

Architekturgespräch

Gestaltungsverordnung historisches Zentrum

Diskussion zum Entwurf

23. April 09 | 19.00 Uhr

Bauakademie, Musterraum

Schinkelplatz 1 / Werderscher Markt

10117 Berlin

Gestaltungs- verordnung historisches Zentrum



Diskussion zum Entwurf

Wir laden Sie herzlich ein, mit Senatsbaudirektorin Regula Lüscher über den Entwurf der Gestaltungsverordnung für das historische Zentrum Berlins zu diskutieren.

Mit Hilfe dieser Regelungen soll das Erscheinungsbild im repräsentativsten und am stärksten von historisch bedeutsamen Gebäuden geprägten Bereich des historischen Zentrums im Umfeld der Straße Unter den Linden, des Gendarmenmarktes sowie der Museumsinsel bewahrt und baulich weiterentwickelt werden.



Entwurf Stand 18.02.2009

Verordnung

**über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen
im historischen Zentrum Berlins**

im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

(Gestaltungsverordnung historisches Zentrum)

Vom

Auf Grund des § 12 Abs. 1 i.V.m. § 12 Abs. 3 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuches (AGBauGB) in der Fassung vom 7. November 1999 (GVBl. S. 578), zuletzt geändert durch Art. 1 Nr. 4 des Gesetzes vom 3. November 2005 (GVBl. S. 692), wird verordnet:

§ 1 Regelungsziel und Geltungsbereich

- (1) Diese Verordnung soll sicherstellen, dass bei der Errichtung oder Änderung baulicher Anlagen im historischen Teil des Berliner Zentrums deren äußere Gestaltung der Bedeutung und Qualität dieses Ortes gerecht werden. Die Festlegungen des Gesetzes zum Schutz von Denkmälern in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 bleiben von dieser Verordnung unberührt.
- (2) Die Rechtsverordnung für besondere Gestaltungsanforderungen für den Bereich zwischen Wilhelmstraße, der nördlichen Grenze der Grundstücke Wilhelmstraße 61 - 63, Unter den Linden 62 / 76 und Schadowstraße 10 - 13, Schadowstraße, Mittelstraße, Charlottenstraße, Dorotheenstraße, Universitätsstraße, Geschwister-Scholl-Straße, Ebertbrücke, Tucholskystraße, Ziegelstraße,

Monbijoustraße, Oranienburger Straße, Monbijouplatz, Kleine Präsidentenstraße, Burgstraße, Friedrichsbrücke, Spree, Schlossplatz, Spreekanal, Straße Unter den Linden, Oberwallstraße, Hausvogteiplatz, Jerusalemer Straße, einer Linie 50 m südlich der Straßenbegrenzungslinie der Mohrenstraße, Charlottenstraße, Mohrenstraße, einer Linie 50 m westlich der Straßenbegrenzungslinie der Charlottenstraße, Taubenstraße, den westlichen Grenzen der Grundstücke Taubenstraße 31 - 32 / Charlottenstraße 55 - 56 / Jägerstraße 20, 59 - 60 und Französische Straße 24, 47, der südlichen und westlichen Grenze des Grundstücks Behrenstraße 28 und Behrenstraße sowie für die Grundstücke Hausvogteiplatz 10 - 11A,13, Jerusalemer Straße 16, Charlottenstraße 60, 61 und Mohrenstraße 19 - 21, wird festgesetzt. Der Geltungsbereich dieser Rechtsverordnung ist in dem angefügten Übersichtsplan, der Bestandteil der Rechtsverordnung ist, dargestellt. Gleichzeitig wird die Verordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße Unter den Linden (Baugestaltungsverordnung Unter den Linden) vom 12. März 1997 aufgehoben.

§ 2 Höhenfestsetzungen und Gestaltungsprinzipien

- (1) Die Bauflucht sowie Traufhöhen von mindestens 18 m bis maximal 22 m über Oberkante Gelände sind einzuhalten. Die Gesamthöhe der Gebäude darf einschließlich Dach 30 m nicht überschreiten. Dies gilt nicht für die Grundstücke Hausvogteiplatz 10 - 11A, 13, Jerusalemer Straße 16, Monbijouplatz 9 / 10, Wilhelmstraße 61 - 63, Unter den Linden 62 / 74 und Schadowstraße 10 - 13.
- (2) Die Fassaden sind plastisch und vielfältig zu gliedern.
- (3) Für die Farbgebung der Fassaden sind gedeckte und ortstypische Farbtöne zu verwenden.
- (4) Das Anbringen und Aufstellen von technischen Einrichtungen wie Antennen, Satellitenanlagen, Be- und Entlüftungsanlagen ist an der Straßenfassade nicht zulässig.
- (5) An der Straße Unter den Linden sind die Fassaden in eine Sockelzone, eine Dachgeschosszone (einschließlich Staffelgeschoss) und den zwischen beiden Zonen liegenden Mittelteil zu gliedern. Die Gliederung der Erdgeschosszone hat Bezug auf die darüber liegenden -, die Gliederung der Dachgeschosszone hat auf die darunter liegenden Geschoße Bezug zu nehmen. Vollglasfassaden, polierte und spiegelnde Fassadenflächen sind ausgeschlossen. Die Fassaden sind in Stein, mit stumpfer Oberfläche oder Glattputz auszuführen.

§ 3 Dächer und Dachaufbauten

- (1) Oberhalb der Traufhöhe kann ein geneigtes, maximal zweigeschossiges Dach oder ein zurückgesetztes Staffelgeschoss ausgebildet werden. Das Staffelgeschoss muss so weit zurück gesetzt werden, dass der Neigungswinkel der Ausbildung einer Dachschräge von bis zu 60 Grad entspricht. Für das geneigte Dach ist zur Straßenfront ein Winkel zwischen 30 und 60 Grad einzuhalten. Dies gilt nicht für die Grundstücke Wilhelmstraße 61 - 63, Unter den Linden 62 / 74, Schadowstraße 10 - 13, Hausvogteiplatz 10 - 11A, 13 und Jerusalemer Straße 16.
- (2) Geneigte Dächer sind ruhig zu gestalten und farblich an die bestehenden Dächer der Umgebung anzupassen. Die Summe der Breite von Gauben darf die Hälfte der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Eine vertikale Zweireihung von Gauben ist unzulässig. Die einzelnen Gauben müssen sich in ihrer Form und Maßstäblichkeit in die Gesamtgestaltung einfügen. Die Gauben müssen mindestens 50 cm von der Fassadenvorderkante zurück gesetzt werden, sie dürfen die Größe der Fenster des letzten Vollgeschosses unterhalb der Traufe nicht überschreiten. Dacheinschnitte sind unzulässig.
- (3) Aufbauten für technische Einrichtungen wie Aufzüge oder Be- und Entlüftungsanlagen sowie Antennen und Satellitenanlagen sind in das Dach bzw. das Gebäude zu integrieren; soweit dies aus technischen Gründen nicht möglich ist, sind sie auf der dem Straßenraum abgewandten Seite zulässig, wenn sie aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind und die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschritten wird.

§ 4 Fenster und sonstige Öffnungen

- (1) Verspiegelte Fensterflächen sind unzulässig.
- (2) Sonnenschutzeinrichtungen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren. Zulässig sind einfarbige, nicht glänzende Materialien.
- (3) Einrichtungen der Einbruchsicherung im Erdgeschoss müssen die Transparenz wahren. Sämtliche Sicherheitskonstruktionen sind in die Fassadengestaltung zu integrieren.
- (4) Grundstücks- und Tiefgaragenzufahrten sind bis zu einer Breite von 4 m zulässig.
- (5) An der Straße Unter den Linden soll die Summe der Flächen aller Fassadenöffnungen einen Anteil von 50 vom Hundert der Gesamtfassade nicht überschreiten. Für Einzelfenster mit Ausnahme von Schaufenster- und Eingangsöffnungen ist ein stehendes Format vorzusehen. Durchgehende horizontale Fensterbänder sind unzulässig.

§ 5 Einsichtnahme

Die Urschrift dieser Verordnung kann bei der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Abt. ..., beglaubigte Abzeichnungen dieser Verordnung können beim Bezirksamt Mitte von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, kostenfrei eingesehen werden.

§ 6 Geltendmachung von Verfahrens- und Formmängeln

- (1) Wer die Rechtswirksamkeit dieser Verordnung überprüfen lassen will, muss eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften, die im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs enthalten sind, innerhalb von zwei Jahren seit der Verkündung dieser Verordnung gegenüber der für die Verordnung zuständigen Senatsverwaltung schriftlich geltend machen. Der Sachverhalt, der die Verletzung begründen soll, ist darzulegen. Nach Ablauf der in Satz 1 genannten Fristen werden die genannten Mängel gemäß § 32 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs unbeachtlich.
- (2) Die Beschränkung des Absatzes 1 gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 7 Inkrafttreten

Diese Verordnung tritt am Tage nach ihrer Verkündung im Gesetz- und Verordnungsblatt für Berlin in Kraft.

Begründung

a) Allgemeines:

Mit Hilfe dieser Verordnung soll das Erscheinungsbild des historischen Zentrums unserer Stadt bewahrt und baulich weiterentwickelt werden. Die Gestaltungsverordnung für das historische Zentrum steht in einer langen Tradition die bauliche Gestaltung regelnder Instrumente. Bereits im Jahr 1907 erließ Kaiser Wilhelm II ein „Gesetz gegen die Verunstaltung von Ortschaften und landschaftlich hervorragenden Gegenden“, auf dessen Grundlage Ortsstatute für Straßen und Plätze zum Schutz vor grober Verunstaltung erlassen werden konnten. Auf dieser Grundlage wurde im Januar 1913 das „Ortsstatut zum Schutz der Stadt Berlin gegen Verunstaltung“ erlassen. Im Mai 1936 trat die „Satzung zum Schutze der Straße Unter den Linden und ihrer Umgebung“, das sogenannte Lindenstatut in Kraft. Aufgrund ihrer geschichtlichen und künstlerischen Bedeutung wurde die Straße mit den angegliederten Plätzen von der Schlossbrücke bis zum Pariser Platz unter Schutz gestellt. Das Ziel war, die historische Gesamterscheinung für die Zukunft zu wahren. Als heutiges Rechtsinstrument bewahrt das Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz) vom 24. April 1995 in die Denkmalliste eingetragene

Baudenkmale, Denkmalbereiche, Gartendenkmale sowie Bodendenkmale vor Verunstaltung oder Zerstörung. Jede bauliche Veränderung an in die Denkmalliste eingetragenen Denkmalen wird nach den strengen Maßstäben des Denkmalschutzgesetzes beurteilt. Da nicht für alle Grundstücke und Gebäude im Geltungsbereich dieser Verordnung das Denkmalschutzgesetz gilt und auch diese Gebäude die Gestaltungsgrundsätze dieser Verordnung einhalten sollen, ist diese Gestaltungsverordnung als zusätzliche gestalterische Vorgabe erforderlich. Die Gestaltungsverordnung gibt Gestaltungsgrundsätze vor, sie zeigt die Gemeinsamkeiten der Architektur und stellt Qualitätsmerkmale heraus. Damit formuliert sie Ansprüche bei baulichen Veränderungen an den historischen Gebäuden. Neubauten wird der notwendige Gestaltungsspielraum belassen, um moderne Architektur in zeitgemäßer Formsprache in die historische Umgebung einzufügen. Die Verordnung gilt für Umbauten, Ergänzungsbauten, Fassadenneugestaltungen und Neubauten. Bestandsgebäude werden damit nicht infrage gestellt, diese genießen Bestandsschutz. Wenn jedoch Gebäude, die den Gestaltungsvorgaben dieser Verordnung nicht entsprechen durch Neubauten ersetzt werden sollen, müssen diese die Gestaltungsregeln dieser Verordnung einhalten.

b) Einzelbegründung

Zu § 1: Der Geltungsbereich umfasst Bereiche des historischen Zentrums, für die keine anderweitigen Gestaltungsvorgaben existieren oder unmittelbar geplant sind. Deshalb wurden die Geltungsbereiche der Bebauungspläne I-200, I-200-1 und I-200-2 für den Pariser Platz und seine Umgebung, I-207, I-208, I-208-I und I-209 für den Neubaubereich des Friedrichswerders ebenso herausgenommen wie die Geltungsbereiche der im Verfahren befindlichen Bebauungspläne I-219 Humboldtforum, I-205 ehemaliges Staatsratsgebäude und I-218 Musikhochschule, Breite Straße, Petriplatz. Für die Spandauer Vorstadt wurde im Jahr 1993 eine Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart nach § 172, I BauGB erlassen. Mit dieser Verordnung kann ungewollten baulichen Veränderungen entgegenwirkt werden. Der Hinweis, dass die Festlegungen des Gesetzes zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995 von dieser Verordnung unberührt bleiben, hat nur klarstellenden Charakter. Mit dieser Gestaltungsverordnung wird gleichzeitig die Baugestaltungsverordnung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen, Werbeanlagen und Warenautomaten im Bereich der Straße Unter den Linden (Baugestaltungsverordnung Unter den Linden) vom 12. März 1997 aufgehoben.

Zu § 2: Von besonderer Bedeutung für die Bewahrung eines harmonischen Gesamterscheinungsbildes ist die Einhaltung der Baufluchten, der Traufhöhe und der Gesamthöhe der Gebäude. Ein angemessener Spielraum trägt zur Lebendigkeit der Bildes bei und ist deshalb gewollt. Die Traufhöhe der historischen Bausubstanz der Straßenrandbebauungen liegt überwiegend im Bereich zwischen 18 m und 22 m, die Höhe der Dächer bei 30 m. Diese Maße sollen beibehalten werden um eine harmonisches Gesamterscheinungsbild zu gewährleisten. Die einzeln stehenden in die Denkmalliste eingetragenen Gebäude im Forum Fridericianum, auf dem Gendarmenmarkt und auf der Museumsinsel unterliegen diesen Regeln nicht. Für die Grundstücke Hausvogteiplatz 10 - 11A, 13, Jerusalemer Straße 16, Monbijouplatz 9 / 10, Wilhelmstraße 61 - 63, Unter den Linden 62 / 74 und Schadowstraße 10 - 13 gelten die Regelungen in den jeweiligen Bebauungsplänen. Die plastische Detailausbildung ist kennzeichnend für historische Fassadengestaltungen, auch bei moderner Architektur trägt eine Feingliederung der Fassade wesentlich zur Lebendigkeit des Erscheinungsbildes bei und ist deshalb gewollt. Nicht gewünscht sind grelle und nicht an die Ortstypik angepasste Farbtöne. Diese würden den Charakter des historischen Ensembles beeinträchtigen und falsche Akzente setzen. Technische Einrichtungen wie Antennen, Satellitenanlagen und Be- und Entlüftungen beeinträchtigen das Stadtbild. Sie sind deshalb an von Straßen abgewandten Seiten oder in Höfen so zu installieren, dass sie aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind. Prägend für den Charakter der Straße Unter den Linden waren Materialien mit stumpfen, rauen Oberflächen wie Sandstein und die Betonung der Plastizität der Fassaden. Die Einteilung der Gebäude mit der Zonierung der Fassaden in Sockel, Mittelteil sowie Traufe und Dach leitet sich aus der historischen Bebauung ab. Die Gliederung der Erdgeschosszone soll aus der Fassade des Gebäudes entwickelt werden und Bezug auf die darüber liegenden Geschoße nehmen. Der Sockelcharakter der Erdgeschosszone soll erkennbar sein, und die Tektonik des Gebäudes gewahrt werden.

Zu § 3: An historischen Vorgaben orientieren sich auch die Regelungen für die Ausbildung der Dächer. Für das Straßenbild ist die Ausbildung der Dächer von entscheidender Wirkung, dabei ist auf ein ruhiges Gesamtbild des Gebäudes zu achten. Der Vorzug ist deshalb dem geneigten Dach zu geben, dessen Neigungswinkel 60 Grad nicht übersteigt. Deshalb ist bei Ausbildung eines geneigten Daches – im Gegensatz zur Ausbildung eines Staffelgeschosses - auch ein zweigeschossiges Dach zulässig. Bei der Ausbildung eines Staffelgeschosses ist es wichtig, dass der Winkel von bis zu 60 Grad ab Traufhöhe nicht überschritten wird. Die Dachformen sollen sich in das unmittelbare Umfeld einpassen, d. h. dass im Bereich Forum Fridericianum, in dem nur flach geneigte oder Flachdächer vorhanden sind, auch künftig Flachdächer möglich sind. Dasselbe gilt Umgebung der Museumsinsel und des Gendarmenmarkts. Geneigte Dächer sollen unter Berücksichtigung der benachbarten Gebäude mit Ziegeln (nicht glänzende Naturtöne), Kupfer oder Blechen oder anderen kleinformigen Materialien eingedeckt werden, weil dies dem historischen Bild am nächsten kommt. Da große Gauben den Gesamteindruck der Dachflächen stark beeinträchtigen, dürfen sie die Größe der Fenster des letzten Vollgeschosses unterhalb der Traufe nicht überschreiten und müssen mindestens 50 cm von der Vorderkante der Fassade zurückgesetzt werden. Um eine ruhige Dachgestaltung zu gewährleisten sind vertikale Zweireihungen von Gauben nicht zulässig. Dacheinschnitte beeinträchtigen die Geschlossenheit der Dachhaut und sind deshalb nicht zulässig. Um eine Beeinträchtigung des Straßenzuges durch störende Dachaufbauten (z. B. Parabolantennen) zu vermeiden, setzt die Verordnung fest, dass Aufbauten an der Straßenfront nicht zulässig sind. Soweit eine Integration dieser Dachaufbauten in das Dach bzw. das Gebäude aus technischen Gründen nicht möglich ist, sind sie auf der dem Straßenraum abgewandten Seite zulässig, wenn sie aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind und die maximal zulässige Gesamthöhe des Gebäudes nicht überschritten wird (vgl. § 3 Abs. 3). Bezugspunkt für die Fußgängerperspektive ist der jeweilige Gehsteig der Straßenverkehrsflächen.

Zu § 4: Verspiegelte Fensterflächen treten aus dem Gesamtbild der Fassade heraus und wirken damit einem einheitlichen Erscheinungsbild entgegen. Verspiegelungen der Fensterflächen sind deshalb unzulässig. Sonnenschutzeinrichtungen sollen dem anspruchsvollen Charakter der Fassadengestaltung in der Materialwahl und Farbgebung angepasst werden. Damit werden grelle oder bunt gemusterte Farben ebenso ausgeschlossen wie kurzlebige Billigkonstruktionen. Markisen sollen sich auf einzelne Fenster beziehen. Einbruchsicherungen im Erdgeschoss müssen so gestaltet werden, dass dahinterliegende Fenster- und Türöffnungen erkennbar sind (z.B. Gitter oder Gitterrollläden). Geschlossene Roll- und Fensterläden sind nicht zulässig. Von besonderer Bedeutung für das Erscheinungsbild der Straße Unter den Linden sind Form und Größe der Fassadenöffnungen. Angelehnt an das historische Vorbild werden hier stehende Fensterformate und ein Anteil der geschlossenen Fläche auf mindestens 50 vom Hundert angestrebt.