

**Bezirksamtsvorlage Nr. 998**

zur Beschlussfassung -  
für die Sitzung am Dienstag, dem **07.01.2020**

1. **Gegenstand der Vorlage:**

Beschluss zur Festsetzung der 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

2. **Berichterstatter/in:**

Bezirksstadtrat Gothe

3. **Beschlussentwurf:**

I. Das Bezirksamt beschließt:

Die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet Hansaviertel im Bezirk Mitte von Berlin gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB wird festgesetzt.

Die Verordnung gilt für das in der anliegenden Karte (Anlage 2) im Maßstab 1:6.000 mit einer Linie eingegrenzte Gebiet. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.

III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.

IV. Veröffentlichung: ja

V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein

a) Personalrat:

b) Frauenvertretung:

c) Schwerbehindertenvertretung:

d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

4. **Begründung:**

I. Rechtsverordnung (siehe Anlage)

II. Plan mit Geltungsbereich (siehe Anlage)

III. Begründung

## 1. Beschlussfassung politischer Gremien

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 20.12.2018 die Aufnahme des „Hansaviertels“ in die städtebauliche Förderkulisse (hier: Städtebaulicher Denkmalschutz) beschlossen (Drucksache Nr. 1614/V).

Um ein geeignetes städtebauliches Instrument zum Erhalt des „Hansaviertels“ und damit zum Schutz vor baulichen Veränderungen des „Hansaviertels“ zu schaffen, soll eine Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Hansaviertel“ beschlossen werden.

## 2. Planungsanlass und Zielsetzung der Erhaltungsverordnung

### Planungsanlass

Der Bezirk Mitte von Berlin hat sich, aufgrund der aktuellen Veränderungen in der Berliner Stadtentwicklung zum Ziel gesetzt, Veränderungen der städtebaulichen Gestalt von Gebieten ohne Berücksichtigung ihrer Historie, ihrer Struktur sowie ohne Berücksichtigung der Beeinträchtigungen für das Stadtbild oder der Architektur zu lokalisieren und die betroffenen Gebiete mit entsprechenden städtebaulichen Instrumenten zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt zu schützen.

In diesem Zusammenhang hat das Bezirksamt ein städtebauliches Gutachten für das Gebiet Hansaviertel zwischen Gebiet zwischen Spreeuferlinie, Park Bellevue, Großer Tiergarten, Straße des 17. Juni und Siegmundshof Abschnitt West als Voraussetzung für den Erlass der Verordnung gem. § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB erarbeiten lassen.

Das Gebiet „Hansaviertel“ ist ein bedeutendes städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne. Sein geistig-kulturelles sowie sein materielles Entstehen reiht sich ein in einen komplexen und widersprüchlichen Prozess der Auseinandersetzungen und Lösungsfindungen zu den Themen Wohnen, Stadtumbau, Stadtwiederaufbau, Verkehr, Freiraum, also zu allen wesentlichen städtebaulichen Fragestellungen, der im 20. Jahrhundert international vehement und äußerst engagiert auf verschiedenen Ebenen geführt wird. 1872 erwirbt die Berlin-Hamburger Immobilien-Gesellschaft die unbebauten sumpfigen Schöneberger Wiesen, 1874 wird die Bebauung des Geländes - ausschließlich mit Wohnhäusern - verabschiedet.

Von 1876 bis 1908 erfolgte der Bau von 343 Häusern nach dem Typus des Berliner Mietshauses – allerdings weniger eng und dicht als in den Arbeiterbezirken, die überwiegend großzügigen Wohnungen bewohnten Ärzte, Juristen, höhere Staatsbeamte, Bankiers, Geschäftsleute sowie Intellektuelle und Künstler wie Nelly Sachs, Lovis Corinth, Rosa Luxemburg, Käthe Kollwitz, Carl Sternheim, Walter Benjamin. Das Hansaviertel gilt als vornehmes, stark jüdisch geprägtes Wohnviertel - um 1910 wohnten hier ca. 15.000 Menschen.

Im November 1944 wurde das Hansaviertel durch Bombenangriffe stark zerstört, es galt als eines der am stärksten zerstörten Gebiete Berlins.

Das kompakt, gründerzeitlich bebaute Gebiet war 1945 durch Luftangriffe der Anglo-Amerikaner und Zerstörungen bei der Eroberung Berlins durch die Rote Armee - Vorstoß auf das Stadtzentrum und die Reichkanzlei - zu großen Teilen zerstört.

Mit dem Wettbewerb 1953 begann die Aufbauplanung des Gebiets.

Voraussetzung dieser Planung war der Wille zur Neuordnung der Bebauungs- und Parzellenstruktur des Gebiets – also der historischen Eigentumsstruktur.

Dies ist aus heutiger Sicht nur in Teilbereichen des Gebiets erfolgreich umgesetzt worden. Somit bleiben der historische Konflikt und die Widerstände bei der Neuordnung noch heute erfahrbar. Reste der historischen, gründerzeitlichen Stadtstruktur stehen neben den offenen Baustrukturen der Nachkriegsmoderne.

Dieser Gegensatz und seine historische Dimension ist neben den Qualitäten der Einzelstrukturen und ihrer historischen Bedeutung entscheidend für ihren Erhalt.

Im städtebaulichen Gutachten wird die städtebauliche Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet begründet. Im Gutachten heißt es: „Das Hansaviertel als Baudenkmal der.....1950er Jahre wird sich nur dann erhalten lassen, wenn das Bewusstsein für die zeitgenössischen Intentionen und Rahmenbedingungen geschaffen wird.“ (zitiert nach Sandra Wagner-Conzelmann, Die Interbau 1957 in Berlin, 2007).“

Das schließt ein, dass die bis heute existierenden Qualitäten des Hansaviertels sowie seine Entwicklungspotenziale wahrgenommen und akzeptiert werden können. Das setzt voraus, dass sich die Debatte zur weiteren Entwicklung der Stadt aus der Konfrontationssituation Tradition versus Moderne lösen und hin zu einem kontrapunktischen Charakter entwickeln kann.“

Weiter heißt es im Gutachten: Ebenen und Aspekte der Schutzwürdigkeit des Gebietes Hansaviertel zeichnen sich durch den ideengeschichtlichen Kontext seiner Entstehung und die daraus erwachsende historische und kulturelle Bedeutung, durch den planungsgeschichtlichen Kontext seiner Entstehung und dem damit verbundenen konkreten Berliner Kontext der Systemauseinandersetzung zwischen Ost und West sowie die damit entstehende Leistungsschau international anerkannter Architekten und die dadurch entstehende Internationale Bauausstellung Interbau 57 aus. Weiterhin begründet sich die Schutzwürdigkeit des Gebietes durch die erwachsene politische, städtebauliche, architektonische, technisch/wirtschaftliche, soziale, künstlerische und kulturelle Bedeutung, den bautechnischen und bauwirtschaftlichen Kontext seiner Entstehung sowie in diesem Zusammenhang den städtebaulichen, funktionellen und gestalterischen sowie die bis heute bestehenden Qualitäten als innerstädtischer Wohn- und Lebensraum.

Grundlage zum Erlass der Verordnung ist das städtebauliche Gutachten, in dem der Erhalt der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB begründet wurde. (Vgl. hierzu Textteil des städtebaulichen Gutachtens)

#### Zielsetzung

Die Ziele zur Erhaltung und Gestaltung des Hansaviertels dienen der Bewahrung der städtebaulichen Struktur mit den typischen gestalterischen Elementen und dem prägenden Erscheinungsbild dieses Stadtraumes.

Die städtebaulichen und gestalterischen Merkmale, die dazu geführt haben, das Gebiet durch eine Verordnung zu schützen, sind gleichzeitig die Grundlage für eine Bewertung der zulässigen Maßnahmen und Veränderungen. Die Beurteilung von Vorhaben lässt sich in der Regel sachgemäß durch die Definition von Kriterien zum Umgang mit der Bausubstanz nachvollziehbar gestalten. Mit den aufgestellten Kriterien kann eine Beeinträchtigung der Stadtgestalt und des Ortsbildes weitestgehend ausgeschlossen werden.

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes des Gebietes werden für den gesamten Geltungsbereich - gegliedert in Teilgebiete eigener Ordnung - und deren stadträumlichen Beziehungen zueinander geltende Kriterien für die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen festgesetzt. Zusätzlich werden spezielle Kriterien für Teilbereiche festgesetzt, die die jeweilige Besonderheit der einzelnen Teilgebiete berücksichtigen. (Vgl. hierzu S. 45ff)

Im Gutachten werden nachfolgend genannte Oberkategorien an Kriterien für den gesamten Geltungsbereich definiert, die anhand von Text und Karten näher beschrieben und ausgeführt werden (siehe Text S. 45f. sowie Planteil):

- Städtebauliche Struktur und Eigenart
- Ortsbild / Architektur /Gebäude (Teilbereiche in offener Bebauung/Teilbereiche in geschlossener Bebauung)
- Freiraum
- Erschließung
- Kunst im öffentlichen Raum

Des Weiteren werden Kriterien für die fünf Teilgebiete definiert, die anhand von Text und Karten näher beschrieben und ausgeführt werden (siehe Text S. 46ff. sowie Planteil):

- Teilgebiet 1: Hansaviertel Süd - Bauausstellungsgebiet Interbau 57
- Teilgebiet 2: Hansaviertel Nord - Wohngebiet
- Teilgebiet 3: Schulstandort am östlichen Spreeufer
- Teilgebiet 4: Siegmundshof
- Teilgebiet 5: Baublöcke nördliche Bartningallee

Der Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung begründet sich aus dem Zusammenhang der städtebaulich bedeutenden und ortsbildprägenden Bebauung und umfasst die in Anlage 2 zu erkennenden Grenzen (siehe hierzu Anlage 2) zwischen Spreeuferlinie, Park Bellevue, Großer Tiergarten, Straße des 17. Juni und Siegmundshof Abschnitt West im Bezirk Mitte von Berlin.

Aus den o.g. Gründen beabsichtigt das Bezirksamt eine Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart auf Grund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Hansaviertel“ zu erlassen.

Ziel der Verordnung ist die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt. Es soll die städtebauliche Gestalt und das Ortsbild des Gebietes gesichert werden.

Um dieser Zielstellung gerecht zu werden, bedürfen die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher und freiräumlicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung kann gemäß § 172 BauGB dann versagt werden, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebietes, seine städtebauliche Gestalt, durch die beabsichtigte Maßnahme beeinträchtigt wird. Dies ist der Fall, wenn die im städtebaulichen Gutachten festgelegten Kriterien der Erhaltungsverordnung nicht beachtet werden.

Im Rahmen des städtebaulichen Gutachtens wurden Kriterien zur Zulässigkeit baulicher Veränderungen ermittelt. (Vgl. hierzu S. 45ff)

Anlagen:

- Rechtsverordnung inkl. Geltungsbereich
- Gutachten (Textteil, Planteil, Anhang)

5. **Rechtsgrundlage:**

Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 03.11.2017 (BGBl. I S 3634)

Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Fünften Gesetzes zur Änderung des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches vom 06. Dezember 2017 (GVBl. S. 664)

Bezirksverwaltungsgesetz (BezVG)

6. **Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung**

1. Auswirkungen auf Einnahmen und Ausgaben:

Keine

2. Personalwirtschaftliche Auswirkungen:

Keine

7. **Gleichstellungsrelevante Auswirkungen:**

Keine

8. **Behindertenrelevante Auswirkungen:**

Keine

9. **Integrationsrelevante Auswirkungen:**

Keine

10. **Sozialraumrelevante Auswirkungen:**

Keine

11. **Mitzeichnung(en):**

Keine

Bezirksstadtrat Gothe

Beschluss-Nr. : 939

des Bezirksamtes Mitte von Berlin vom 07.01.2020  
(BA-Vorlage-Nr.: 998 )

Beschluss zur Festsetzung der 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

Beschlusstext:

- I. Das Bezirksamt beschließt:  
Die 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 wird festgesetzt.
- II. Eine Vorlage an die Bezirksverordnetenversammlung ist nicht erforderlich.
- III. Mit der Durchführung des Beschlusses wird die Abteilung Stadtentwicklung, Soziales und Gesundheit beauftragt.
- IV. Veröffentlichung: ja
- V. Beteiligung der Beschäftigtenvertretungen: nein
  - a) Personalrat:
  - b) Frauenvertretung:
  - c) Schwerbehindertenvertretung:
  - d) Jugend- und Auszubildendenvertretung:

Begründung, Rechtsgrundlage und Auswirkungen auf den Haushaltsplan und die Finanzplanung bitten wir der o. g. Vorlage zu entnehmen.

  
Bezirksbürgermeister von Dassel

  
Bezirksstadtrat Gothe