



#### Außenwandflächen

Für die Außenwandflächen der Quartiere zwischen Brunnenstraße und Ruppiner Straße sowie Wolliner und Schwedter Straße wird in Abhängigkeit zur Lage und Größe der Blockinnenbereiche ein Vormauerziegel im Farbspektrum ocker und für die beiden dazwischen liegenden Quartiere in ocker bis rot vorgegeben. Dieses Material vermag auf einfache Art und Weise den gewünschten Zusammenhang innerhalb des Quartiers herzustellen und bietet gleichzeitig eine breite Palette möglicher Ausformulierungen. Es steht in Beziehung zu einer weit zurückreichenden Bautradition in Berlin. Die Außenfassaden schließen nach oben mit im Bebauungsplan verbindlich festgelegten Höhenkoten ab, um die Wirkung der einzelnen Bausteine als Ganzes zu sichern. Die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sind dem Übersichtsplan sowie den Bebauungsplänen zu entnehmen.

#### Fenster, Schaufensteranlagen

Die Fensterrahmen sollten aus hochwertigen und alterungsbeständigen Materialien wie Holz oder Metall erstellt werden. Für die Fensterrahmen – auch im Schaufensterbereich – wird eine Farbgebung im Grau-Anthrazitbereich vorgegeben. Die gleiche Farbgebung gilt für Fensterbänke bzw. Fensterbleche. Für Schaufensteranlagen im EG sind Markisen mit einer Auskrugung von max. 2,00 m zugelassen.

#### Loggien

Loggien sind bis zu einer Tiefe von 3,00 m innerhalb der Baukörperkontur (Baulinie) zugelassen. Vorteilhafterweise sollten sie sich im Regelfall in die Südhöfe orientieren. Auskragende Balkonplatten sind nicht zugelassen. Die Absturzsicherung kann alternativ durch die Außenwände als massive Brüstung oder als filigrane Absturzsicherung in Stahl oder Glas hergestellt werden. Stahlteile sind analog zu den Fenstern im Grau-Anthrazitbereich zu beschichten.

#### Dachlandschaft

Die Dachflächen können als private Freiflächen oder zur Aufstellung von Solarpanelen oder -kollektoren genutzt werden. Diese müssen von der Außenkante der Gebäude mindestens 2,00 m zurückgesetzt werden, damit sie im Stadtraum nicht störend wahrgenommen werden. Die Dachflächen sind extensiv auf mindestens 30 % der Grundfläche des Hauses zu begrünen. Wenn auf eine entsprechend hohe Attika verzichtet wird, erhalten Dachterrassen eigene Absturzsicherungen. Diese dürfen eine Höhe von 1,10 m über OK Terrasse nicht überschreiten und müssen mindestens 2 m hinter die Außenkanten der Gebäude zurückgesetzt werden. Sie sind in filigraner Konstruktion aus Stahl oder in Glas auszubilden. Alternativ kann der Dachabschluss (Attika) in der vorgegebenen Höhe der Gebäudeoberkante als Brüstung für eine Dachterrasse genutzt werden, in dem die letzte Geschossdecke um das Höhenmaß einer Brüstung abgesenkt wird.

#### Erdgeschosshöhe

In den Erdgeschossen ist eine Höhe von 3,80 m im Lichten vorzusehen.

#### Werbeanlagen

Werbeanlagen sind nur im Bereich des Erdgeschosses zu den öffentlichen Straßenseiten hin zulässig; Höhe OK Werbeanlage max. 5,00 m über OK Terrain. Im Sichtbereich der Gedenkstätte sind nur solche Werbeanlagen zulässig, die dem Charakter der Gedenkstätte „Berliner Mauer“ nicht entgegenstehen. Die Beratung der Bauvorhaben im Gestaltungsbeirat schließt auch die Werbeanlagen ein.

#### Ausstellungs- und Informationszentrum der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin  
U-Bahn Linien U2, Märkisches Museum, U8, Jannowitzbrücke oder Heinrich-Heine-Straße  
S-Bahn Linien S5, S7, S75, Jannowitzbrücke  
Bus Linien 147, 248, 265, U-Bhf. Märkisches Museum

#### Ausstellungsraum der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

Württembergische Straße 6, 10707 Berlin  
U-Bahn Linien U3, U7, Fehrbelliner Platz  
Bus Linien 101, 104, 115, Fehrbelliner Platz

[www.stadtentwicklung.berlin.de](http://www.stadtentwicklung.berlin.de)

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt

**berlin** Berlin

Kommunikation  
Am Köllnischen Park 3, 10179 Berlin  
broschuerenstelle@senstadtum.berlin.de



Städtebau

Titelbild: © SenStadtUm, Philip Eder

## Bebauung an der Bernauer Straße

### Informationen für die Planung



Sehr geehrte Damen und Herren,  
Ich freue mich, dass Sie sich für eine Investition in diesem historisch einmaligen und strukturell interessanten Bereich interessieren. Allen Akteuren, die bisher an diesem Bereich gearbeitet haben, liegt eine qualitätsvolle Umsetzung der Bauvorhaben am Herzen. Der Bebauungsplan legt bewusst nur wenige Kriterien zur Gestaltung, zur Auswahl von Materialien und besonderen Bebauungselementen fest. Den Bauherren, Investoren und Architekten soll ein Gestaltungsfreiraum bleiben, damit individuelle Einzelbauvorhaben mit einer eigenen Identifikation umgesetzt werden können. Der Gesamterfolg dieses in seiner Wechselwirkung zum historischen Umfeld des früheren Grenzregimes einzigartigen städtebaulichen Projektes hängt allerdings von der Qualität seiner Einzelobjekte ab. Hierzu haben wir ein Beratungsforum geschaffen, in dem der intensive Austausch zwischen Fachleuten, Behörden, Bauherren, Investoren und Nutzern stattfindet. Seit April 2008 hat sich beim Bezirksamt Mitte der Gestaltungsbeirat formiert, der in Abständen von sechs Wochen tagt und Ihnen die Möglichkeit bietet, Bauvorhaben bereits vor aber auch während der Genehmigungsphase zu diskutieren. Der Vorteil eines solchen Diskussionsforums liegt auf der Hand. Wir, von Seiten der Planungs- und Genehmigungsbehörden, können Ihnen im direkten Gespräch unsere Vorstellungen und Gestaltungswünsche zu Ihrem konkreten Vorhaben vermitteln. Sie ersparen sich aufwendige Abstimmungsrunden, weil die für die Genehmigung relevanten Fachbehörden am Tisch sitzen.

Ich wünsche allen Beteiligten erfolgreiche und inspirierende Gespräche und gute Ergebnisse für die qualitätsvolle Realisierung Ihrer Bauvorhaben. Uns allen wünsche ich, dass ein neuer attraktiver Stadtraum entsteht, ein besonderer Ort innerhalb des gesamten Mauerverlaufs, der mit einer lebendigen Nutzung und einem hohen Identifikationswert den Mauerweg flankiert.

Regula Lüscher  
Senatsbaudirektorin

**Der Gestaltungsbeirat an der Bernauer Straße soll die architektonische Qualität der Neubauten befördern und mit dem Bebauungsplan die einheitliche städtebauliche Figur sichern. Sieben Mitglieder vertreten unterschiedliche Institutionen und Fachgebiete und gewährleisten so eine umfangreiche Beratung für Bauherren und Investoren.**

**Wie erreichen Sie den Beirat?**

Bezirksamt Mitte  
Tanja Lier  
Müllerstraße 146/147  
13347 Berlin  
Tel.: 030 9018-45764  
tanja.lier@ba-mitte.verwalt-berlin.de

**Satzung des Gestaltungsbeirats**

Der Gestaltungsbeirat tagt ca. sechs mal pro Kalenderjahr. Jede Sitzung hat eine feste Tagesordnung. Der erste Teil der Sitzung dient der Projektvorstellung. Hierzu sind Bauherren, Investoren und Architekten des Projektes eingeladen, ihre Anliegen vorzustellen. Der zweite Teil dient der internen Beratung des Gestaltungsbeirates.

Der Gestaltungsbeirat arbeitet dabei konsensorientiert. Am Ende jeder Sitzung soll ein umsetzbares oder wegführendes Ergebnis vorliegen. Gegebenenfalls kann eine erneute Beratung nach Überarbeitung des Projektes erforderlich werden. Das Konsensergebnis wird am Ende der Beratung den vorab genannten Betroffenen vorgestellt. Die Ergebnisse des Gestaltungsbeirates sollen als Empfehlung in die Projektarbeit einfließen.

Da die Empfehlungen des Gestaltungsbeirates keine verbindliche Grundlage im Bauordnungsrecht und bis zur Festsetzung der Bebauungspläne auch keine planungsrechtliche Bindung haben, kann eine zeitliche Kollision mit den Bearbeitungsfristen der Bauanträge ausgeschlossen werden. Die Mitglieder des Beirats arbeiten loyal und stellen aus den internen Besprechungen Informationen nur nach ausdrücklicher Absprache der Öffentlichkeit zur Verfügung.

Grundlage für die Beratung im Gestaltungsbeirat sind die für und im Rahmen der Bebauungsplanverfahren im Erweiterten Bereich der Gedenkstätte entwickelten Gestaltungskriterien sowie die Empfehlungen aus dem im Februar 2012 abgeschlossenen Vermittlungsverfahren.

In Einzelfällen werden Interessierte zu Problemen der Gestaltung des Gedenkstättenbereichs zum Gestaltungsbeirat eingeladen. Der Gestaltungsbeirat wird bei Fragen und Konflikten im Zusammenhang mit der Gestaltung des öffentlichen Raumes im Gedenkstättenbereich bei entsprechendem Anlass seine Kompetenz zur Verfügung stellen.

**Mitglieder des Gestaltungsbeirats**

**Julia Tophof**, Architektin, Gutachterin bei der städtebaulichen Studie, Büro Hemprich und Tophof

**Tobias Scheel**, Vertreter des Büros Georg Scheel Wetzel Architekten, Entwurfsverfasser des Masterplans

**Tanja Lier**, Bezirksamt Mitte, Leiterin Bau- und Wohnungsaufsicht Stadtplanung

**Steffen Klette**, Stadtplanungsamt Mitte

**Helmut Kästner**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Abteilung II, Koordination B-Plan

**Susanne Walter**, Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt, Werkstatt – Baukultur Kommunikation Oberste Denkmalschutzbehörde

**Dr. Günter Schlusche**, Gedenkstätte Berliner Mauer

**Ole Saß**, Büro sinai Landschaftsplanung Gedenkstätte

**Welche Unterlagen sollten Sie für die Beiratssitzung vorbereiten?**

- Lageplan im M 1 : 500, mit Darstellung der Außenanlagen
- Ansichten und Schnitte im M 1 : 200, eventuell koloriert und mit Darstellung der Materialien
- Grundrisse im M 1 : 200

Es steht ein Arbeitsmodell im M 1 : 500 zur Verfügung, wo wir gerne Ihre Fassaden einmontieren würden. Bitte stellen Sie uns deshalb einen zweiten Satz kolorierter Fassaden und einen kolorierten Lageplan im M 1 : 200 zur Verfügung.

Aus den Materialien müssen Informationen zu:

- Materialgestaltung,
- Dachlandschaftgestaltung,
- Farbgestaltung, Schallschutz (sofern gefordert),
- Freiflächengestaltung hervorgehen,
- Materialproben für Fassaden- und Fensterelemente sind nach Abstimmung dem Gestaltungsbeirat vorzustellen.



Übersichtsplan Änderung Geltungsbereich B-Plan 1-40b und Teilung in zwei Teilbereiche im Erweiterten Bereich

**Die Besonderheiten des Bebauungsplans**

Mit den Bebauungsplänen für den Erweiterten Bereich sollen die planungsrechtlichen Grundlagen für folgende Leitgedanken umgesetzt werden:

- in Korrespondenz mit der seit Oktober 2010 durch das Landesdenkmalamt erfolgten Unterschutzstellung des früheren Postenweges im ehemaligen Mauerstreifen dessen dauerhafte planungsrechtliche Sicherung für die Gedenkstättenlandschaft,
- Sicherung der authentischen Reste der Grenzsicherungsanlage sowie deren dauerhafte Erhaltung und Präsentation,
- behutsame Einbeziehung der vorhandenen Reste und Spuren in die Gestaltung des Freiraums,
- die Betonung des vorhandenen Gesamtzusammenhangs der Bernauer Straße vom Nordbahnhof / Park am Nordbahnhof bis zur Schwedter Straße / Mauerpark,
- keine Überformung des historischen Ortes und der Grenzanlage,
- planungsrechtliche Sicherung des städtebaulichen Konzepts,
- planungsrechtliche Sicherung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung im baulichen Bestand.

Durch die Lage der Gedenkstätte innerhalb der Blockinnenbereiche findet keine, im Regelfall ausgebildete Hierarchisierung zwischen Hof- und Straßenseite statt. Eine Differenzierung der Seiten erfolgt lediglich über die unterschiedlichen Dimensionen der an der Nord- und Südseite eingeschnittenen Höfe und durch die Differenzierung der Geschossigkeit von Blockrändern und der in die Blockinnenbereiche gerichteten Mäander. Mit Rücksicht auf das historische Umfeld treten die privaten Freiräume der Wohnungen in die Kubatur der Gebäude zurück. Es sind nur Loggien zulässig.

**Bebauungsstrategie**

Auf dem wieder zu bebauenden Bereich der früheren Grenzbrache zwischen der Bernauer Straße und dem ehemaligen Postenweg soll an die durch das Grenzregime während der Berliner Mauer in die Stadtstruktur gerissene Zäsur erinnert werden. Dafür hat die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung gemeinsam mit der Senatskanzlei für kulturelle Angelegenheiten und dem Bezirk Mitte 2007 in einem Gutachterverfahren die sich von der umgebenden Bebauung abhebende eigenständige Typologie mäanderförmiger Baukörper ausgewählt. Die Länge der Mäander entlang der öffentlichen Straßen wird auf 23,50 m und in den Blockinnenbereichen sowie entlang der

westlichen Seite der Ruppiner Straße wegen ihrer Lage zu den südlich gelegenen Bestandsbebauungen auf 18 m begrenzt.

Auf der Nordseite tritt die Bebauung 3 m hinter die frühere Baukante, die zugleich administrative und politische Grenze zwischen Ost und West war, zurück. Dieser zu den Baugrundstücken gehörende Bereich soll einheitlich als Rasenflächen unbebaut bleiben und mit einem durch die Stiftung zu verlegenden doppelreihigem Band aus korrosionsträgem Stahl an den authentischen Verlauf der Berliner Mauer erinnern.

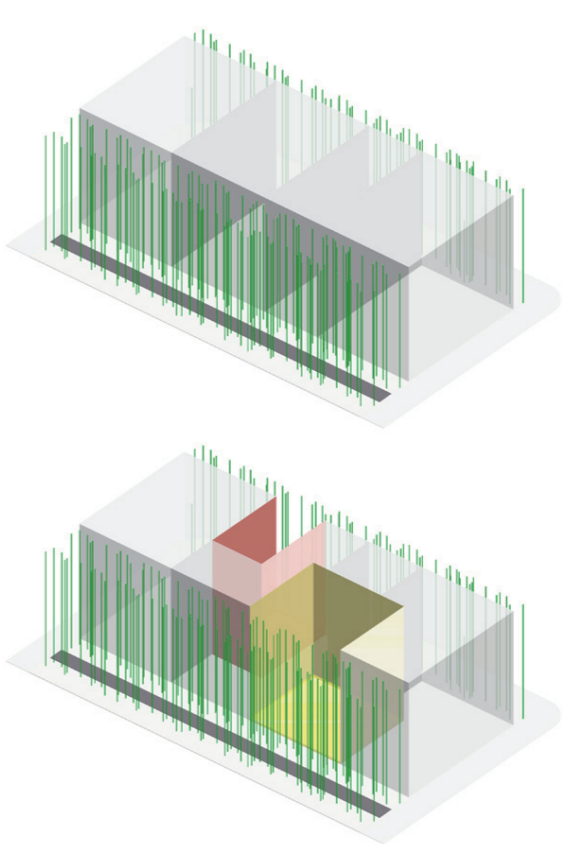
Das Bauvolumen wird durch unterschiedlich große Parzellen gegliedert. Die Bau- typologie sieht auf der Nordseite eingeschnittene Eingangshöfe (Nordhöfe) vor. Diese sind eindeutig vom öffentlichen Raum abgetrennt. Sie bilden den Übergang vom öffentlichen Raum in die Häuser. Sie dienen auch als private Durchwegung auf die Südseite zum früheren Postenweg. Auf der Südseite werden große Wohnhöfe (Südhöfe) in die Gebäudekubatur eingeschnitten. Die Länge der Südhöfe passt sich der jeweiligen Grundstückssituation an. Beide Hofsysteme sind in ihrer Tiefe durch die Gebäudetiefen der Blockränder von 12,00 bzw. 13,50 m definiert.

Zusätzliche Unterbrechungen der Gebäudestruktur werden am Übergangsbereich zum Mauerpark und in Höhe der von Norden in die Bernauer Straße mündenden Wolgaster Straße ausgebildet. Am östlichen Eingangsbereich Schwedter Straße / Bernauer Straße entsteht ein solitärer achtgeschossiger Baukörper (Bernauer Straße 50). Er wird durch einen der Regeltypologie folgenden fünf- und sechsgeschossigen Baukörper ergänzt. Dieser bildet zusammen mit dem Bauvorhaben Bernauer Straße 48 das „Fenster zum Mauerpark“. Der zum Grundstück Bernauer Straße 48 verbleibende Freibereich wird als Teil der Gedenkstättenlandschaft als Bindeglied zum Mauerpark gestaltet. Entlang der Bernauer Straße wird im Kontext zur Gestaltung des Kernbereichs der Gedenkstätte durch eine Reihe von senkrecht stehenden Stäben aus korrosionsträgem Stahl an die Neuverlegung der Grenzmauer erinnert, die im Zuge des Gebietsaustauschs in den 1980er Jahren erfolgte. Dieses Gestaltungsmotiv wird auch im ca. 11 m breiten „Fenster Wolgaster Straße“ zwischen den Grundstücken Bernauer Straße 32 und 36 wiederholt.

**Der Nordhof**

Die Einbindung der Bebauungsstruktur in die Gedenkstätte mit einzelnen Denkmalelementen (Hinweise auf Fluchttunnel, Darstellung Mauerverlauf etc.) erfordert eine besondere Strategie. Das Nebeneinander von privatem Wohnen und öffentlicher Gedenkstätte muss funktionieren. Die Erschließungsräume der Wohnhäuser sind klar von der öffentlichen Gedenkstätte abgegrenzt. Durch die Zusammenfassung der Eingänge und von Zu- und Ausfahrten zu den Tiefgaragen werden Querungen des freizuhaltenden 3 m Streifens entlang der Bernauer Straße auf ein Minimum reduziert.

Hinweise für die Materialität (beispielsweise Granit Kleinsteinpflaster) und Gestaltung der Erschließungsflächen sowie die Bepflanzungen privater Freiflächen gibt das durch das Büro sinai bereit gestellte sketch book. Die Nordhöfe dürfen nicht mit Zaunanlagen etc. in sich unterteilt werden. Sie sind mit einer Toranlage gegenüber dem vorgelagerten 3 m Streifen abzugrenzen um eine öffentliche Durchwegung zu der im Blockinnenbereich gelegenen Gedenkstätte zu unterbinden. An die beschriebenen Nordhöfe schließen sich ausschließlich den Bewohnern der jeweiligen Grundstücke vorbehaltene Durchgänge zum Bereich des früheren Postenwegs und zu den Südhöfen an. Fahrradstellplätze und Müllräume sind innerhalb der Gebäude, jeweils angelagert an die Tordurchgänge, vorzusehen. Solche Abstellplätze sind in den Höfen nicht zulässig. Müllräume sind abschließbar zu gestalten. Offene Nischen sind nicht zulässig.



Nordhof: typologisches Beispiel in Potsdam



Georg Scheel Wetzel Architekten

**Der Südhof**

Der Südhof dient zur Schaffung privater, begrünter Freibereiche, welche mit einer durchgehenden räumlichen Kante vom öffentlichen Gedenkstättenbereich abgeteilt werden.

Zur eindeutigen Abgrenzung dieser privaten Gärten gegenüber dem zur öffentlichen Fläche für Gemeinbedarf „Gedenkstätte Berliner Mauer“ gehörenden früheren Postenweg sind folgende Maßnahmen geplant:

- Gemäß der Regelschnittzeichnung ist das Hofniveau gegenüber dem umgebenden Niveau um ca. 0,50 m anzuheben.
- Stützmauern dienen als südliche Begrenzung der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Flächen für Gemeinbedarf (Bereiche des früheren Postenwegs) und dienen der Überbrückung der unterschiedlichen Höhenlagen des auf Normalniveau verbleibenden Postenweges sind entsprechend der Maßgaben des Bebauungsplans. Die einzelnen Höhenvorgaben enthalten die Bebauungspläne. Die Mauern sind im selben Material wie die nach Süden gerichteten Fassaden der zum Grundstück gehörenden Gebäude auszubilden. Die aus bauordnungsrechtlichen Gründen erforderlichen Umwehrungen der Stützmauern sind in filigraner Konstruktion aus Metall auszubilden.

Ein visueller Schutz zwischen privatem Raum und öffentlicher Gedenkstätte kann durch Heckenpflanzungen hinter den Umwehrungen erfolgen.

Angestrebt wird für die Südhöfe jeweils eine thematisch übergreifende Gartengestaltung, welche mit der Raumbildung der Gebäudetypologie korrespondiert und ein repräsentatives Bild auch zu dieser öffentlich begangenen Seite vermittelt. Die Südhöfe dürfen, sofern keine Grundstücksgrenzen durch diese verlaufen, nicht mit Zäunen oder Abgrenzungen unterteilt werden. Eine gestalterische Abstimmung zwischen den benachbarten Grundstückseigentümern hinsichtlich einer hofübergreifenden Gartengestaltung der Höfe ist anzustreben.

Im Bearbeitungsgebiet soll außerhalb der als Fläche für Gemeinbedarf „Gedenkstätte Berliner Mauer“ ausgewiesenen Bereiche mit der Nutzung allgemeines Wohngebiet WA festgesetzt werden. Ausnahmen bilden die hochverdichteten Eckgrundstücke Bernauer Straße 49 und 50, für die eine kerngebietstypische Nutzung mit der Möglichkeit der Errichtung von Wohnungen sowie das Grundstück Brunnenstraße 49/50, für das wegen seiner Ecklage an den zwei überörtlichen Stadtstraßen Brunnenstraße und Bernauer Straße eine Mischgebietsnutzung vorgesehen sind.

**Gestalterische Zielsetzung**

Die Bebauungsstruktur entlang der Bernauer Straße ist als räumliches Ensemble konzipiert, das ganzheitlich in seiner gestalterischen Ausprägung wahrnehmbar werden soll und damit als Wohnquartier diesen besonderen historischen Bereich ablesbar markiert. Der Gefahr einer Monotonie auf einer Länge von 600 m entgegenwirkend, sollen innerhalb dieser Ensemble auf den einzelnen Parzellen unterschiedliche Ausprägungen durch differenzierte Einordnung der Nordhöfe und Höhenstrukturen zwischen Blockrand und Mäandern ermöglicht werden. Die Gestalt des neuen Quartiers spiegelt so das hier einmalige Spannungsfeld zwischen kollektivem Erinnerungsort (Gedenkstätte Berliner Mauer) und städtischer Vielfalt als Wohnort wider. Gleichzeitig knüpft die Gestaltung damit – in neuer Form – an den urbanen Gestaltungsprozess der Gründerzeitquartiere an.



Südhof: typologisches Beispiel aus Berlin (Riemers Hofgarten)



Georg Scheel Wetzel Architekten