

NUTZUNG UND AUSBAU INFORMELLER PLANUNGS-INSTRUMENTE

Bestehende Instrumente sind auf ihre Eignung zum Erhalt von ‚BEB‘ zu prüfen, bei Bedarf durch einen Layer ‚Baukultur‘ zu ergänzen und anzuwenden. Auch neue, ergänzende Instrumente und Planungsverfahren sind zu entwickeln. Eine besondere Rolle können dabei informelle Planungsinstrumente wie Untersuchungen, Konzepte und Rahmenpläne (z.B. STEP ‚BEB‘ oder STEP Baukultur) spielen. Diese können die Grundlage für die Anwendung weiterer formeller Instrumente darstellen, z.B. von Erhaltungs- und Gestaltungsverordnungen oder Bebauungsplänen. Auch sind (informelle) Verfahren zu entwickeln, die es Behörden erlauben, vor Eingriffen in die ‚BEB‘ tätig werden zu können und mit Eigentümern in Kontakt zu treten. Wichtig sind dabei frühzeitiger Austausch und die konstruktive Zusammenarbeit zwischen Stadtplanern, Denkmalpflegern und weiteren beteiligten Fachdisziplinen!

SENSIBILISIERUNG, KOMMUNIKATION UND BERATUNG

Die Kommunikation mit den Schlüsselakteuren ist ein wesentlicher Aspekt: Eigentümer, Bauherren, Architekten, Planer, Energieberater und Baufirmen. Diese gilt es, für die Qualitäten und Merkmale der ‚BEB‘ mehr als bisher zu sensibilisieren. Durch die weitgehende Genehmigungsfreiheit von (energetischen) Sanierungen kommt ihnen, und nicht nur den Behörden, eine entscheidende Rolle beim behutsamen Umgang mit den städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten der ‚BEB‘ in Berlin zu.

Schlüsselakteure der Sicherung städtebaulicher und gestalterischer Qualitäten besonders erhaltenswerter Bausubstanz sind alle am Bauprozess Beteiligten: Eigentümer, Bauherren, Architekten, Planer, Energieberater und Baufirmen. Mit ihnen zu kommunizieren ist entscheidend, um für die qualitativen Auswirkungen genehmigungsfreier Modernisierungen zu sensibilisieren und gestalterisch angemessene Lösungen zu finden.

Nötig ist eine Handreichung, wie die unterschiedlichen Ansprüche im Spannungsfeld von Lebensqualität und baukulturellem Anspruch, energetischer Effizienz sowie wirtschaftlichen und öffentlichen Interessen in Einklang gebracht werden können. Einen Beitrag liefern die ‚BEB‘-Steckbriefe, die aufzeigen, wo und wie Nachverdichtung, Aufstockung und eine energetische Sanierung baukulturkonform unter Beachtung der bestehenden Lebens-, Städtebau- und Gestaltqualitäten realisiert werden kann.

„Die Chancen der differenzierten Gestaltung einer vielfältigen, lebenswerten Stadt zu nutzen, liegt in unserer stadtgesellschaftlichen Verantwortung und reicht über den Horizont heutiger Generationen hinaus. Es geht darum, die urbane Weiterentwicklung im Einklang mit ihren Zeitschichten voranzutreiben, immer im Bewusstsein der Merkmale und Qualitäten, die das Unverwechselbare der Stadt auch in Zukunft prägen.“



Putz und Ornament:
Glockenstraße 6
© Marcus Glahn



Poetik vergangener Zeitschichten in der
Architektur: Wohnhaus Arndtstraße 5
© Marcus Glahn

„Die graue Energie, die in diesen Häusern gespeichert ist, wird bei einer energetischen Bewertung nicht berücksichtigt und bei Abbrüchen bedenkenlos freigesetzt. Wenn wir die CO2-Thematik ernst nehmen, müssen wir den gesamten Lebenszyklus der Gebäude betrachten. Das hieße bei einer vergleichenden energetischen Bewertung von Bestand und ‚Ersatzneubau‘ eben auch, die ursprüngliche Herstellungsenergie mit heranzuziehen – ebenso wie die für Abbruch und Entsorgung nötige Energie und die Herstellungs- und Neubauennergien.“
(Muck Pezet, Generalkommissar des deutschen Beitrags zur Architektur-Biennale 2012)

BERLIN 

Fachabteilung

Oberste Denkmalschutzbehörde/UNESCO-Welterbe
Dr. Dagmar Tille
Christian Breer M. A.
od@denkmalschutz.berlin.de
www.berlin.de/sen/kulteu/denkmal

Redaktion, Layout & Illustration

Urban Expert
Integrierte Stadtentwicklung & Kooperative Planungsprozesse
Nils Scheffler
mit
Achim Schröer
Marianna Poppitz
scheffler@urbanexpert.net
www.urbanexpert.de

Fotos

Nils Scheffler
Achim Schröer
Marcus Glahn

Illustrationen

Marianna Poppitz

Stand: 2016; redaktionell überarbeitet: 2021

Weitere Informationen finden Sie im Endbericht und dem Anlagenband mit den Gebäudesteckbriefen
www.berlin.de/sen/kulteu/denkmal/organisation-des-denkmalschutzes/oberste-denkmalschutzbehoerde/

BEB: Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Berlin

Kulturgut Stadt: Qualitäten Berliner Zeitschichten erhalten

BERLIN 

BESONDERS ERHALTENSWERTE BAUSUBSTANZ IN BERLIN

In den letzten 150 Jahren wurden städtebauliche und gestalterische Qualitäten in Berlin geschaffen. Diese tragen in besonderem Maße zur Identität, Attraktivität und Lebensqualität der Stadt bei. Die ‚besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘ (‚BEB‘) ist – neben der Denkmalsubstanz – ein wesentlicher Garant für die Stadt als Kulturgut. Damit diese auch in Zukunft ihre positive Wirkung für Berlin entfalten kann, gilt es, sie zu identifizieren, ihre besonderen Qualitäten und Merkmale zu erhalten und mit den heutigen wie auch zukünftigen Herausforderungen für eine nachhaltige Stadtentwicklung behutsam weiterzuentwickeln.

DAS BAUKULTURELLE ERBE BERLINS

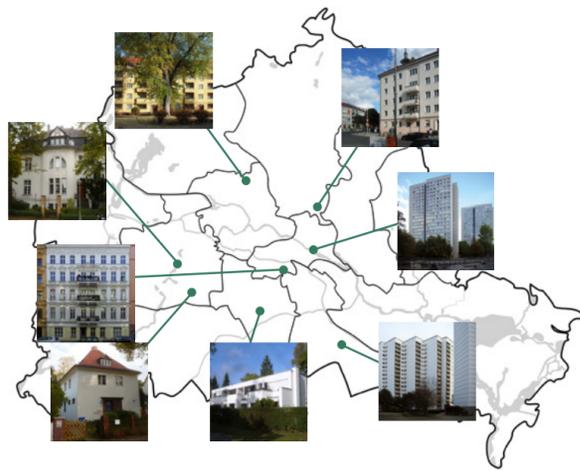
Berlin ist eine Stadt, die ihr unverwechselbares Aussehen besonders der jüngeren Geschichte verdankt. Vor allem die städtebaulichen Anlagen und die Bauten des ausgehenden 19. Jahrhunderts (Gründerzeitbauten sowie eindrucksvolle Gewerbe- und Industriebauten), aber auch die Bauten und Siedlungen der 1920er und 1930er Jahre und schließlich die Bauten der Nachkriegszeit, des Wiederaufbaus, des experimentellen Wohnungsbaus (Internationale Bauausstellungen) und des großmaßstäblichen Massenwohnbaus prägen das Stadtbild, die Quartiere und Straßenzüge. Der Gebäudebestand dieser drei Zeitschichten ist Ausdruck ganz unterschiedlicher gesellschaftlicher, politischer

und wirtschaftlicher Umstände. Er 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 Lebensräume geschaffen. Deren Bewahrung als ‚besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘ steht im Interesse der Stadtgesellschaft.

Das baukulturelle Erbe Berlins ist somit vielgestaltig. Seine städtebaulichen und gestalterischen Qualitäten sind für die Bewahrung des vielschichtigen Berliner Stadtbildes von hoher Bedeutung.



Vom Gründerzeitbau zur Platte und darüber hinaus: Berlin vereint historisch gewachsene Kontraste.



Das Nebeneinander gebauter Gegenwart und Vergangenheit zeichnet Berlins vielschichtiges Stadtbild und spezifischen Charakter aus.



DIE QUALITÄTEN DES STADTBILDPRÄGENDEN GEBÄUDEBESTANDS BERLINS

Die Stadtquartiere mit Gründerzeithäusern zählen heute zu den bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen. Die oft reichhaltige Ausstattung der Häuser mit Stuck, großzügigen Raumschnitten und ausgewogenen proportionierten Fenstern machen sie besonders begehrt. Durch Entkernung sind zum Teil zusammenhängende, begrünte Blockinnenbereiche sowie Schmuck- und Gartenhöfe entstanden, die den Bewohnenden hohe Aufenthaltsqualität bieten. Außerhalb des S-Bahn-Ringes entstanden zeitgleich ausgedehnte Villenkolonien mit repräsentativen Fassaden, die mit ihren gestalteten Gärten das Erscheinungsbild dieser Quartiere prägen: mit ein Grund für ihre heutige Beliebtheit.

Jede Epoche verfügt über bestimmte Merkmale, die die Gebäude begehrt machen: Vom dekorativen Gründerzeitflair im Stadtkern bis zum Wohnen im Grünen.

Die Siedlungsbauten der 1920er – 1930er Jahre zählen zu den begehrten Wohnlagen der Stadt, da sie eine meist zentrumsnahe Lage mit den Vorzügen des ruhigen Wohnens im Grünen verbinden. Kennzeichnend ist ihre sachlich-solide Bauweise mit zurückhaltender

Fassadengestaltung. Zweckmäßige Wohngrundrisse der Moderne haben bis heute ihren eigenen, praktischen Reiz. Wie bedeutsam die Siedlungsbauten der 1920er – 1930er Jahre (oder dieser Zeit) in Britz, Reinickendorf und Charlottenburg für die Stadt sind, zeigt deren Anerkennung als UNESCO-Weltkulturerbe. Außerhalb des S-Bahn-Ringes entstanden Reihenhäuser mit prägenden Vorgärten und Gärten sowie einheitlich geplante Einzelhaussiedlungen, die zum Teil die Gartenstadtidee aufgriffen.

Siedlungsbauten spiegeln das Wohnideal ihrer Entstehungszeit: Von der funktionalen Sachlichkeit der 1920er bis zum preisgünstigen Massenwohnungsbau der 1960er Jahre.



Den Wohnungsbau der Nachkriegszeit zeichnen die effizienten Grundrisse und das durchgrünte Wohnumfeld aus. Die funktionalen Bauten zeigen oft fein abgestimmte Fassadenoberflächen, die einzelne Funktionsbereiche im Haus farblich betonen. Im traditionellen Stil wurden bei der Gestaltung der Fassaden auch hochwertige Materialien und Dekorformen verwendet.

Die Wohn- und Siedlungsbauten der 1960er - 1970er Jahre sind ein ortstypischer Baustein der Berliner Stadtgeschichte. Sie haben in ihrer spannungsreichen Gestalt einen starken Identifikationswert, bilden städtebauliche Dominanten und prägen mit ihrem über das ganze Stadtgebiet verbreiteten Auftreten die Silhouette Berlins. Die Großsiedlungen der 1960er – 1980er

Jahre sind anerkannte, preisgünstige und beliebte Wohnviertel, auch Dank der funktionalen Anordnung der Gebäude und ihrer mitunter großzügigen Freiflächen.

Parallel zu den Nachkriegswohnungs- und Siedlungsbauten entstanden vorwiegend in den Außenbezirken weitere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser. Prägendes Merkmal und Grund für ihre Beliebtheit bleiben die Gärten. Im Vergleich zum Geschoßwohnungsbau weisen sie vielfältige und individuelle Ausführungen auf.

Das alte wie neue baukulturelle Erbe trägt zur Identifikation und emotionalen Bindung der Bewohnenden an ihr Quartier, ihre Stadt und zur hohen Attraktivität Berlins für Gäste und Zuwandernde bei. Die baulichen Qualitäten schaffen eine lebenswerte Umwelt und attraktiven Wohnraum, in dem man sich gerne aufhält und wohlfühlt. Die Erhaltung dieser Qualitäten und damit der ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘ Berlins unterstützt die städtische Bau- und Handwerkswirtschaft, da der Erhalt Know-how und handwerkliches Geschick erfordert. Der behutsame Umgang mit diesem baukulturellen Erbe erhält gleichzeitig die Energie, die gebraucht wurde, um das Gebäude zu errichten (sog. graue Energie) und leistet damit einen Beitrag zum Klimaschutz.



DIESE QUALITÄTEN SICHERN UND WEITERENTWICKELN

HERAUSFORDERUNG

Nur ein kleiner Teil dieses vielschichtigen baukulturellen Erbes ist als Objekt oder Ensemble denkmalgeschützt. Aber gerade die vielen, für eine Epoche, einen Baustil oder ein Quartier besonders „typischen“ Bauten, die (noch) nicht die Kriterien für einen Denkmalstatus erfüllen, prägen das Berliner Stadtbild und seine Identität. Sie tragen zur Besonderheit und Lebensqualität der Stadt bei. Abriss, unachtsame Sanierungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen und der Druck aus Nachverdichtung durch rasantes Bevölkerungswachstum können die stadträumlichen und baugestalterischen Qualitäten und Charakteristika beeinträchtigen oder sogar zerstören.



Typische Bauten verschiedener Zeitschichten prägen Berlins Identität. Unachtsame Sanierung, Veränderung und Nachverdichtung können ihre prägnanten Qualitäten zerstören.

Berlin verfolgt die Ziele, sich zu einer klimaneutralen Stadt zu entwickeln sowie dringend notwendigen Wohnraum zu schaffen. Hierbei sind wichtige Aspekte wie soziale, ökologische und baukulturelle Verträglichkeit und Wohnqualität zu beachten und in Einklang zu bringen. Serienmäßige Lösungen ohne Bezug zum Objekt können z.B. bei der energetischen Sanierung von Gebäuden sowie der städtebaulichen Nachverdichtung zu irreversiblen Schäden für stadträumliche

und baugestalterische Qualitäten und damit in Summe zum Verlust der architektonischen Charakteristik Berlins führen. Damit wird die Lebensqualität wie auch die Anziehungskraft der Stadt beeinträchtigt.

HANDLUNGSERFORDERNIS

Berlin ist sich seiner Verantwortung für den Erhalt baukultureller Qualitäten bewusst. Es gilt, die für Stadtbild und Stadtgestalt besonders wichtigen, aber nicht denkmalgeschützten Gebäude, die noch in ihrer ursprünglichen und zeittypischen Form existieren, anhand anerkannter Kriterien und Beurteilungsparameter zu identifizieren und einen behutsamen Umgang mit ihren spezifischen Qualitäten und Merkmalen im Prozess des Weiterbaus der Stadt zu pflegen. Damit können sie auch in Zukunft ihre positive Wirkung für die Stadt und ihre Lebensqualität entfalten: als einzelnes Gebäude, Gebäudeensemble wie auch ganzer Block.

Erster Ansatz: Steckbriefe zur ‚besonders erhaltenswerten Bausubstanz‘



Zur einheitlichen Bestimmung ‚besonders erhaltenswerter Bausubstanz‘ in Berlin hat das Land für stadtbildprägende Wohngebäudetypen eine Arbeitshilfe erstellt: Steckbriefe, die ihre baulichen und urbanen Qualitäten benennen.

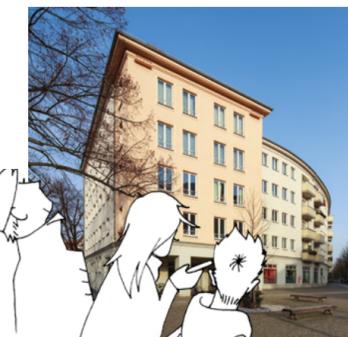
In den Steckbriefen werden für jeden Gebäudetyp die stadträumlichen und gestalterischen Merkmale und Qualitäten, die die äußere Erscheinung betreffen, erläutert. Damit bieten sie

Bezirksämtern eine Arbeitshilfe bei der Identifizierung und Zuordnung von ‚BEB‘ auf Gebäude- und Blockebene.

Planerinnen und Planer sowie Architektinnen und Architekten dienen sie zur Beurteilung ihrer Maßnahmen. Dem werden Handlungsempfehlungen und Hinweise zu einem sachgerechten Umgang mit den ‚BEB‘-Merkmale gegenübergestellt. Diese sollen auch als Beratungs- und Entscheidungsgrundlage für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an ‚BEB‘-Gebäuden hinzugezogen werden. Sie helfen dabei einzuschätzen, ob z.B. bauliche Anpassungen sachgerecht mit den Qualitäten und Merkmalen der ‚BEB‘ umgehen bzw. geben Empfehlungen, wie die Anpassung qualitäts- und merkmalgerecht für das äußere Erscheinungsbild umgesetzt werden kann. Damit werden notwendige bauliche Anpassungen ermöglicht, die eine wirtschaftlich tragfähige Nutzung der ‚BEB‘ ohne Verlust derer Qualitäten und Merkmale erlaubt.

WEITERER HANDLUNGSBEDARF

Über die Identifizierung der ‚BEB‘ hinaus bedarf es weiterer Maßnahmen, um einen behutsamen Umgang und Erhalt der stadstrukturellen und gestalterischen Qualitäten Berlins sicherzustellen. Die Zuständigkeiten und Abstimmungsprozesse innerhalb der Verwaltungen müssen geklärt werden: Wer für die Identifizierung und wer für die Beratung im Umgang mit der ‚BEB‘ zuständig ist. Aufgrund fehlender gesetzlicher Regeln sind Eingriffsmöglichkeiten begrenzt, weshalb weitergehende Schritte und Maßnahmen zu entwickeln sind.



© Marcus Glahn