

Studie

„Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ in Berlin

Stadtbild – Stadtgeschichte – Lebensqualität



Erstellt 2016, redaktionell überarbeitet 2021.

URBAN EXPERT
Integrierte Stadtentwicklung
und Planungsprozesse

Studie

„Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ in Berlin

Stadtbild – Stadtgeschichte – Lebensqualität

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Oberste Denkmalschutzbehörde/UNESCO-Welterbe
Brunnenstraße 188-190, 10119 Berlin

Auftragnehmer

URBAN EXPERT

Integrierte Stadtentwicklung
und Planungsprozesse

Blücherstraße 24, 10961 Berlin

scheffler@urbanexpert.net

in Kooperation mit



Integra - Planen und Gestalten GmbH

Elisabethweg 10, 13187 Berlin

uzi@integraberlin.de

Bearbeitung

Torben Kiepke
Nils Scheffler
Achim Schröer
Ulrich Zink

Erstellt 2016, redaktionell überarbeitet 2021.

INHALTSVERZEICHNIS

1	Einleitung	2
1.1	Hintergrund der Studie	2
1.2	Zielstellung der Studie	3
1.3	Inhalte und Vorgehensweise	4
2	Die ‚besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘ (BEB): Allgemeine Begriffsbestimmung und Merkmale	5
3	Identifizierung der ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin.....	8
3.1	Berlins stadtbildprägende Gebäudetypen	8
3.2	Steckbriefe für Berlins stadtbildprägende Gebäudetypen	9
4	Umgang mit ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin.....	11
5	Weiterer Handlungsbedarf und Empfehlungen zur Sicherung von BEB.....	14

Anlagenband: Gebäudetypen-Steckbriefe

1 Einleitung

1.1 Hintergrund der Studie

Berlin und sein Stadtbild werden durch die Vielfalt von Gebäuden aus unterschiedlichen, charakteristischen Zeitschichten geprägt. Von Gründerzeithäusern über Gartenstädte und Vorstadt villen, Siedlungen der 1920er bis hin zu Zeilenbauten der 1950er Jahre oder die Bauten der IBA 1987 – das baukulturelle Erbe Berlins ist vielgestaltig. Doch nur ein kleiner Teil davon ist als besonders herausragende Bauten oder Bereiche denkmalgeschützt. Aber gerade die vielen, für eine Epoche, einen Baustil oder ein Gebiet besonders „typischen“ Bauten, die im Einzelnen die umfangreichen Kriterien für einen Denkmalstatus nicht erfüllen, prägen das Berliner Stadtbild und die Identität der Stadt. Auch dieses baukulturelle Erbe mit seinen städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten verschiedener Zeitschichten ist erhaltenswert und für die Bewahrung des vielschichtigen Stadtbildes und seiner Stadtgeschichte von Bedeutung. Es trägt sowohl zur Identifikation der Bewohnerinnen und Bewohner mit ihrem Quartier und ihrer Stadt als auch zur hohen Attraktivität Berlins für Besucherinnen und Besucher und Zuwandernde bei.

Darüber hinaus schafft dieses baukulturelle Erbe Qualitäten und Werte, sowohl auf materieller als auch auf ideeller Ebene. Es trägt zur regionalen Wertschöpfung bei, da deren Erhalt stärker Know-how und handwerkliches Potential erfordert als dies bei Standardlösungen der Fall ist. Der Erhalt der baukulturellen Qualitäten trägt auch zum langfristigen Werterhalt oder Wertzuwachs der Investitionen bei. Fernerhin steuert das baukulturelle Erbe zu einer Umwelt bei, die als lebenswert empfunden wird: Anwohnerinnen und Anwohner nutzen gut gestaltete (Frei-)Räume und Gebäude häufiger, sie fühlen sich in diesen wohler, beziehen diese in ihren Alltag stärker ein und gehen sorgsamer mit ihnen um, was zu geringeren Instandhaltungskosten führen kann.

Die Bestimmung und Pflege des charakteristischen Ortsbildes und der erhaltenswerten Bausubstanz sind seit langem eine öffentliche Aufgabe. So sind beispielsweise im Rahmen der Bauleitplanung gemäß § 1 Abs. 6 Baugesetzbuch (BauGB) „Belange der Baukultur“, „erhaltenswerte Ortsteile“ oder „Gestaltung des Ortsbildes“ parallel zu den „Belangen des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege“ zu berücksichtigen. Nach § 34 BauGB dürfen zulässige Bauvorhaben das „Ortsbild nicht beeinträchtigen“. Auch in integrierten Stadtentwicklungskonzepten sind Aussagen zu kulturellen, städtebaulichen und architektonischen Qualitäten zu treffen.

Drei aktuelle Entwicklungen im Kontext des Umgangs mit dem Baubestand der Stadt Berlin führen derzeit zu einer Auseinandersetzung mit den baukulturellen Qualitäten und fordern, sich im Detail mit dem Begriff der „besonders erhaltenswerten Bausubstanz“ (BEB) auseinanderzusetzen.

1. Durch die Energieeinsparverordnung (EnEV) wurde in §24 Abs. 1 die Formulierung der "sonstigen besonders erhaltenswerten Bausubstanz" (hier: BEB) eingeführt. Die EnEV regelt die technischen-energetischen Anforderungen an Neubauten und Modernisierungen von Gebäuden. Im Falle von BEB kann von den Anforderungen der EnEV abgewichen werden, wenn Maßnahmen die Substanz oder das Erscheinungsbild beeinträchtigen oder zu einem unverhältnismäßig hohen Aufwand führen. In der EnEV wird der Begriff BEB aber nicht (rechtlich) definiert. Eine entsprechende Richtlinie für den einheitlichen Vollzug durch die Berliner Behörden liegt noch nicht vor. Dadurch kommt es beim derzeit genehmigungsfreien und unbestimmten Tatbestand des § 24EnEV zu Unklarheiten

1. Einleitung

Studie zur ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin

und einem uneinheitlichen Vollzug. Um eine einheitliche Anwendung zu erreichen, gilt es, den Begriff zu konkretisieren und zu operationalisieren. Dazu gehört festzulegen, für welche „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ dieser Begriff gilt und ab wann eine „Beeinträchtigung“ der Substanz oder des Erscheinungsbildes der BEB (z. B. durch Sanierungsmaßnahmen) im Regelfall anzunehmen ist (Bestimmung der BEB und Darstellung der baulichen Konsequenzen). Basierend auf der EnEV hat der Begriff BEB auch Bedeutung für das Förderwesen. Seit 2012 existiert bei der staatlichen Kreditanstalt für Wiederaufbau (KfW) ein spezieller Förderstandard für Denkmäler und für ‚besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘. Das Programm soll die energetische Sanierung von BEB unter Erhalt ihres baukulturellen Wertes ermöglichen und dabei besonders „den Druck von der Fassade nehmen“¹.

2. Der Berliner Senat verfolgt im Rahmen des Berliner Energie- und Klimaschutzprogramm (BEK) das langfristige Ziel, Berlin bis zum Jahr 2050 zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln und die Kohlendioxidemissionen um mindestens 85 Prozent bezogen auf das Basisjahr 1990 zu reduzieren. Die energetische Modernisierung des Gebäudebestandes bildet einen wichtigen Baustein dazu. Dieses Ziel ist jedoch im Einklang mit weiteren wichtigen Aspekten wie Finanzierbarkeit, soziale, ökologische und baukulturelle Verträglichkeit zu realisieren. Pauschale Lösungen bei der energetischen Sanierung von Gebäuden sowie der städtebaulichen Nachverdichtung können zu irreversiblen Schäden für stadträumliche und baugestalterische Qualitäten sowie zum Verlust der architektonischen Charakteristik Berlins führen und damit die Lebensqualität der Stadt beeinträchtigen. Eine wesentliche Grundlage, die Vereinbarkeit von Klimaschutz und Baukultur zu gewährleisten, ist die Identifikation der baukulturellen Qualitäten Berlins im Rahmen der Begriffsbestimmung der BEB und das Aufzeigen, ab wann eine „Beeinträchtigung“ von BEB vorliegt.
3. Die steigende Nachfrage nach Wohnraum in Berlin zusammen mit den derzeit sehr günstigen Finanzierungsmöglichkeiten für den Wohnungsbau führen bei Investorinnen und Investoren sowie Planerinnen und Planern zu Nachverdichtungswünschen. Nachverdichtung kann einen wichtigen Beitrag zur Lösung der aktuellen Probleme auf dem Wohnungsmarkt leisten. Auch hier ist jedoch sicherzustellen, dass Aspekte der Stadtökologie, der Wohnqualität, des typischen Stadtbildes und der baukulturellen Qualitäten Berlins berücksichtigt und bewahrt werden.

Nötig ist also eine Handreichung, wie die unterschiedlichen Ansprüche im Spannungsfeld von Lebensqualität und baukulturellem Anspruch, energetischer Effizienz sowie wirtschaftlichen und öffentlichen Interessen einer baulichen Verdichtung in Einklang gebracht werden können.

1.2 Zielstellung der Studie

Berlin ist sich seiner Verantwortung für die Baukultur bewusst. In den letzten über 150 Jahren wurden städtebauliche und gestalterische Qualitäten geschaffen, die zur Identität, Attraktivität und Lebensqualität der Stadt beitragen. Damit diese auch in der Zukunft ihre positive Wirkung entfalten können, gilt es, diese Qualitäten zu erhalten und behutsam weiterzuentwickeln – im Einklang mit den heutigen wie auch zukünftigen Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

¹ Pressemeldung des Deutschen Nationalkomitees für Denkmalschutz vom 24.2.2012

1. Einleitung

Studie zur ‚besonders erhaltenen Bausubstanz‘ in Berlin

Neben den Baudenkmalern und Denkmalbereichen trägt in besonderem Maße auch die ‚besonders erhaltene Bausubstanz‘ zu den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten bei. So ist es Ziel dieser Studie,

1. zum Bewusstsein und Verständnis über die ‚besonders erhaltene Bausubstanz‘ in Berlin beizutragen und
2. das einheitliche Erkennen und Identifizieren von besonders erhaltener Bausubstanz in Berlin zu ermöglichen.

1.3 Inhalte und Vorgehensweise

In Kapitel 2 erfolgt die allgemeine Begriffsbestimmung der „Besonders erhaltenen Bausubstanz“ (BEB). Dazu wurden Print- und Onlinematerialien zum Thema BEB ausgewertet und darauf basierend der Begriff ‚besonders erhaltene Bausubstanz‘ mit Blick auf Berlin allgemein bestimmt und wesentliche Merkmale der BEB benannt [vgl. 2].

In Kapitel 3 werden die stadtbildprägenden Gebäudetypen Berlins übersichtlich vorgestellt [vgl. 3.1] und das Prinzip der Steckbriefe zu den Gebäudetypen erläutert [vgl. 3.2]. Die einzelnen Steckbriefe befinden sich im Anlagenband zur Studie.

Zur Bestimmung der berlintypischen und stadtbildprägenden Gebäudetypen als „Träger“ der besonders erhaltenen Bausubstanz wurden der digitale Umweltatlas (www.stadtentwicklung.berlin.de/umwelt/umweltatlas/), Themenbereich 06 Flächennutzung, sowie Architekturführer hinzugezogen. Für die Erstellung der Steckbriefe zur Darstellung der räumlich prägenden Stadtstrukturen und zeittypischen Gestaltungsmerkmale der Gebäudetypen wurden ebenfalls der digitale Umweltatlas und Architekturführer hinzugezogen sowie vor-Ort Begehungen durchgeführt.

In Kapitel 4 werden gebäudetypenübergreifend potentiell BEB beeinträchtigende Vorhaben (durch Sanierungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen und Nachverdichtung) zusammenfassend vorgestellt sowie Handlungsempfehlungen bzw. Hinweise zu einem BEB gerechten Umgang gegeben. Ausführlich sind diese im Anlagenband zur Studie beschrieben.

Im abschließenden 5. Kapitel wird der weitere Handlungsbedarf aufgezeigt, um den Erhalt der Besonders erhaltenen Bausubstanz in der Praxis unterstützen zu können.

Zwischenergebnisse der Studie wurden in drei Lenkungskreissitzungen vorgestellt und mit den Teilnehmern diskutiert. Eingeladen waren zu den Sitzungen Vertreter der

- Bezirksämter Friedrichshain-Kreuzberg, Mitte, Pankow, Reinickendorf und Treptow-Köpenick (Untere Denkmalschutzbehörde sowie Stadtplanungs- bzw. Stadtentwicklungsamt);
- Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt (Oberste Denkmalschutzbehörde, Oberste Bauaufsicht; Referat Städtebauförderung / Stadterneuerung, Sonderreferat Klimaschutz und Energie, Abteilung Hochbau);
- Landesdenkmalamt, Baukammer und Architektenkammer.

2 Die ‚besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘ (BEB): Allgemeine Begriffsbestimmung und Merkmale

Schon lange vor jeder rechtlichen Bedeutung wurde die Formulierung „erhaltenswerte Bausubstanz“, oder verwandte Abwandlungen wie „erhaltenswerter Gebäudebestand“, „sonstige besonders erhaltenswerte Gebäude“ usw., in der baufachlichen und denkmalpflegerischen Alltagssprache verwendet. Gemeint war damit in der Regel das baukulturelle Erbe jenseits des Denkmalstatus. In einer eng begrenzten rechtlichen Funktion, und damit in einer verbindlichen Formulierung als „sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ (BEB), tauchte der Begriff erstmals im gebäudebezogenen Energierecht auf, in der Energieeinsparverordnung (EnEV) bzw. bereits in der ihr vorausgehenden Wärmeschutzverordnung (WSchV). In jüngerer Zeit wird die Formulierung 'besonders erhaltenswerte Bausubstanz' verstärkt in einem breiteren baukulturellen Kontext verwendet.

Die Bestimmung von BEB hat somit rechtliche und förderrechtliche Konsequenzen und trägt darüber hinaus zum Erhalt und Pflege des baukulturellen Erbes bei. Auf administrativer Ebene ist dabei die Kommune mit den ihr zur Verfügung stehenden formellen und informellen Instrumenten entscheidende Instanz.

Aus der aktuellen Literatur² ergibt sich, dass die wesentlichen Kriterien für die Bestimmung von BEB ihre jeweilige besondere Bedeutung für das Stadtbild und die Stadtgestalt, damit auch ein Gebietsbezug, sowie die lokalen baulichen Charakteristika sind. Im Unterschied zu formalen Ansätzen (z.B. alle Gebäude in einem Sanierungsgebiet) wird ein Ansatz entwickelt, der sich an den charakteristischen Typologien einer Stadt und ihren zeittypischen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten orientiert. Daraus wird die folgende Begriffserläuterung für BEB abgeleitet.

BEB bezeichnet einen Baubestand, der insbesondere aufgrund seiner besonderen stadtstrukturellen und gestalterischen Qualitäten das charakteristische und vielschichtige Erscheinungsbild der Stadt Berlin, eines Bezirks, einer Quartiers oder eines Straßenzugs oder Platzes prägt und Identität verleiht.

Die stadtstrukturellen Qualitäten zeigen sich in den ausgebildeten städtebaulichen Strukturen, Freiräumen und wichtigen Sichtbeziehungen durch die Anordnung der Baukörper den Höhenentwicklungen und Gebäudekubaturen, die den Ort und die Stadtlandschaft räumlich prägen und zur Lebensqualität beitragen.

Die gestalterischen Qualitäten äußern sich in charakteristischen, zeittypischen Gestaltungsmerkmalen der ortstypischen Gebäudetypen, die das Stadtbild prägen. Die Gestaltungsmerkmale mani-

² U.a. folgende Dokumente geben Anhaltspunkte zur Bestimmung von BEB:

- KfW-Formblatt zur Bestätigung für sonstige besonders erhaltenswerte Bausubstanz,
- Begründung zur EnEV 2002,
- Memorandum der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz (2015) „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz und Stadtidentität in der integrierten Stadtentwicklung“.
- Handlungsleitfaden des BMUB (2014) „Die besonders erhaltenswerte Bausubstanz in der integrierten Stadtentwicklung: Erkennen – Erfassen – Entwicklung steuern. Kommunale Arbeitshilfe Baukultur“,
- Kommunale Arbeitshilfe des BMVBS (2013) „Maßnahmen zum Klimaschutz im historischen Quartier“.

2. Die 'besonders erhaltenswerte Bausubstanz': Begriffsbestimmung und Merkmale

Studie zur ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin

festieren sich insbesondere durch die Fassadengestalt und –oberfläche, die Fenster und Hauseingänge sowie die Dachform und Dacheindeckung. Nur wo diese zeittypischen Merkmale noch in prägender Weise vorliegen, kann von BEB gesprochen werden.

Darüber hinaus können weitere **übergeordnete Kriterien** zur Bestimmung von BEB herangezogen werden, die darlegen, dass es sich um planungsrelevante, stadt- oder architekturhistorisch bedeutende Gebäude handelt:

- Bestandteil eines bestehenden oder ehemaligen städtebaulichen „Schutzgebietes“³;
- architektur- und planungshistorisch bedeutend⁴;
- Werk einer bedeutenden Architektin oder eines Architekten;
- Veröffentlichung in der Fachliteratur / Architekturführern;
- identitäts-, erinnerungsstiftend bzw. stadthistorisch von Bedeutung.

Diese übergeordneten Kriterien spielen insbesondere dort eine Rolle, wo die Beurteilung des Baubestands nach städtebaulichen oder gestalterischen Qualitäten auf Unsicherheiten stößt, z. B. in der noch laufenden Diskussion um die baukulturellen Qualitäten der Berliner Nachkriegsbebauung. So können diese Kriterien den entscheidenden Ausschlag bei der Bestimmung von BEB geben.

Damit geht es bei BEB, im Verständnis dieser Studie, eher um den besonders erhaltenswerten „Gebäudebestand“ im Sinne von Gebäudetypen und stadträumlichen Strukturen und deren spezifische Merkmale und Qualitäten, als um die konkrete „Bausubstanz“ im Sinne des Denkmalschutzes (Materialität).

BEB ist also nicht ein „Denkmal light“, sondern inhaltlich und verfahrensmäßig eine eigene Kategorie. Im Unterschied zu Baudenkmalern steht bei BEB das räumliche und gestaltprägende Erscheinungsbild im Vordergrund. Dadurch ist die materielle Beschaffenheit bei BEB nur insofern bedeutend, wenn sie für die visuelle Prägung des Ortsbildes entscheidend ist oder sie eine regionaltypische Materialität im Sinne einer Bautradition darstellt.

Zur Bewertung und Identifizierung von BEB bei Einzelfallprüfungen können folgende Bestimmungsmerkmale zugrunde gelegt werden:

³ D.h.

- Denkmalbereiche, Ensembles, Gesamtanlagen nach Denkmalschutzgesetz Berlin
- Erhaltungsgebiete gemäß § 172 Abs. 1 Nr. 1 Baugesetzbuch (BauGB), auch ehemalige
- Sanierungsgebiete gemäß § 142 BauGB, zu dessen besonderen Sanierungszielen die Erhaltung der baukulturell wertvollen Bausubstanz gehört (§ 136 Abs. 4 Nr. 4 BauGB), auch ehemalige
- Gebiete mit Gestaltungsverordnung oder entsprechender Festsetzungen im Bebauungsplan
- Gebiete auf der der Liste "Stadtkerne und Stadtbereiche mit besonderer Denkmalbedeutung" der Vereinigung der Landesdenkmalpfleger

Für Berlin können diese Gebiete und Räume über die Denkmalliste, den Online-Geodatenkatalog und die Webseiten der Berlin Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt identifiziert werden. Als Ausgangspunkt können folgende Webseiten dienen:

- www.berlin.de/landesdenkmalamt/denkmale/liste-karte-datenbank/denkmalliste/
- www.stadtentwicklung.berlin.de/staedtebau/foerderprogramme/index.shtml
- www.stadtentwicklung.berlin.de/geoinformation/fis-broker/

⁴ In Berlin z.B. die Bauten der „Internationale Bauausstellung“ (IBA)

2. Die 'besonders erhaltenswerte Bausubstanz': Begriffsbestimmung und Merkmale

Studie zur ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin

Stadtstrukturelle Merkmale

- Ausgeprägte städtebauliche Struktur / Kontext (z.B. Blockrandbebauung)
- Teil einer wichtigen städtebaulichen Gruppierung / Siedlung / Ensembles
- Besondere Lage (z.B. Platz, Hauptstraße, Achse)
- Markante Höhen- o. Breitenentwicklungen (Staffelung der Baukörper); prägend für Stadtsilhouette
- Hochwertige Freiraum- oder Hofanlage

Zeitypische Gestaltungsmerkmale

- Dachform / -eindeckung
- Fenster
- Hauseingang / Tore
- Fassadengestalt / -oberfläche
- Dekor / Ornamente / Ausstattungsdetails
- Aufeinander abgestimmte Farbgestaltung der Gebäude /-elemente

Übergeordnete Merkmale

- Stadthistorisch von Bedeutung
- Werk einer bedeutenden Architektin oder eines Architekten
- Werk einer bedeutenden Person
- Identitäts-/erinnerungstiftend
- In der Fachliteratur / Architekturführer erwähnt
- Architektur-, planungshistorisch bedeutend (IBA, Bauausstellungen etc.)

3 Identifizierung der ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin

3.1 Berlins stadtbildprägende Gebäudetypen

Berlin ist eine Stadt, die ihr unverwechselbares Aussehen besonders der jüngeren Geschichte verdankt. Vor allem die städtebaulichen Anlagen und die Bauten des ausgehenden 19. Jahrhunderts, aber auch Bauten und Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre und schließlich die Bauten der Nachkriegszeit, des Wiederaufbaus und des großmaßstäblichen Massenwohnungsbaus prägen das Stadtbild. Der Gebäudebestand dieser drei Zeitschichten ist Ausdruck ganz unterschiedlicher gesellschaftlicher, politischer und wirtschaftlicher Umstände und spiegelt zwischen Spekulation, Reformwillen und sozialen Grundsätzen im Wohnungsbau die äußerst wechselvolle Geschichte der Stadt wider. Jede dieser Bauphasen besitzt einen unverzichtbaren Aussagewert für die Berliner Baukultur und hat in ganz unterschiedlicher Weise, durch Einzelbauten, Siedlungen oder gar ganze Viertel qualitativvolle Raumschöpfungen hervorgebracht, deren Erhalt als ‚besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘ im Interesse der Allgemeinheit steht.

Um eine nachvollziehbare Strukturierung dieses sehr heterogenen und großen Gebäudebestands für die Beschreibung der ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ zu erhalten, wurde auf die Kategorisierung der charakteristischen Bau- und Freiraumstrukturen im digitalen Umweltatlas des Landes Berlin zurückgegriffen. Dort werden 16 Flächentypen mit dem Schwerpunkt Wohnnutzung beschrieben, die ein breites Spektrum von Einfamilienhausgebieten bis zur Großwohnsiedlung abdecken. Die Flächentypen werden aus der Sicht des städtischen Freiraumes definiert und beziehen stadtstrukturelle Aspekte wie Baualter, Dichte und die Art der Anordnung der Gebäude mit ein. Im digitalen Umweltatlas ist jeder Block mit Wohngebietscharakter einem dieser Flächentypen zugeordnet.

Flächentypen der Wohnnutzungen und der Mischnutzungen mit Wohngebietscharakter	
TYP 1	Dichte Blockbebauung, geschlossener Hinterhof (1870er-1918), 5-6-geschossig
TYP 2	Geschlossene Blockbebauung, Hinterhof (1870er-1918), 5-geschossig
TYP 3	Geschlossene und halboffene Blockbebauung, Schmuck- und Gartenhof, 4-geschossig
TYP 6	Mischbebauung, halboffener und offener Schuppenhof, 2-4-geschossig
TYP 7	Entkernte Blockrandbebauung, Lückenschluss nach 1945
TYP 8	Heterogene, innerstädtische Mischbebauung, Lückenschluss nach 1945
TYP 10	Blockrandbebauung mit Großhöfen (1920-1940er), 3-5-geschossig
TYP 72	Parallele Zeilenbebauung mit architektonischem Zeilengrün (1920-1930er), 3-5-geschossig
TYP 11	Freie Zeilenbebauung mit landschaftlichem Siedlungsgrün (1950-1970er), 3-6-geschossig
TYP 9	Großsiedlungen und Punkthochhäuser (1960er-1980), 4-11-geschossig
TYP 73	Geschosswohnungsbau der 1990er Jahre und jünger (1990er bis heute)
TYP 22	Reihen- und Doppelhäuser mit Garten
TYP 23	Freistehende Einfamilienhäuser mit Garten
TYP 24	Villen und Stadtvillen mit parkartigem Garten (überwiegend 1870er-1945)
TYP 25	Verdichtung in Einzelhausgebieten, Mischbebauung mit Gärten und halbprivater Umgrünung (1870er bis heute)
TYP 21	Dörfliche Mischbebauung

3. Identifizierung der ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin

Studie zur ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin

Basierend auf den Flächentypen der Wohnnutzung wurden acht Gebäudetypen identifiziert, die das Berliner Stadtbild wesentlich prägen. Diesen Gebäudetypen wurden die Flächentypen aus dem digitalen Umweltatlas des Landes Berlin zugeordnet [vgl. Tabelle unten]. Dies erlaubt über den digitalen Umweltatlas einzuschätzen, wo zu erwarten ist, dass dieser Gebäudetyp ortsbildprägend in Berlin vorkommt. So kommt beispielsweise der Gebäudetyp ‚Geschosswohnungsbau 1850-1918‘ in der Blockrandbebauung dominierend im Flächentyp 1, 2 und 3 vor.

Berlintypische Gebäudetypen (Wohnnutzung)	Stadtstruktur			
	Block(rand)- bebauung	Zeilen-be- bauung	Bebauung entlang der Bauflucht	Sonstige
Geschosswohnungsbau 1850-1918	Typ 1,2,3			
Wohn- und Siedlungsbauten 1920-30er	Typ 10	Typ 72		
Wohn- und Siedlungsbauten 1950er		Typ 11		
Wohn- und Siedlungsbauten 1960-70er		Typ 11		
Großsiedlungen 60-80er				Typ 9
Freistehende Wohnhäuser 1870-1918			Typ 23,24	
Freistehende Wohnhäuser 1920-1930			Typ 23,24	Typ 22
Freistehende Wohnhäuser 1950-1980			Typ 23	Typ 22

Innerhalb dieser Gebäudetypen ist die ‚besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘ zu identifizieren, die diesen Gebäudetyp in seiner ursprünglichen, zeitgemäßen Form repräsentiert und damit einen wesentlichen Beitrag zum Berliner Stadtbild beiträgt. Dies können sowohl einzelne Gebäude, Gebäudeensemble als auch ganze Blöcke sein.

3.2 Steckbriefe für Berlins stadtbildprägende Gebäudetypen

Zur Identifizierung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz innerhalb der Berliner stadtbildprägenden Gebäudetypen im Bereich der Wohnungsnutzung wurden für die in Kapitel 3.1 identifizierten Gebäudetypen Steckbriefe erstellt. In den Steckbriefen werden abstrahiert die räumlich prägenden Stadtstrukturen und zeittypischen Gestaltungsmerkmale für den identifizierten Gebäudetyp erläutert. Damit bieten die Steckbriefe in ihrem überblicksartigen Aufbau eine Orientierung zu stadtbild- und gestaltprägenden Merkmalen und können bei der Identifizierung und Einzelbeurteilung zum Vorliegen von BEB auf Gebäude- und Blockebene hinzugezogen werden. So können die besonders offensichtlichen Charakteristika des Städtebaus und der Baugestalt erfasst und bewertet werden. Die Steckbriefe dienen damit als Arbeitshilfe mit Empfehlungscharakter für Bezirksämter

3. Identifizierung der ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin

Studie zur ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin

und (freiberufliche) Architektinnen und Architekten und Planerinnen und Planer, um eine möglichst einheitliche Bewertung zu gewährleisten, ob ein Gebäude bzw. Gebäudeensemble in seinem städtebaulichen Kontext als BEB identifiziert werden kann.

Bestandteil der Steckbriefe ist die Darstellung der Maßnahmen, die potentiell die stadtstrukturellen und gestalterischen BEB-Merkmale eines als BEB identifizierten Gebäudes bzw. Gebäudeensembles negativ beeinträchtigen können. Diesen werden Handlungsempfehlungen und Hinweise zu einem sachgerechten Umgang mit den BEB-Merkmalen gegenüber gestellt [vgl. Kapitel 4 und den Anlagenband zur Studie]. Diese Angaben können als Gesprächs- und Entscheidungsgrundlage für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die als BEB identifiziert worden sind, hinzugezogen werden. Sie helfen dabei einzuschätzen, ob ein Vorhaben BEB verträglich ist und wie dieses BEB verträglich umgesetzt werden könnte.

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz: Geschosswohnungsbau 1850-1918

Geschosswohnungsbau 1850-1918 → **Flächentyp 1,2,3(6,7)**



Stadtquartiere mit Gründerzeithäusern zählen zu den bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen mit besonderem Flair in Berlin. Die oft reichhaltige Ausstattung der Häuser mit Stuck und ihre großzügigen Raumschnitte machen sie besonders begehrt. Durch Entkernung sind zum Teil zusammenhängende, begrünte Aufenthaltsflächen sowie Schmuck- und Gartenhöfe in den Blockinnenbereichen entstanden, die eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohner bieten.

Die Gründerzeithäuser entstanden als neue Stadtquartiere rund um die historische Mitte Berlins als Folge von Industrialisierung und Bevölkerungswachstum größtenteils zwischen 1870-1918. Grundlage bildete der so genannte **Hohenzollern** von 1862. Innerhalb des S-Bahn-Rings entstand die für Berlin typische geschlossene Blockrandbebauung aus herrschaftlichem Vorderhaus mit Stuckfassade und dichter Hinterhofarchitektur mit Seiten- und Querflügeln unter Ausbildung von Hinterhöfen und verwinkelten Blockinnenräumen. Beispiele für eher bürgerliche Gründerzeitquartiere finden sich rund um den Kurfürstendamm in Charlottenburg und Wilmerdorf. Im Südosten bilden Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln und im Nordosten Prenzlauer Berg, Moabit und Wedding die eher proletarisch geprägte Mietskasernenstadt. In guten Wohngebieten sind die Höfe öfter mit alten Bäumen, gepflasterten Wegen und Schmuckbeeten ausgestattet.

Außerhalb des S-Bahnringes entstanden Gründerzeitviertel auch in halb offener Blockbebauung mit Vorgärten sowie Schmuck- und Gartenhöfen statt der eng bebauten Hinterhöfe.

Zum Ende der Gründerzeitphase (Reformwohnungsbau) wurde die Fassadengestaltung zurückhaltender. Anstatt der Stuckelemente wurden verstärkt Putzornamente mit Jugendstilmotiven eingesetzt.

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Besonders erhaltenswerte Bausubstanz: Geschosswohnungsbau 1850-1918

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

Stadtstruktur

- Struktur / Freiraum**
 - Geschlossene und halb offene Blockbebauung
 - Ausbildung von Höfen / Blockinnenbereichen
- Geschossigkeit / Höhe**
 - Überwiegend 4-6 geschossig, außerhalb des S-Bahnringes höchstens 4 Geschosse, max. 22 m



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

- Dachform / Dacheindeckung**
 - Sattel- und Berliner Dach
- Fassadengestalt / oberfläche**
 - Stuck- / Ornamentfassade vorwiegend aus Putz
 - Horizontale und vertikale Gliederungselemente z. B. durch Gesimse, Fensterbekrönung, Erker auf vertikaler Achse
- Fenster**
 - Stehende, mehrgliedrige / -flügelige Kastenfenster mit Profilierung
- Hauseingang**
 - Gegliederte, profilierte Türen mit Fensteröffnungen



Zusammenfassend besteht der Gebäudesteckbrief aus drei Teilen:

1. Darstellung der Qualitäten des Gebäudetyps für Berlin und seine Bewohnerinnen und Bewohner und der geschichtliche Hintergrund des Gebäudetyps.
2. Veranschaulichung der stadtstrukturellen und gebäudespezifischen Gestaltungsmerkmale.
3. Auflistung von potentiell BEB-Merkmal beeinträchtigenden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sowie Hinweise zum sachgerechten Umgang mit den BEB-Merkmalen.

4 Umgang mit ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin

Unachtsame (energetische) Sanierungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen sowie Nachverdichtung können die stadträumlichen und baugestalterischen Qualitäten und Charakteristika der ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin wesentlich beeinträchtigen oder sogar zerstören. Dies kann auch den Wert einer Immobilie mindern.

Um Personen und Institutionen zu unterstützen, einzuschätzen, welche Maßnahmen potentiell die BEB-Merkmale eines als BEB identifizierten Gebäudes bzw. Gebäudeensembles beeinträchtigen können, und was bei der Umsetzung solcher Maßnahmen zu beachten ist, um behutsam mit der BEB umzugehen, wurde für jeden Gebäudetyp eine entsprechende Übersicht in den Steckbriefen erstellt [vgl. 3.2 und den Anlagenband zur Studie].

Die potentiell BEB beeinträchtigenden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen bzw. Hinweise zu einem BEB gerechten Umgang können gebäudetypübergreifend wie folgt zusammengefasst werden:

Nachverdichtung und Aufstockung

Durch den zunehmenden Bedarf an Wohnraum in Berlin rückt das Thema Nachverdichtung und Aufstockung zur Gewinnung von Wohnraum zusehends in das Blickfeld von Hauseigentümerinnen und Hauseigentümern und Investorinnen und Investoren. Dem grundsätzlich zu begrüßendem Ziel der Wohnraumschaffung stehen aber auch Ansprüche der Stadtökologie, der Wohnqualitäten und das Berliner Stadtbild zur Seite. Diese können durch Nachverdichtung beträchtlichen Schaden nehmen. So sind diese Aspekte bei einer Nachverdichtung zu berücksichtigen.

Deswegen ist grundsätzlich bei einer Nachverdichtung darauf zu achten, dass bestehende Aufenthaltsqualitäten z.B. durch gartenartige Freiflächengestaltung und städtebauliche Figuren als stadträumliches und identitätsstiftendes Element nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Bei einer Aufstockung – soweit sie bei dem Gebäudetyp nicht vermieden werden soll – ist als prägendes Element die ursprüngliche Dachform zu erhalten. Liegt diese nicht mehr vor, ist eine Aufstockung vertretbar, wenn diese den Gestaltmerkmalen des Gesamtensembles entspricht sowie die städtebauliche Grundfigur und die gestalterischen Parameter der Gebäudekubatur erhalten bleiben und sich in die Umgebung einfügen.

Bei freistehenden Gebäuden können auch Anbauten bzw. die Aufstockung dieser zur Beeinträchtigung der Freiraumqualitäten sowie zur Veränderung des städtebaulichen und architektonischen Gesamtbildes führen. Hier ist darauf zu achten, dass Anbauten sich in der Proportion und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und dessen solitäre Stellung weiter gewahrt bleibt. Bei einer Aufstockung darf die prägende Wirkung des Hauptbaukörpers in Höhe und Volumen nicht beeinträchtigt werden. Die vorhandenen Gestaltprinzipien müssen bestimmend bleiben.

4. Umgang mit ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin

Studie zur ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin

Dachausbau

Das Dach und Dachflächen stellen ein für das Stadtbild prägendes Element dar. Durch den Ausbau des Dachgeschosses, Einbau von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und Terrassen kann die typische Charakteristik des Daches und damit seine Wirkung im Stadtbild verloren gehen.

Deswegen ist grundsätzlich bei einem Dachausbau bzw. Veränderung des Daches darauf zu achten, dass typische Dachformen erhalten bleiben, Aufbauten und Dachöffnungen die Proportionen zum Restgebäude gewahren und eine vorhandene Fassadengliederung aufnehmen. Größere Eingriffe sollten eher auf der Gebäuderückseite erfolgen, soweit sie nicht das Stadtbild prägen.

Eine Dachneueindeckung sollte sich an den typischen Gestaltmerkmalen des Gebäudetyps bzw. seiner Umgebung orientieren.

Fassadensanierung und Balkonanbau

Die Fassade eines Gebäudes trägt wesentlich zur Gestalt des Stadtbildes bei. Bei der Sanierung von Fassadenoberflächen oder sogar durch Abschlagen oder Überdecken von Stuck-, Gliederungs- und Dekorelementen und typischen Einfassungen, dem Austausch zeittypischer Materialien sowie durch das Anbringen einer äußeren Wärmedämmung z.B. in Form eines Wärmedämmverbundsystems (WDVS) können die das Stadtbild prägenden Gestaltmerkmale einer Fassade verloren gehen bzw. wesentlich beeinträchtigt und verfälscht werden. Auch Erneuerung und Neuanbau von Balkonen können eine Fassade empfindlich verändern.

Der Verlust von Stuck / Putzornamenten ist deshalb unbedingt zu vermeiden. Charakteristische Fassadenoberflächen, typische Materialien und prägende Gliederungselemente und Materialwechsel zur Hervorhebung unterschiedlicher Gebäudeelemente sind zu erhalten. Bei einer energetischen Optimierung einer Stuck-/ Ornamentfassade sollte eine Innendämmung geprüft werden, wenn sie bauphysikalisch unbedenklich ist und die innere Architektur (Stuck) dadurch nicht verloren geht. Ein Wärmedämmputz könnte eine Alternative sein, wenn die Struktur der Fassade und die Ornamentelemente erhalten werden. Eine Außendämmung an Fassaden ohne Ornament- und Gliederungselemente, v.a. auf den Rückseiten, ist möglich, wenn die Anschlüsse und Übergängen zu den angrenzenden Bauteilen architektonisch und bauphysikalisch gelöst werden.

Wurde der Farbanstrich zur (farblichen) Betonung einzelner Fassaden- und Funktionsbereiche genutzt, ist dies bei einem neuen Farbanstrich zu beachten.

Bei einer Erneuerung von Balkonen sind deren typische Gestaltungsmerkmale z.B. prägende Brüstungen zu erhalten; bei einem Neuanbau von Balkonen darf die Gliederungsstruktur der Fassade nicht beeinträchtigt werden. Die Proportionen zur Gesamtfassade sind bei einem Neuanbau zu wahren. Sichtbare Balkonkonstruktionen sollen sich in das Fassadenbild harmonisch einfügen, wobei auf die Materialwahl und Farbgebung besonders zu achten ist. Der Neuanbau von Balkonen sollte eher auf der Gebäuderückseite erfolgen, wenn dadurch keine prägenden Gestaltmerkmale wesentlich beeinträchtigt werden.

Austausch von Fenstern und Haustüren

Fenster werden häufig als die „Augen der Fassade“ bezeichnet. Sie prägen den Gesamteindruck, geben der Fassade einen typischen Charakter und prägen damit das Stadtbild. Durch einen Austausch der Fenster können stadtbild- und gebäudetypprägende Eigenschaften verloren gehen.

So ist vor allem der Austausch von Kasten- und Verbundfenstern als besonders stadtbildprägendes Element in Berlin zu vermeiden. Kommt es zu einem Austausch von Fenstern, ist die typische Gliederung / Fensterteilung und Optik des jeweiligen Gebäudetyps zu erhalten und Holz – soweit zeittypisches Material für den Gebäudetyp – wieder zu verwenden. Wo Fensterläden vorhanden sind, bilden sie auch ein Gestaltungselement und sollten erhalten werden.

Häufig wird auch erwägt, in einem Gebäude mit kleineren Fenstern großzügige, moderne Fensterflächen einzubauen. Dies kann den stadtbildprägenden Charakter und die Proportionen der Fassade wesentlich beeinträchtigen und verändern. Bei einer Vergrößerung von Fensteröffnungen – soweit sie nicht vermeidbar sind – ist darauf zu achten, dass die ursprüngliche Hierarchie der Fenstergrößen entsprechend der Wohnraum-Nutzung weiterhin ablesbar bleibt und die Proportion zur Gesamtfassade bewahrt wird.

Auch Haustüren sind besonders stadtbild- und gebäudetypprägende Elemente. Sie prägen den Eingangsbereich eines Gebäudes, der sich mit der Perspektive des Fußgängers auf einer Sichtebene befindet. So gilt für den Austausch von stadtbildprägenden Haustüren: typische Fensteröffnungen und Gliederungen / Schmuckelemente sind wiederherzustellen und Holz – soweit zeittypisches Material für den Gebäudetyp – ist wieder zu verwenden.

Gebäudetechnik und Energieversorgung

Grundsätzlich wird für alle Gebäudetypen bei einer energetischen Sanierung empfohlen, das Dach- und den Keller vollständig zu dämmen; die Gebäudetechnik wenn möglich mit regenerativer Energie zu betreiben; die gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuer Technik auszustatten und ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zur Energieversorgung zulässt (z.B. Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen: Sole-Wasser, Luft-Wasser). Ferner gilt es zu prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können. Dies kann den „Druck“ der energetischen Sanierung der Fassade reduzieren und so zum Ausgleich zwischen energetischer Optimierung und Erhaltung des Stadtbildes und der baukulturellen Qualitäten beitragen.

5 Weiterer Handlungsbedarf und Empfehlungen zur Sicherung von BEB

Berlin ist sich seiner Verantwortung für die Baukultur bewusst. Mit dieser Studie wurde die Grundlage für ein einheitliches Verständnis gelegt, worum es sich bei ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ in Berlin handelt [vgl. 2]. Durch die Steckbriefe wird es ermöglicht, dass nach gleichen Kriterien und Merkmalen, ein Gebäude hinsichtlich seiner ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ bewertet und klassifiziert werden kann [vgl. Anlagenband zur Studie].

Nichtsdestotrotz ist damit in der Praxis der Erhalt der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der BEB in Berlin nicht gesichert. Direkte Eingriffs- oder Zugriffsmöglichkeiten bestehen kaum, die bestehenden örtlichen Bauvorschriften reichen nicht aus. Dies erfordert weitergehende Schritte und Maßnahmen.

Einheitliche Auswertungsmechanismen und Auswertungsbögen

Als ersten Schritt bedarf es einer möglichst einheitlichen Identifizierung und Festlegung von BEB für den jeweiligen Gebäudetyp innerhalb Berlins. Hierzu bedarf es der Entwicklung eines abgestimmten Auswertungsmechanismus sowie Auswertungsbogens zur Identifizierung von BEB, die Bezirksämtern und (freiberuflichen) Architektinnen und Architekten und Planerinnen und Planern zur Verfügung gestellt werden.

Instrument und Verfahren zur Sicherung von BEBS und seiner Qualitäten

Um neben der Bestimmung auch zu einer tatsächlichen Sicherung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz und seiner Qualitäten und Merkmale zu kommen, bedarf es einerseits der Anwendung bestehender Instrumente sowie der Entwicklung neuer, ergänzender Instrumente. Eine besondere Rolle spielen dabei die sog. informellen Planungsinstrumente, d.h. Untersuchungen, Konzepte und Rahmenpläne (z.B. STEP BEB), die die Grundlage für die weiteren formellen Instrumente darstellen. Durch solche Rahmenpläne könnte z.B. BEB quartiersscharf bestimmt werden. Vorhandene formelle Instrumente sind v.a. Erhaltungssatzungen nach § 172 BauGB, aber auch Gestaltungsverordnungen oder Bebauungspläne. Auch Verfahren sind zu entwickeln, die es Behörden erlauben, vor Eingriffen in die BEB tätig werden zu können und mit Eigentümerinnen und Eigentümern in Kontakt zu treten.

Öffentlichkeitsarbeit

Am wichtigsten ist jedoch die Kommunikation mit den Schlüsselakteuren von Baukultur, den Eigentümerinnen und Eigentümern und Bauherrinnen und Bauherren sowie den Architektinnen und Architekten, Planerinnen und Planern, Energieberaterinnen und Energieberatern und Baufirmen. Durch die weitgehende Genehmigungsfreiheit von energetischen Modernisierungen kommt ihnen, und nicht nur den Behörden, eine entscheidende Rolle bei der Sicherung der städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der BEB in Berlin zu. Durch einfach verständliche Publikationen sollen sie für das Thema BEB sensibilisiert werden und Empfehlungen für einen erhaltenden Umgang an die Hand bekommen.