des Zentrums Hansaplatz durch Aktivierung der Ortspotentiale (Erdgeschossnutzung im Viadukt, Zeilennutzung, ergänzende Bauten am U-Bahn-Eingang); somit erfolgt auch eine Belebung des Hansaplatzes und eine Verbesserung des Sicherheitsniveaus.

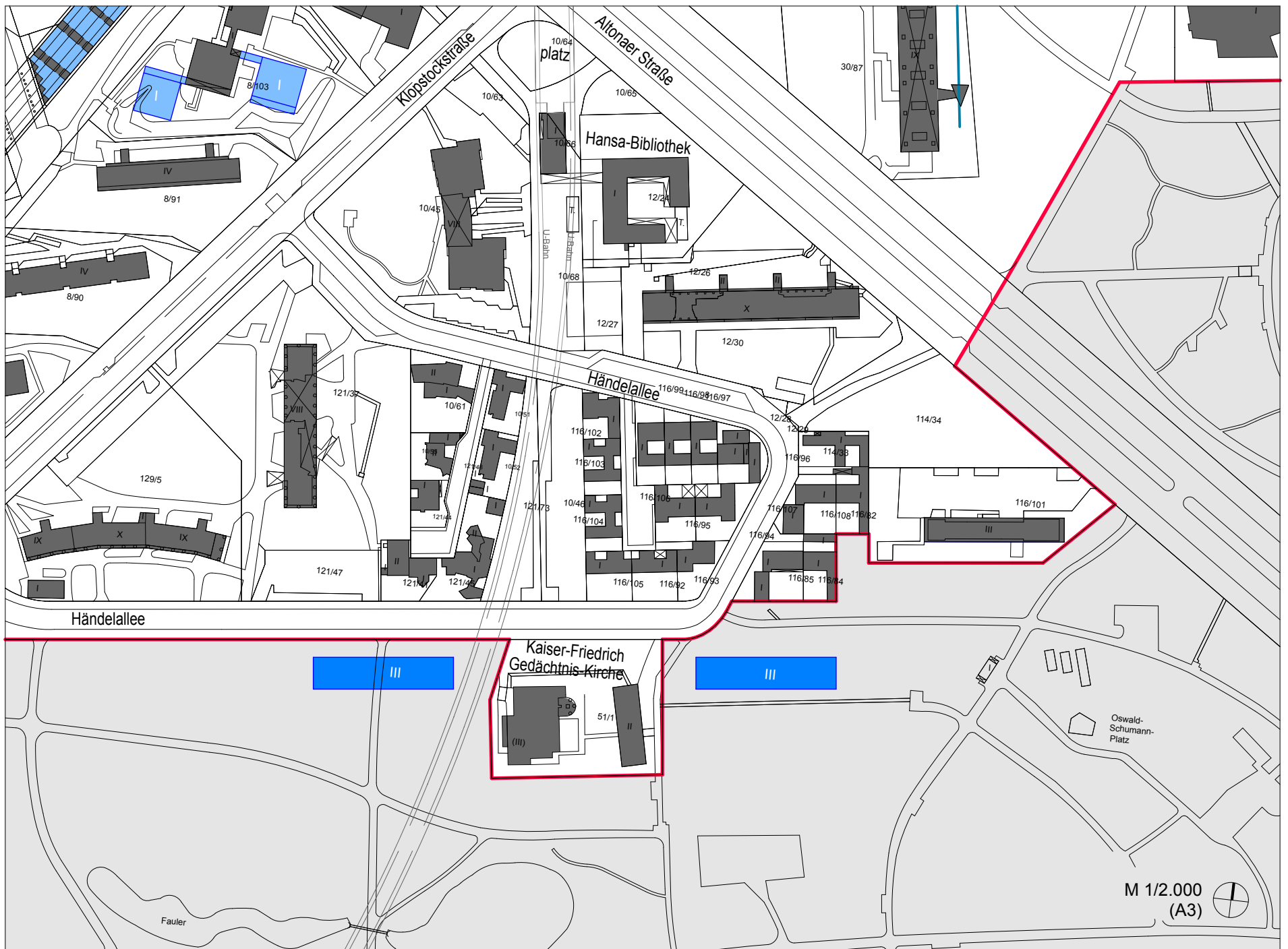







BESTEHENDE BEBAUUNG   
 BAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL   
 GELTUNGSBEREICH 

0  50 m



M 1/2.000 (A3) 

**Grundsatz:**

Der südliche Rand des Hansaviertels zum Tiergarten ist räumlich ungelöst. Die Ränder der Einfamilienhaus-Cluster sind städtische Schandflecke und werden dem Anspruch Weltkulturerbe nicht gerecht, ja sie zeigen sogar die Mängel der ursprünglichen Konzeption des Viertels auf – keine Öffnung zum Park sondern die Abschottung zum öffentlichen Freiraum mit desolaten baulichen Mitteln (Abschottung). Durch bauliche Eingriffe entlang der Händelallee, beidseitig der Kirche ist die stadträumliche Situation erheblich zu verbessern, damit wäre auch der Strukturtypus des Eternithauses, derzeit ein struktureller Zusatz, ja Fremdkörper innerhalb der Gesamtkomposition besser integrierbar. Durch die Einordnung von zwei Wohngebäuden wird der stärker öffentlich genutzt und so die soziale Kontrolle gestärkt. Mit den die Kirche flankierenden Bauten bindet sich diese auch stärker in die Struktur des Viertel ein.

**Städtebauliche Struktur und Eigenart**

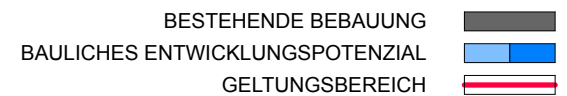
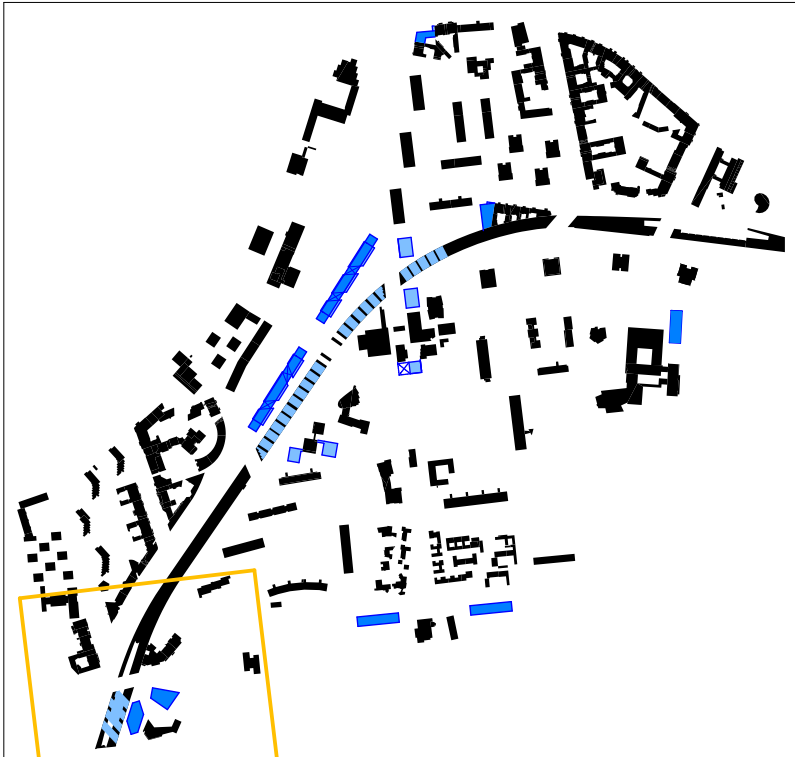
-Südlich der Händelallee, beidseitig der Kirche werden zwei dreigeschossige 55 m lange Zeilen parallel zur Straße angeordnet

**Ortsbild / Architektur / Gebäude**

- Die 3-geschossigen Zeilenbauten sind einfache Kuben mit flachem Dach oder mit Dachterrassen.
- Die Fassaden sind flächig ohne jede plastische Ausformung.
- Gliederung, Material und Farbe der Gebäude reagieren auf den Bestand und bauen deren Grundcharakter weiter.

**Freiraum**

- Qualifizierung des südlichen Gebietsrands über Aktivierung sowie über Generierung von mehr individuellem Durchgangsverkehr, um mehr Öffentlichkeit und somit eine erhöhte Sicherheit im Areal zu erreichen.
- Aktivierung der Freiräume um die Kirche zur Steigerung der Gebietsicherheit.
- Qualifizierung der Randbereiche um die Teppichbebauung.
- Qualifizierung der rückwärtigen Bereiche der Teppichbebauung über eine einheitliche Gestaltung.



0 50 m

**Grundsatz:**

Der Berlin-Pavillon, ursprünglich ein temporärer Bau zeitlich befristet auf die Bauausstellung, heute ein isolierter Satellit vor gründerzeitlichen Rudimenten, aber eben auch der südliche Zugang des Hansaviertels, bedarf einer stadträumlichen Aufwertung. Es sind zwei grundsätzliche Entwicklungsszenarien zu betrachten, die Stärkung des Einganges durch ein Hochhaus als Dominante oder die Einbindung des Pavillons in eine ihm verwandte bauliche Struktur.

**Szenarium 1: Hochhaus**

Städtebauliche Struktur und Eigenart

- Ein in den Rücken des Pavillons eingestelltes Hochhaus stellt sich zwischen die vorhandenen Hochhäuser - der „Giraffe“ im Osten und dem Hochhaus westlich des S-Bahnhofes Tiergarten.
- Das Hochhaus wird so in Höhe und Bauform das mittlere einer neuen Dreiergruppe oder das neue Hochhaus dominiert die vorhandenen in Höhe und Form
- Die Räume unter den angrenzenden S-Bahnbögen werden mit neuen Nutzungen versehen - so bildet sich eine aktive westliche Platzwand.

Ortsbild / Architektur / Gebäude

- Je nach vorgesehenen Ansatz entsteht in Gliederung, Material und Farbe ein Dialog zum Bestand, entweder zu den benachbarten Hochhäusern oder bei der Dominante stärker zur Formensprache des Berlin - Pavillons

Freiraum

- Aktivierung des Areals als neue Eingangssituation zum Hansaviertel von Süden her.
- Erhalt der Bestandsbäume um den Berlin-Pavillon bzw. ein rücksichtsvoller Umgang mit dem Baumbestand bei baulichen Eingriffen.
- Aktivierung des Freiraums um die S-Bahn-Station Tiergarten.
- Qualifizierung eines äußeren und eines inneren Freiraums um Pavillon, Punkthochhaus und S-Bahn-Viadukt.
- mögliche Qualifizierung des inneren Freiraums durch Aktivierung des S-Bahn-Viadukts.

**Szenarium 2: Verwandte bauliche Struktur**

Städtebauliche Struktur und Eigenart

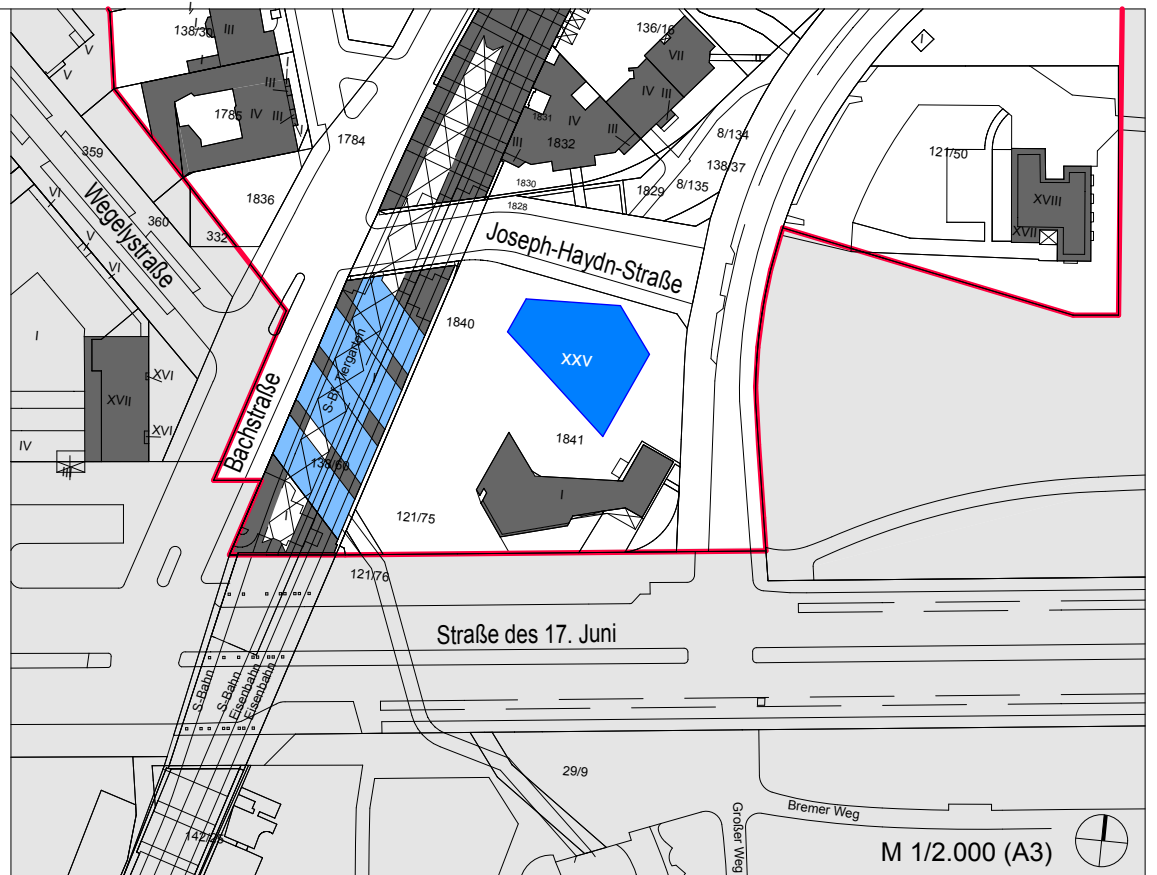
- In den Rücken des Pavillons werden um einen Binnenraum zwei formverwandte wenn auch bis zu 8 Geschosse hohe Gebäude gestellt.
- Die so entstehende Dreiergruppe betont den Eingang zum Hansaviertel und fasst den Straßenraum der Joseph-Heydn-Straße im Norden.

Ortsbild / Architektur / Gebäude

- Die Gebäude sind in Gliederung, Material und Farbe die Antwort auf die Formensprache des Berlin-Pavillons.
- Die entstehende Dreiergruppe wird so zu einem homogenen Ensemble.
- Die Räume unter den angrenzenden S-Bahnbögen werden mit neuen Nutzungen versehen – so wird die Gesamtsituation zusätzlich belebt.

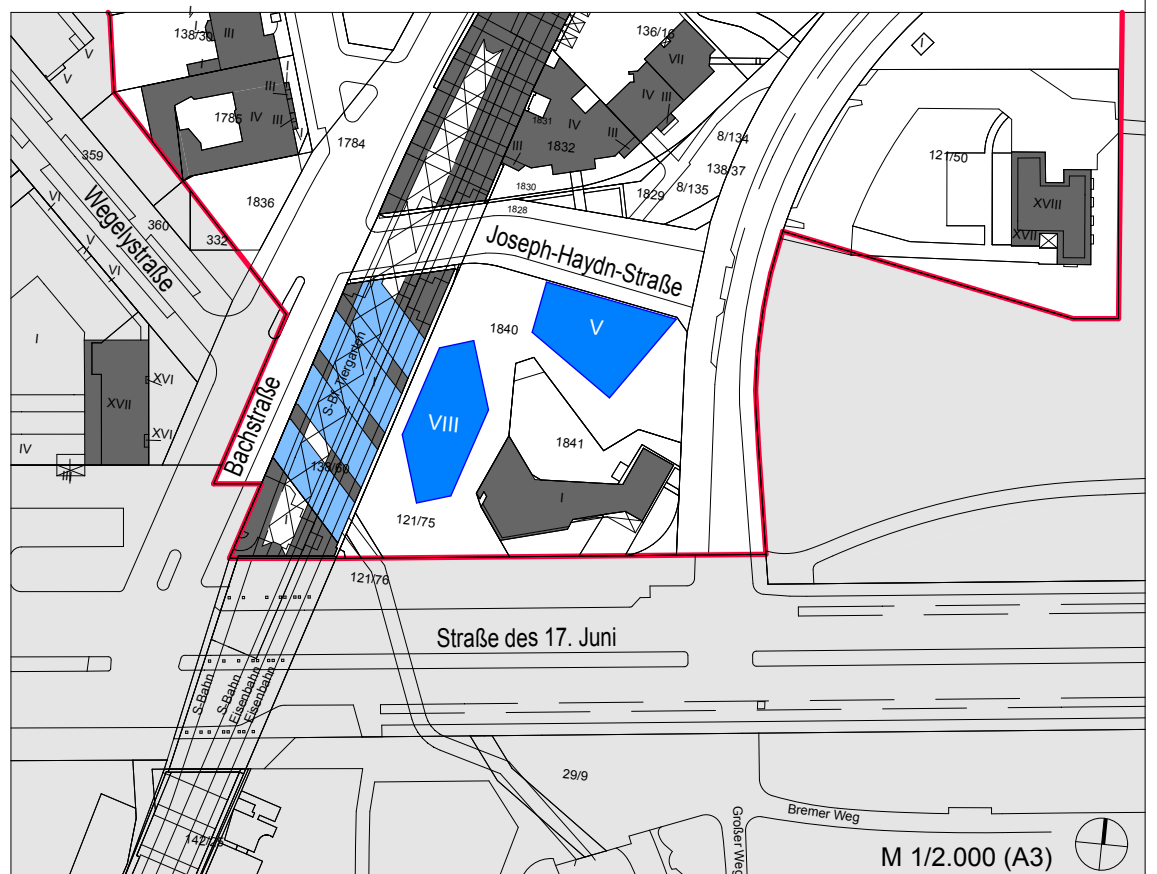
Freiraum

- Qualifizierung des Außenraums als Innenhof eines baulichen Dreier-Ensembles unter Einbeziehung der Freiraumdetails des Berlin-Pavillons.

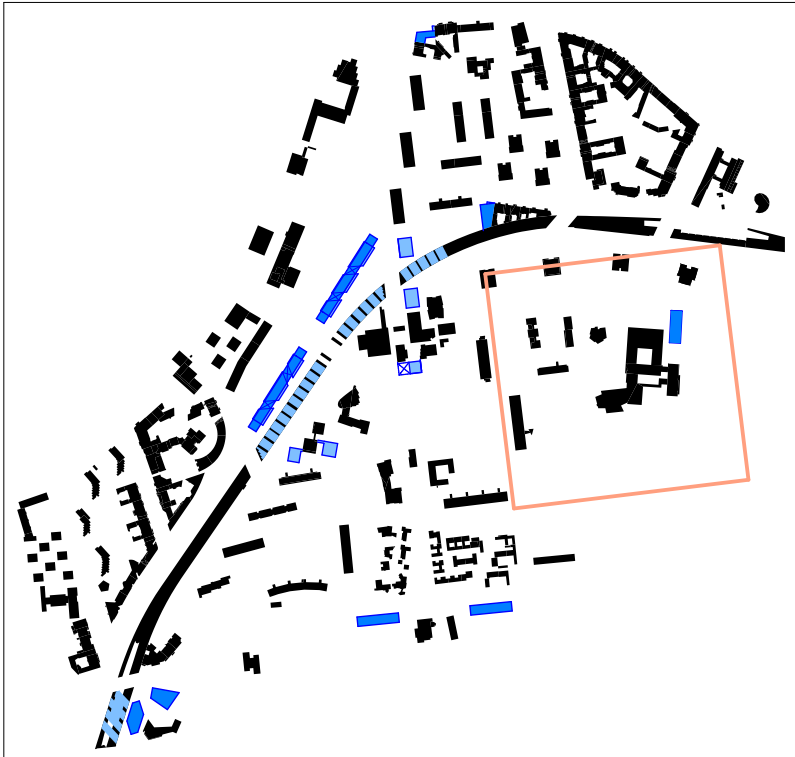


SZENARIOUM 1

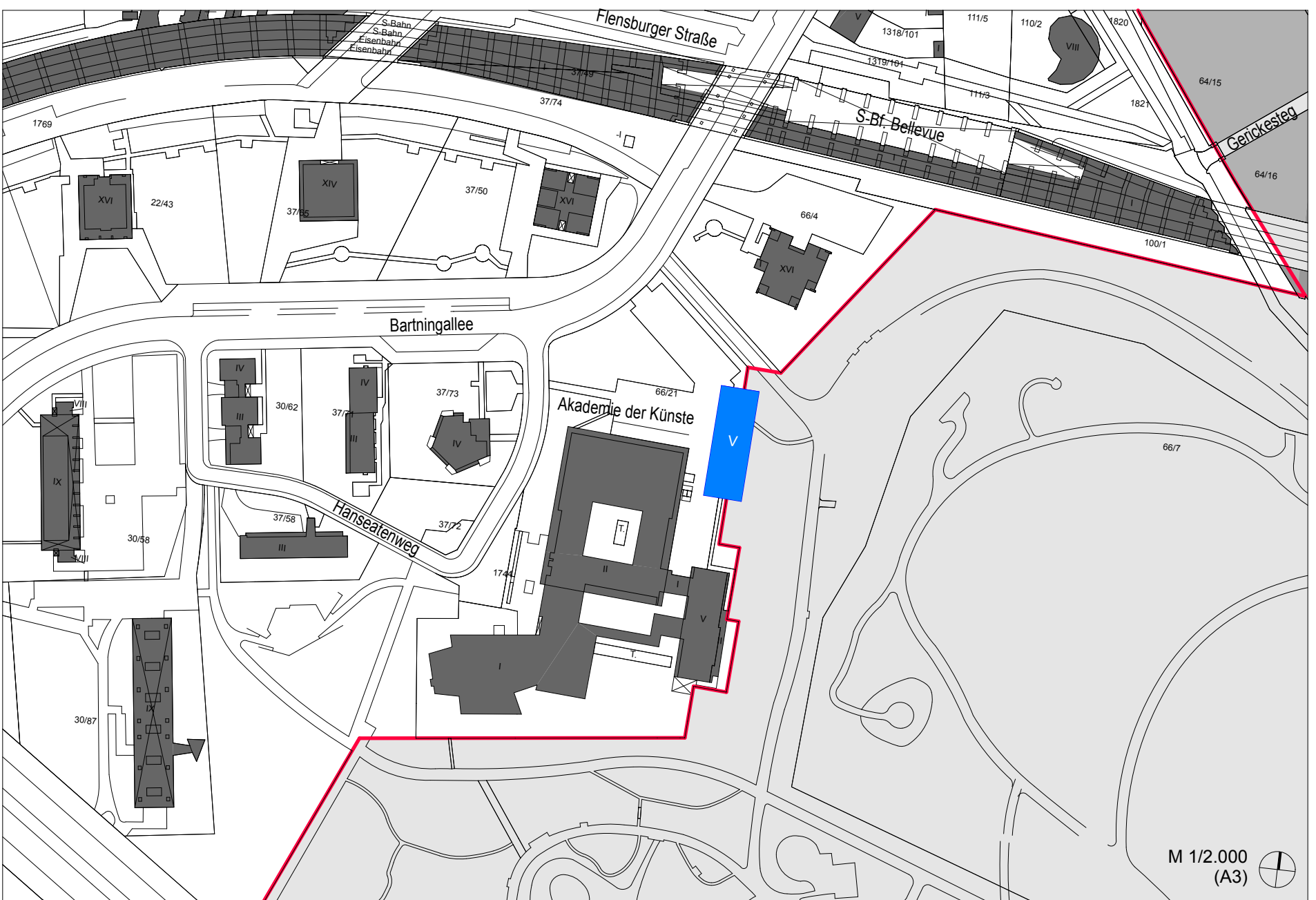
SZENARIOUM 2







BESTEHENDE BEBAUUNG   
 BAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL   
 GELTUNGSBEREICH



**Grundsatz:**

Der nördlich der Akademie vorgelagerte Besucherparkplatz erzeugt einen unstrukturierten Raum mit einem ungeordneten Zugang zum Gartendenkmal Tiergarten. Diese Situation ist räumlich neu zu ordnen. Auch dieser Bereich ist - abweichend von der Ursprungsplanung - durch den nachträglich eingefügten Baukörper der Akademie der Künste konzipiert worden und weist das genannte Defizit auf.

Städtebauliche Struktur und Eigenart

- Einordnung eines Baukörpers in der gleichen Kubatur wie das Apartmenthaus der Akademie.
- Der Baukörper steht in Verlängerung der Bauflucht des Bestandsgebäudes.

Ortsbild / Architektur / Gebäude




- In Gliederung, Materialität und Farbe adaptiert das Gebäude das Bestandshaus und baut so das denkmalgeschützte Ensemble weiter.

Freiraum

- Mögliche neue Freiraumpotentiale auf dem jetzigen Parkplatz durch Tiefgaragenstellplätze der baulichen Erweiterung.
- Qualifizierung eines neu nutzbaren Freiraumes als Ankommensraum und Entrée-Situation (durch Stellplatzgenerierung in einer Tiefgarage); dadurch Anbindung des Hansaviertels an die von Osten bzw. vom S-Bahnhof Bellevue herkommende Erschließung.
- Qualifizierung der nördliche Sichtseite der Akademie.





BESTEHENDE BEBAUUNG   
 BAULICHES ENTWICKLUNGSPOTENZIAL   
 GELTUNGSBEREICH 

0  50 m

Bestandteil des Teilgebietes 2 sind die beiden unbebauten Grundstücke westlich parallel des Viaduktes beidseitig der Altonaer Straße.

**Grundsatz:**

Die Bebauung westlich des Viaduktes ist in mehrfacher Weise stadtraumbildend:

- Sie schafft eine einheitliche Kulisse westlich des Hansaviertels.
- Sie setzt die in der Bachstraße vorhandene straßenbegleitende Bebauung fort.
- Sie bindet die gestaffelten Scheiben des Wohngebiets Hansaviertel Nord an.
- Sie formuliert einen öffentlich nutzbaren Raum zum Viadukt.
- Sie bildet eine Torsituation an der Altonaer Straße.
- Die vorhandenen Unterführungen des Viaduktes werden baulich und funktional gefasst und wiederbelebt.

**Städtebauliche Struktur und Eigenart**

- Geometrisch einfache Kuben, auf teils aufgelöstem teils untergeschobenem Erdgeschoss.
- Ruhige Fassung der Straßenräume Bachstraße und Lessingstraße.
- Räumliche und baukörperliche Überleitung zur Staffel der drei 11-geschossigen Scheiben an der nördlichen Lessingstraße (Hansaviertel Nord).
- Geschlossene Bebauung – Lärmschutzriegel zur Bahn.
- Öffentlich nutzbare Freiräume zwischen Gebäude und Viadukt mit neuen Nutzungen der Räume unter den S-Bahnbögen.

**Ortsbild / Architektur / Gebäude**

- Zwei gleichhohe in ihrer Höhe nicht differenzierte Gebäude mit durchlaufender Traufkante (Flachdach).
- Einheitliche Fassadengliederung beider Gebäude – zwei Großstadthäuser.
- Flächige Fassaden ohne merkliche Vor- und Rücksprünge – neutraler ruhiger Hintergrund für die Kulisse des Hansaviertel Süd.
- Gliederung der Fassadenflächen hausausspannend oder segmentweise ausspannend.
- Beide Gebäude in einheitlichen Farbe und Materialität: gestrichen in hellen, pastelligen Tönen oder in Sichtbeton bzw. in Keramik.

**Freiraum**

- Qualitätssteigerung des Restgrüns über bauliche Aktivierung.
- Qualifizierung des Freiraums mit urbanen Raumqualitäten im Zusammenhang mit dem aktivierten Bahn-Viadukt.

