

## **Empfehlungen und Wertungen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz**

Am **13. Dezember 2004** fand in **Berlin** ein **Arbeitstreffen der Expertengruppe Städtebaulicher Denkmalschutz** zu den Fördergebieten der Bezirke **Lichtenberg** und **Treptow/Köpenick** statt. Die Akteure der gastgebenden Bezirke Berlins trafen sich mit Vertretern des Bundesministeriums für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen, der Beauftragten der Bundesregierung für Angelegenheiten der Kultur und der Medien, der Länder Berlin, Brandenburg und Sachsen-Anhalt, der Freistaaten Sachsen und Thüringen sowie des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung sowie des forschungsbegleitenden Instituts für Regionalentwicklung und Strukturplanung – IRS / Bundestransferstelle Städtebaulicher Denkmalschutz. Die Experten befassten sich sowohl mit relevanten Aspekten der gesamtstädtischen Entwicklung in den betreffenden Bezirken als auch mit der konkreten Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz und erarbeiteten Wertungen mit Empfehlungen. Eine positive Aktivität in jüngster Zeit war die Teilnahme des Bezirks Treptow/Köpenick am Bundesweiten Wettbewerb „Leben in historischen Innenstädten und Ortskernen – Zukunft für urbane Zentren und Räume“ mit dem Beitrag „Berlin-Friedrichshagen. Entwicklung und Stärkung eines historischen Ortskerns am Müggelsee“, wofür der Bezirk eine Sonderplakette erhielt.

1. Die derzeitige Aktionskulisse der Stadterneuerung in Berlin umfasst 22 Sanierungsgebiete, 17 Quartiersmanagementgebiete, 10 Förderschwerpunkte im Stadtumbau und 7 Fördergebiete im Städtebaulichen Denkmalschutz.

Die sieben Fördergebiete im Programmbereich Städtebaulicher Denkmalschutz wurden von 1991 bis 2004 mit Fördermitteln in Höhe von 263,00 Mio. Euro unterstützt. Davon flossen 85,8 % in die Altbauerneuerung (Wohnen/Gewerbe), 8,5 % trugen zur Verbesserung der sozialen und kulturellen Infrastruktur bei und 5,7 % wurden für die Qualifizierung und Aufwertung des öffentlichen Raums aufgewendet.

Zu den geförderten Gebieten gehören neben der Spandauer Vorstadt, einem der ältesten erhaltenen Stadtquartiere Berlins und der gründerzeitlich geprägten Rosenthaler Vorstadt in Berlin-Mitte weitere Gebiete im Bezirk Lichtenberg und im Bezirk Treptow/Köpenick. Das verbindende Element der sieben Förderungsgebiete in Berlin ist die Spree, an der sie direkt oder in deren unmittelbarer Nähe sie liegen. Auf der Expertentagung wurden erste Überlegungen der Stadt und insbesondere der Denkmalbehörde angesprochen für eine perspektivische Erweiterung der Aktionskulisse um weitere historische Gebiete entlang des früheren Grenzverlaufs zwischen Ost- und Westberlin.

2. Auf ihrer Tagung am 13.12.2004 befasste sich die Expertengruppe mit dem erreichten Entwicklungsstand im Fördergebiet **Kaskelstraße/Viktoriastadt** im Bezirk **Lichtenberg** und in den Fördergebieten **Altstadt-Kiez-Vorstadt** sowie **Friedrichshagen** im Bezirk **Treptow-Köpenick**:

Die Kolonie **Viktoriastadt** entstand ab 1870 mit typischer Mietshausbebauung der Gründerzeit infolge der Industrieansiedlungen in Rummelsburg und Stralau. Das Gebiet

Kaskelstraße/Victoriastadt wird seit 1998 im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert. Bis Dezember 2004 wurden hier 30 Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 20,6 Mio. Euro an öffentlicher Förderung unterstützt. Mit Bezug auf den bis 2010 erforderlichen Gesamtfinanzbedarf wird der erreichte Stand (2004) im Gebiet Kaskelstraße auf 63 % eingeschätzt.

Die **Köpenicker Altstadt** im Bezirk Treptow/Köpenick ist eine der drei mittelalterlichen Stadtanlagen im Bereich des heutigen Berlins. Um 1240 als askanische Burgsiedlung angelegt, erfolgte ab dem 17. Jahrhundert eine kontinuierliche städtebauliche Entwicklung auf mittelalterlichem Stadtgrundriss.

Die **Kietz-Vorstadt** entstammt einer slawischen Fischersiedlung aus dem 13. Jahrhundert. Der traditionelle Dorfcharakter ist noch heute an den schmalen Gassen und der einfachen, niedrigen Bebauung erkennbar.

**Friedrichshagen** – als drittes Fördergebiet in Treptow/Köpenick - wurde 1753 als planmäßige Kolonie für 100 Seidenspinnerfamilien angelegt. Im 19. Jahrhundert entwickelte sich das Straßendorf zum bevorzugten Villenvorort im Berliner Osten.

Die **drei Gebiete des Bezirks Treptow/Köpenick** werden seit 1991 im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert. Zusammen mit dem vierten Gebiet (Oberschöneweide, seit 1999) wurden bis zum Jahr 2004 insgesamt 253 Vorhaben mit einem Gesamtvolumen von 109 Mio. Euro öffentlicher Mittel gefördert. Damit konnte speziell in den Gebieten Altstadt und Kietz-Vorstadt 2004 ein Realisierungsstand von 78,8 % bezogen auf den ermittelten Finanzbedarf bis 2010 erreicht werden. Auch in Friedrichshagen kann ein hoher Realisierungsstand festgestellt werden, da auf nur noch drei noch ausstehende Maßnahmen hingewiesen wurde. Anders als in anderen Berliner Fördergebieten, wo neben der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB auch das besondere Städtebaurecht (§§ 136 bis 164 BauGB) und weitere Planverfahren zum Einsatz kommen, wird das Gebiet Friedrichshagen ausschließlich als Erhaltungssatzungsgebiet im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz gefördert.

2. Die Experten brachten ihre hohe Wertschätzung gegenüber dem erreichten Umsetzungsstand und der Qualität der vorgestellten Ergebnisse bei der Realisierung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz in allen drei Gebieten zum Ausdruck.

Die präsentierten Beispiele in der Kaskelstraße und in Friedrichshagen belegen beeindruckend die Erfüllung des Programmziels, historisch wertvolle Bausubstanz zu sichern, langfristig zu erhalten und leerstehende Gebäude wieder bewohnbar oder gewerblich nutzbar zu machen.

Gravierende Verfallsprozesse wurden in besonderem Maße in der Kaskelstraße – einem Problemgebiet sowohl in baulicher als auch in sozialer Hinsicht - gestoppt. Das Erleben eines vitalen Wohnquartiers lässt die positive Entwicklung des von extremem Leerstand dominierten Stadtquartiers deutlich werden. Obwohl die Victoriastadt von größeren Kriegszerstörungen verschont geblieben war, das Gebiet vor allem das Fehlen von Einrichtungen der sozialen Infrastruktur konnte durch ideenreiches bürgerschaftliches Engagement beseitigt werden. Hierfür stehen innovative Beispiele wie die Kita „Buntstift“, die Jugend- und Begegnungsstätte „Alte Schmiede“ oder das Restaurant „Kuhgraben“. Das Ergebnis, ein attraktives Wohngebiet, ein Kietz mit hohem Identifikationswert für die Bewohner, fand große Anerkennung bei den Mitgliedern der Expertengruppe.

Friedrichshagen: Der gegenwärtige Entwicklungsstand zeigt bereits ein behutsam erneuertes Berliner Innenstadtgebiet mit attraktivem unverwechselbarem Charme. Es zeichnet sich aus durch eine lebendige Nutzungsmischung mit hohem Wohnanteil. Besonderen Eindruck hinterließen die die Vielfalt der revitalisierten charakteristischen Remisen und individueller Hinterhofsituationen, die die Qualität des Wohnens in historischen Ortskernen demonstrieren und damit beispielgebend sein können für viele andere Programmstädte

3. Der Schwerpunkt sowohl des Rundgangs als auch der anschließenden Diskussion in der Expertengruppe konzentrierte sich auf das Gebiet der Altstadt von Köpenick und die Kietz-Vorstadt, den dort erreichten Entwicklungsstand und die damit verbundenen Probleme im Prozess der Stadterneuerung. Die kritische Bewertung und die Ableitung problemfokussierter Empfehlungen.

Zu den anderen beiden Gebieten ist im Ergebnis der Rundfahrt und spezieller Präsentationen vor Ort einzuschätzen,.....

3. Qualität der Sanierung

4. Positive Ergebnisse, v.a. Schloss-Sanierung mit hohem Anspruch sowohl denkmalpflegerisch als auch funktional, z.B. Thema Behinderten

5. Gesamtstädtische Sicht auf den Wert der Altstadt von Köpenick wird vermisst: Textbaustein Frau von Perbandt

6. Deutlich an nicht konsequenter Fortführung des Rückbaus der Behelfsbrücke und des Straßenrückbaus mit dem Ziel, die trennende Wirkung

7. Thema des geplanten Bootsstegs

8. Thema Bibliothek: Hier Vorschlag, eine Alternativlösung, die die Aufmerksamkeit auch stärker auf die historische Altstadt lenkt zu favorisieren.

1. Neben den historisch einzigartigen städtebaulichen Gebieten in den Bezirken Köpenick (Altstadt, Kietz-Vorstadt, Friedrichshagen) und Lichtenberg (Kaskelstraße/Victoriastadt) gehört in Berlin auch die Spandauer Vorstadt mit 7.163 Einwohnern (31.12.1998) im Bezirk Mitte zu den durch das Bund-Länder-Programm Städtebaulicher Denkmalschutz seit 1991 besonders geförderten und zugleich zu den insgesamt 30 förmlich

festgelegten Sanierungsgebieten der Stadt. Sie umfasst eine Fläche von 67 Hektar und bildet nördlich der Berliner Altstadt ein Flächendenkmal mit einem aus dem 18. Jahrhundert überkommenen Stadtgrundriss, einer hochbaulichen Entwicklung von 250 Jahren (108 Einzeldenkmale) und eigenständigen Kulturtraditionen und -werten, darunter dem „Centrum Judaicum“.

Den „Leitsätzen zur Stadterneuerung in Berlin“ folgend, wird vorwiegend auf die Erhaltung vorhandener baulicher und städtebaulicher Strukturen orientiert, um die Gebietsverbesserung aus dem Bestand zu gestalten und in die innerstädtische Entwicklung zu integrieren. Die Erneuerungsmaßnahmen werden an den Bedürfnissen der Betroffenen ausgerichtet und nach einem sozialorientierten Konzept umgesetzt. Überzeugend begründet ist das Ziel, diese Altberliner Vorstadt mit ihren kulturellen Potenzialen als Wohn- und Arbeitsort am Cityrand zu erhalten und die bestehende Gestalt dort zu ergänzen, wo sie beschädigt ist, und umzubauen, wo menschenunwürdige Strukturen überkommen sind, um für die im Gebiet wohnenden und arbeitenden Menschen die zu Recht erwarteten sozial, hygienisch, wirtschaftlich und kulturell zeitgemäßen Verhältnisse sicherzustellen. Das Konzept zielt auf eine sensible kleinteilige und behutsame Neuordnung, die weniger auf das Modell etwa eines neu zu bauenden Stadtquartiers abstellt, als vielmehr Kriterien und Qualitätsmaßstäbe aus der Geschichtlichkeit des Ortes ableitet.

2. Der gegenwärtige Entwicklungsstand zeigt bereits ein etwa zur Hälfte behutsam erneuertes Berliner Innenstadtgebiet mit attraktivem unverwechselbarem Charme. Es zeichnet sich aus durch eine lebendige Nutzungsmischung mit hohem Wohnanteil und die Vielfalt der revitalisierten charakteristischen Höfe, inzwischen teilweise Magneten mit internationalem Flair (Hackesche Höfe, Kunsthof Oranienburger Straße), mit dem zumeist guten Niveau beim lückenschließenden Neubau sowie mit der qualitativ überzeugenden denkmalpflegerischen und Sanierungsarbeit ohne überzogenen Perfektionismus. Diesen sorgsamsten Umgang mit der authentischen Substanz würdigte bereits der Bundeswettbewerb 1992-1994 „Erhaltung des historischen Stadtraums“ mit einer Goldplakette.

Bei den Experten fand vor allem auch die hohe Zahl an realisierten Maßnahmen mit konzentrierter Bündelungswirkung in einem städtebaulichen Gebiet Anerkennung, das 96,3 % restitutionsbelastete Grundstücke aufwies. Allein im Programm Städtebaulicher Denkmalschutz konnten 119 Vorhaben seit 1991 gefördert werden, davon 81 als umfassende Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen.

Das Gesamtvolumen der Baumaßnahmen betrug ca. 324 Mio. DM, der Anteil der öffentlichen Förderung ca. 203 Mio. DM (Bilanz 1998). Dadurch gelang es, erhebliche positive arbeitsmarkt- und beschäftigungspolitische Effekte zu erzielen und zugleich den regionalen Arbeitsmarkt zu stärken. Die Expertengruppe empfiehlt, den behutsamen Weg der Stadterneuerung in Verbindung mit der Förderung des städtebaulichen Denkmalschutzes in der Spandauer Vorstadt auf hohem Niveau fortzuführen. Angesichts der schwierigen Haushaltslage des Landes Berlin wird es zugleich erforderlich sein, verstärkt privates Kapital für den Sanierungsprozess zu gewinnen.

3. Die Experten brachten für die geleistete Arbeit bei der Umsetzung des Programms Städtebaulicher Denkmalschutz ihre hohe Wertschätzung zum Ausdruck. Dies gilt insbesondere auch für das überaus wirkungsvolle Engagement der unter Leitung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (vormals Senatsverwaltung für Bauen, Wohnen und Verkehr) arbeitenden Projektgruppe Städtebaulicher Denkmalschutz. Zu inhaltlichen Themen, Verfahrensfragen und Durchführungsproblemen führt sie alle am Sanierungsverfahren Beteiligten in regelmäßigen Abstimmungsrunden (ca. vier Wochen) zusammen, besonders das Landesdenkmalamt/Baudenkmalpflege, die Sanierungsverwaltungsstelle des Bezirks, das Koordinationsbüro zur Unterstützung der Stadterneuerung (Eigentümerberatung) und die Beratungsgesellschaft für Stadterneuerung und Modernisierung (Kostenermittlung, Fördervertrag).

4. Der auf die Sanierungsziele und Entwicklungsmöglichkeiten angemessen zugeschnittene Mix an Instrumenten wirkt überzeugend. So kommen beispielsweise neben dem besonderen Städtebaurecht (§§ 136 bis 164 BauGB) und der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB die städtebauliche Rahmenplanung und weitere Planverfahren zum Einsatz, darunter Bebauungsplanverfahren, insbesondere zur planungsrechtlichen Sicherung öffentlicher Frei- und Grünflächen, und Blockentwicklungspläne zur Konkretisierung der Sanierungsziele, die in diskursiven Verfahren mit der Betroffenenvertretung in einem Stufenkonzept abgestimmt werden. Diese Planfassung wird mit den Bewohnern und Nutzern des betreffenden Blocks erörtert, diskutiert und ggf. modifiziert.

Einen hohen Anwendungsgrad, verbunden mit großer Akzeptanz, hat das Sozialplanverfahren erreicht, um die Erneuerungsmaßnahmen und -verfahren sozialverträglich zu gestalten. Die entsprechenden Aufgaben nimmt eine eigentümerunabhängige Mieterberatung wahr. Bislang wurden in der Spandauer Vorstadt Sozialplanverfahren bei 91 Vorhaben durchgeführt, 57 bei öffentlich geförderten und 34 bei frei finanzierten Objekten. Insgesamt nutzten 735 Haushalte derartige Möglichkeiten.

5. In der Spandauer Vorstadt als einem Gebiet, das erhebliche soziale, bauliche und kulturelle Aufwertungen erfährt, aber sich auch mit Segregationstendenzen auseinandersetzen hat, wird der konstruktiven und stetigen Mitwirkung der Bewohner und gewerblichen Nutzer eine große Bedeutung beigemessen und durch eine aktive Betroffenenvertretung gewährleistet. Legitimiert durch eine öffentliche Wahl, arbeitet sie in verschiedenen Bereichen. Sie gestaltet z.B. Informationsveranstaltungen, informiert gezielt Mieter in sanierungsbeeinträchtigten Gebäuden und bietet Sprechstunden an, um Probleme Betroffener aufzugreifen und einer Lösung zuzuführen. Die Sprecher der Betroffenenvertretung sind Partner in den sogenannten Bauantragsrunden und in den Sitzungen der Steuerungsgruppe des Sanierungsgebiets, wo alle sanierungsrelevanten Probleme behandelt werden. Weiterhin wird die gebietsbezogene Kommunikation durch die kritische Begleitung der Medien befördert, insbesondere zu Sanierungsfragen durch die Berliner Stadtzeitung „Scheinschlag“.

6. Angesichts des überzeugenden Entwicklungsstandes und -weges empfiehlt die Expertengruppe dem Bund und dem Land Berlin, die Spandauer Vorstadt im Rahmen der Welt-

konferenz zur Zukunft der Städte „URBAN 21“ unmittelbar am pulsierenden Ort zu präsentieren als ein modellhaftes Beispiel für den städtebaulichen Denkmalschutz zur Bewahrung europäischer Stadtkultur, für zeitgemäße urbane Revitalisierung und neue Baukultur, für sozialverträglich gestaltetes Wohnen im sanierten Altbaubestand sowie für ein modernes Stadtentwicklungsmanagement. Zur Mitarbeit an dieser Präsentation hat die Deutsche Stiftung Denkmalschutz bereits ihre Zusage gegeben.

Weiterhin wird vorgeschlagen, die erreichten Ergebnisse medienwirksam aufzubereiten und aktiv in der Öffentlichkeitsarbeit und für Stadtmarketing zu verwenden.

Dem Bundesministerium für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen gibt die Expertengruppe die Empfehlung, in Zusammenarbeit mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und mit dem Bezirksamt Mitte von Berlin die Sanierungsleistungen in der Spandauer Vorstadt gezielt Mitgliedern des Deutschen Bundestages, insbesondere des Ausschusses für Verkehr, Bau- und Wohnungswesen und des Haushaltsausschusses, vorzustellen.