

WOLFGANG SCHOELE
GLIENICKER STRASSE 36, 14109 BERLIN-WANNSEE,
TEL.: (030) 805 40 36; FAX: (030) 80 60 21 74; E-MAIL: wolfgang.schoele@t-online.de

Berlin-Wannsee, den 6. November 2005

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Abteilung II - Städtebau und Projekte
Referat II B -
Behrenstraße 42

10117 Berlin

Bebauungsplan I-208 Friedrichswerder Nord

Sehr geehrte Damen und Herren,

Ihr Haus plant, dass die Schinkelplatzrandbebauung mit sogenannten Townhouses auf Basis eines „historischen“ Geländegrundrisses von privaten Investoren in einer gemischten Nutzung von Wohnen und Gewerbe im Verhältnis von 50:50 durchgeführt wird. Eine entsprechende Gestaltungssatzung soll vom Abgeordnetenhaus verabschiedet werden.

Rückblick

Ein Teil der früheren Gebäude am Schinkelplatz war kriegszerstört; dennoch wurde ein erhaltener Teilbereich am Werderschen Markt bis zum Abriss wegen der Errichtung des Gebäudes des Außenministeriums der DDR von Behörden genutzt (vgl. Anlage Abbildung 8).

Im Jahre 1948 sind die seinerzeitigen 3 Eigentümer des Geländes um den Schinkelplatz (einschließlich Werderscher Mark und dem ehemaligen Verlauf der Niederlagstraße) vom Magistrat von Groß Berlin unter Bezugnahme auf eine scheinbare Anordnung der sowjetischen Militäradministration gegen den Widerspruch der anderen Mitglieder der alliierten Kommission enteignet worden. Die Gültigkeit dieser Maßnahme soll hier nicht hinterfragt werden. Das fragliche Gelände, auf dem sich bis 1996 das Außenministerium der DDR befand, gelangte über den Einigungsvertrag in das Eigentum des Bundes. Den Restitutionsanträgen der Alteigentümer wurde mit Hinweis auf den *Vertrag 2 + 4* nicht entsprochen.

Eine Arbeitsgemeinschaft der Alteigentümer hatte darüber hinaus einen Investitionsvorrantrag in der Absicht gestellt, dort Verwaltungsgebäude in Fortsetzung der bis 1945 gegebenen Situation zu errichten (vgl. Anlage Abbildungen 3-7). Es gab im Laufe der Zeit mehrere Varianten, die u.a. im Zusammenhang mit der Wiedererrichtung der Schinkelschen Bauakademie auch die Errichtung eines Fakultäts- und Seminargebäudes vorsahen. Obwohl es bis heute – mit Ausnahme der Planungen Ihres Hauses – keine dritten Pläne, denen ein Vorrang einzuräumen gewesen wäre, gab, wurden schließlich die verschiedenen Vorhaben (vgl. Anlage Abbildung. 9) mit Blick auf Pläne zur Wohnbebauung nicht weiter verfolgt. Die potentiellen Investoren haben sich inzwischen zurückgezogen und befassen sich nicht mehr mit den verschiedenen Vorschlägen.

Zur Sinnfälligkeit der Vorgaben mit Blick auf die historische Situation

Wenn man das Gelände um den Schinkelplatz zwischen der Friedrichswerderschen Kirche, der wiederaufzubauenden Bauakademie und der Kommandantur auf Basis eines historischen Stadtgrundrisses bebauen will, muss zunächst die Frage beantwortet werden, welcher Zeitpunkt bzw. Zeitraum zu Grunde zu legen ist.

1. Berücksichtigt man die Situation, wie sie von Schinkel in den *Architektonischen Entwürfen* zur Bauakademie als seinerzeitigen Bestand vorfand und dokumentierte (vgl. Anlage Abbildung 1),
2. legt man die Teilansicht um 1850 von Freydanck (vgl. Anlage Abbildung 2) zu Grunde
3. oder die Teilansicht um 1930, die seit Anfang des 20. Jhd.'s gegeben war (vgl. Anlage Abbildung 3, die der Situation der Abbildung 2 gleicht),
4. oder geht man weiter zurück
5. bzw. wählt Mischformen oder neue Positionen, die nicht auf der vorgegebenen Situation fußen.

Frühere gewerbliche Nutzung im Kontext zur vorgesehenen Bebauung

In unmittelbarer Nähe des Schinkelplatzes hat es mit Ausnahme der zur Friedrichswerderschen Kirche zugeneigten Seite der Niederlagstraße seit Mitte des 18. Jhd.'s keine Wohnbebauung gegeben, es sei denn, man ordnet die Hotels am Schinkelplatz (vgl. Madame de Staël) und die Ecole de Charité (seit 1756 am Schinkelplatz) dem Begriff Wohnen zu. Die Hotels wichen in den Gründerjahren Bürogebäuden, die bis 1945 und teilweise länger (vgl. Anlage Abbildungen 3-8) existierten. Insoweit wird die Vorgabe, für die Schinkelplatzrandbebauung eine wohnungswirtschaftliche Nutzung vorzusehen, mit Blick auf die historische Situation nicht bestätigt.

Zu hinterfragen wäre auch, ob die enge Bebauung der Umgebung von Bauakademie und Friedrichswerdersche Kirche zwingend ist und in den ehemaligen Grundrissen weitgehend wieder hergestellt werden muss. Die Kirche und die Bauakademie sind wertvolle Solitäre, deren städtebauliche Wirkung gemindert wird, wenn sie unter Bezugnahme auf die seinerzeitige Bebauung mehr oder weniger wieder von anderen Gebäuden, die im zeitgenössischen Stil errichtet werden, umgeben werden.

Da der Bund durch die seinerzeitige Enteignung der entsprechenden Grundstücke sich in einer komfortablen Situation befindet, müssen die fraglichen Grundstücke nicht zwingend in Gänze einer kommerziell maximalen Nutzung zugeführt werden. Es böte sich die Chance, die es im 19. Jhd. nicht gegeben hat, jetzt zu nutzen, und einen optimalen Kompromiss zwischen maximaler Ausschöpfung der wirtschaftlichen Erfordernisse und dem Hervorheben der Schinkelschen Solitäre in der Vollendung der Kupfergrabenlandschaft zu erringen.

Vorgaben für die Gestaltungssatzung und Varianten

Mit Blick auf die Townhouses, die gegenüber dem Auswärtigen Amt entstehen und letztlich in ihrer architektonischen Gestaltung sich nicht der Umgebung anpassen, sondern eher wie Fremdkörper wirken, sollte keine analoge Townhouses-Bebauung, wenn auch größere Einheiten vorgesehen sind, weiterverfolgt werden.

Da die Vorlage für die Gestaltungssatzung auf Basis ehemaliger Grundrisse sich – offensichtlich mehr oder weniger unabsichtlich – kaum von Vorstellungen für Verwaltungsgebäude unterscheidet, böte es sich eher an, auf jener Basis weiterzuplanen. Von Vorteil wäre auch, dass der beabsichtigte Nutzungsmix von 50:50 für Wohnen und Gewerbe sich effektiver realisieren ließe, da es keine Einengung gäbe, die von kleinen Parzellen ausgeht. Eine horizontale Anordnung der Nutzungseinheiten erlaubt ferner gegenüber vertikalen Anordnungen größere Gestaltungsmöglichkeiten. Eigentumsrechtliche Positionen lassen sich auch unter Nutzung der Vorschriften, die für Eigentumswohnungen gelten, gegenüber kleinerem getrenntem Eigentum effektiver anwenden. Von weiterem Vorteil einer derartigen Lösung wäre ferner, dass eine einheitlichere Fassaden-gestaltung fast zwangsläufig gegeben wäre, die sich positiv von den bisherigen Townhouses des Friedrichswerder abhebt.

Alternativ zu einer Art neuer Riegelbebauung könnten jedoch auch eine Aufteilung in 2 bis 3 Einheiten sein. Diese können teilweise im Erdgeschoss verbunden werden und auch Raum für Ausstellungsmöglichkeiten bieten. Darüber hinaus ließe sich auch eine 2-geschossige Tiefgarage leichter unter dem Schinkelplatz unterbringen, um zusätzlichen Parkraum zu Gunsten von Kellerräumen für die Gebäudeeinheiten zu schaffen. Die Umsetzung einer Riegelbebauung oder von 2 bis 3 Gebäuden, ließe besser sowohl den angestrebten Nutzungsmix' zu und erlaubt auch eine eventuelle Nutzungseinbeziehung der Bauakademie. Dies wäre bei Umsetzung der Gestaltungssatzung nicht der Fall.

Schlussbetrachtung

- Der angestrebte Nutzungsmix für die Schinkelplatzrandbebauung von Wohnen und Gewerbe lässt sich mit den Vorgaben für die bisherige Gestaltungssatzung nicht umsetzen und sollte daher nicht weiter verfolgt werden.
- Eine Bebauung mit einer Riegeleinheit oder 2 bis 3 getrennten Einheiten bietet gegenüber mehreren Townhouses größere Nutzungsmöglichkeiten und schafft ferner ein weitestgehend einheitliches städtebauliches Bild im Gegensatz zur Bebauung des Friedrichswerder West gegenüber dem Auswärtigen Amt.
- Die Flächensituation erlaubt es ferner, die Solitäre Bauakademie und Friedrichswerdersche Kirche auch nach einer optimalen Bebauung gegenüber einer maximalen Flächenausnutzung innerhalb der Kupfergrabenlandschaft voll zur Geltung zu bringen.
- Da es trotz der langen Zeit, die seit dem Abriss des Gebäudes des Außenministeriums der DDR vergangen ist, keinen Zwang zu einer raschen Entwicklung und Bebauung des Geländes um den Schinkelplatz gibt, sollte dennoch ohne Zeitverzug auf breiter Basis ein konsens- und tragfähiges städtebaulich interessantes Nutzungskonzept erarbeitet werden, das der Historie ebenso gerecht wird wie zukünftigen Anforderungen.

Es würde mich freuen, wenn Sie meine Bedenken und Anregungen berücksichtigten. Zu einem weiterführenden Gespräch bin ich gern bereit. Gern erwarte ich Ihre Nachricht und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Anlage: Schinkelplatz(rand)bebauung im Wandel der Zeit und ehemaliger Vorschlag