

Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs der

VERORDNUNG ÜBER DIE ERHALTUNG DER STÄDTEBAULICHEN EIGENART  
AUFGRUND DER STÄDTEBAULICHEN GESTALT

für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ im Bezirk Mitte von Berlin  
vom 11.05.2000 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB

Auftraggeber:

Bezirksamt Mitte von Berlin  
Abteilung Stadtentwicklung, Bauen, Wirtschaft und Ordnung  
Stadtentwicklungsamt  
Fachbereich Stadtplanung  
Müllerstraße 146  
13553 Berlin

Auftragnehmer:

Architekturbüro  
Meyer Große Hebestreit Sommerer  
Greifswalder Straße 9  
10405 Berlin  
Tel 42 80 26 67

Landschafts.Architektur  
Birgit Hammer  
Kieffholzstraße 2  
12435 Berlin  
Tel 48 62 27 66

Berlin, im Juni 2015

## Inhaltverzeichnis

### Vorbemerkung

<u>A</u>	<u>BEGRÜNDUNG</u> .....	4
1.	Beschlusslage.....	4
2.	Planungsanlass.....	5
3.	Zielstellung.....	6
4.	Geltungsbereich.....	6
5.	Historischer Kontext.....	7
5.1.	Ideengeschichte.....	7
5.2.	Der Wiederaufbau Berlins nach 1945.....	9
5.2.1.	Der Plan für ein Neues Berlin.....	9
5.2.2.	Die neuen Grundsätze des Städtebaus / Die Stalinallee I. Bauabschnitt.....	10
5.2.3.	Paradigmenwechsel.....	11
5.3.	Planungsgeschichte des Gebietes.....	11
5.4.	Baugeschichte des Gebietes / Veränderungen bis heute.....	13
6.	Gebietsanalyse.....	20
6.1.	Städtebauliche Struktur und Eigenart.....	20
6.1.1.	Vorgaben zum Wettbewerb / Masterplan.....	20
6.1.2.	Gebietsstruktur / Gesamtkomposition.....	20
6.1.3.	Freiraumstruktur.....	21
6.1.4.	Erschließungsstruktur.....	22
6.1.5.	Städtebauliche Teilräume.....	23
6.2.	Stadtgestalt.....	28
6.2.1.	Gebäudebezogene Merkmale.....	28
6.2.2.	Freiflächenbezogene Merkmale.....	33
6.2.3.	Farb- und Materialkomposition.....	34
6.3.	Konzept der architekturbezogenen Kunst.....	35
6.4.	Denkmalschutz.....	36
6.5.	Weltkulturerbeantrag.....	36
6.6.	B-Plan-Bereiche.....	37
7.	Kriterien für die Zulässigkeit baulichen Veränderungen.....	41
7.1.	Kriterien für den gesamten Geltungsbereich.....	41
7.2.	Kriterien für die Teilbereiche.....	43
7.2.1.	Teilbereich 1 westliche Karl-Marx-Allee.....	43
7.2.2.	Teilbereich 2 Schillingstraße.....	44
7.2.3.	Teilbereich 3 Berolinastraße.....	45
7.2.4.	Teilbereich 4 Alexanderstraße / Holzmarktstraße.....	46
8.	Baugenehmigungen und Versagungen.....	47
<u>B</u>	<u>RECHTSGRUNDLAGEN</u> .....	48
Anhang		
<u>C</u>	<u>PLANTEIL</u>	

## Vorbemerkung

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat am 11.05.2000 die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ im Bezirk Mitte von Berlin gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB beschlossen (veröffentlicht im GVBl Bln am 21.06.2000, S. 354).

Seitdem sind Veränderungen eingetreten, die Auswirkungen auf die Erhaltungsverordnung haben und ihre Überarbeitung erforderlich machen.

Für eine nachhaltige Entwicklung und Beurteilung des gesamten Gebiets ist es geboten, die bestehende Erhaltungsverordnung zu präzisieren sowie ihren Geltungsbereich im Süden bis zur Holzmarktstraße zu erweitern.

Durch eine einheitliche Rechtsgrundlage für diesen historisch bedeutsamen Stadtraum können Konflikte bei der Umsetzung der abgestimmten Planungsinhalte vermieden und Rechtssicherheit geschaffen werden.

## A BEGRÜNDUNG

### 1. Beschlusslage

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat in seiner Sitzung am 09.06.2015 beschlossen (BA-Vorlage Nr. 1228, Beschluss-Nr. 1218) :

- a. Die Erweiterung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt im Bezirk Mitte von Berlin vom 11.05.2000 gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB.  
Der Geltungsbereich der Erhaltungssatzung, der bisher das Gebiet zwischen Mollstraße, Bezirksgrenze zu Friedrichshain, Singerstraße, Ifflandstraße, Schillingstraße, Alexanderstraße, Alexanderplatz, Karl-Marx-Allee und westliche Berolinastraße umfasste, wird
  - im Süden bis zur Nordkante der Holzmarktstraße,
  - im Nordwesten um das Grundstück Karl-Marx-Allee 3 (Haus der Gesundheit) erweitert.
- b. Präzisierung der Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt vom 11.05.2000.

### Begründung

Das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt stellt ein bedeutendes städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne dar. Die gültige Erhaltungsverordnung für das o.g. Gebiet wurde am 11.05.2000 beschlossen. Das Gebiet ist aufgrund seiner zentralen Lage einem zunehmenden Veränderungsdruck ausgesetzt. Das betrifft nicht zuletzt die bisher von der Erhaltungsverordnung nicht erfassten Bereiche zwischen Ifflandstraße und Holzmarktstraße. Da das gesamte Gebiet in einer relativ kurzen Zeitspanne von 1959 bis Mitte/Ende der 1960er Jahre in industrieller Bauweise mit orthogonalen Baustrukturen errichtet wurde, ist es als städtebauliche Einheit zu verstehen und in Gänze gleichrangig zu betrachten. Einbezogen in die Erweiterung des Geltungsbereichs werden unter anderem die denkmalgeschützten Gebäude an der Ifflandstraße, an der Magazinstraße und das Haus der Gesundheit an der Karl-Marx-Allee.

Durch die Präzisierung der Erhaltungsverordnung sollen die Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen konkretisiert und eine einheitliche Rechtsgrundlage für diesen historisch bedeutsamen Stadtraum geschaffen werden.

Insbesondere sollen

- der historische Kontext der Entstehung des Gebietes und damit seine geschichtliche Bedeutung präziser dargestellt werden;
- die Aussagen zur städtebaulichen Eigenart, zum Ortsbild, zur Stadtgestalt und zu einzelnen Gebäuden differenzierter formuliert werden;
- die Aussagen zur Planungsgeschichte des Freiraums, zum Verhältnis von Freiraum und Bebauung sowie zu Elementen des Freiraums qualifiziert werden.

Ziel der Erweiterung des Geltungsbereiches der Erhaltungsverordnung und ihrer Überarbeitung ist es, das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt als städtebauliches Ensemble weiterhin zu erhalten und als generationsgerechtes und familienfreundliches Wohngebiet zu stärken.

## 2. Planungsanlass

Das Bezirksamt Mitte von Berlin hat am 11.05.2000 die Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ im Bezirk Mitte von Berlin gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr.1 BauGB beschlossen (veröffentlicht im GVBl Bln am 21.06.2000, S. 354).

Darin heißt es:

„Ziel der Verordnung ist der städtebauliche Ensembleschutz, die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes, d.h. der Stadtgestalt, bestimmt durch Bebauungs- und Freiraumstruktur, und des historischen Ortsbildes.

Der Gebietscharakter, die spezifische städtebauliche Struktur und Eigenart wird definiert durch:

- die Bauweise,
- die sich wiederholenden Gebäudetypen, sowohl Wohnbauten als auch Versorgungs- und Gemeinschaftsbauten,
- durch die Freiflächengliederung.

Das Ortsbild wird durch gleichartige und wiederkehrende Gestaltungsmerkmale geprägt:

- durch die Gebäudetypen in Plattenbauweise mit ihren wiederkehrenden Fassadengliederungen (Plattenraster / Fugenbild), wiederkehrenden Fassadenöffnungen, dem wiederkehrenden Materialbild (Keramik),
- durch die Pavillonbauten (Typenprojekte) und Funktionsbauten
- durch die Freiraumelemente mit Funktionsflächen, Schmuckflächen und Wegeverbindungen.“

Mit Hinweis auf die „Analyse der historischen Entwicklung und der daraus resultierenden städtebaulichen Eigenart“ wird der Vorschlag unterbreitet, den Geltungsbereich des Erhaltungsgebietes zu zonieren:

- in einen Gebietskern („das Gebiet mit der überwiegend ursprünglich geplanten Bebauung“),
- in einen erweiterten Geltungsbereich („der Bereich..., der 10 Jahre nach der Entstehung des Wohngebietes in gleicher Bauweise und in Anlehnung an das ursprüngliche Strukturkonzept entstanden ist“)

Für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen werden innerhalb des Gebietskerns sowohl gebietsbezogene als auch gebäudebezogene Kriterien benannt, für den erweiterten Geltungsbereich sollen nur gebäudebezogene Kriterien zur Anwendung kommen.

Die Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ geht zunächst vom gleichen Hintergrund für den Planungsanlass aus, der auch der geltenden Erhaltungsverordnung zugrundelag. Darin heißt es:

„Die Entwicklung des Wohnungsbaus als wesentliches Element der städtebaulichen Planung in der DDR hat im Kontext zwischen Wiederaufbau, Wohnraummangel und Industrialisierung den „sozialistischen Wohnkomplex“ als soziale, kulturelle und funktionelle Einheit hervorgebracht. Inhaltlich bestimmt wurde der „sozialistische Wohnkomplex“ durch den Anspruch, ein zusammenhängendes Gebiet mit Wohnungen zu bebauen und auf der Grundlage festgelegter Richtlinien mit den als notwendig eingestuftem Versorgungs- und Gemeinschaftseinrichtungen, Freiflächen, Verkehrsanlagen auszustatten. Den übergreifenden Rahmen sollte diesen funktionalen Zusammenhängen eine städtebauliche Gestaltidee liefern, die sowohl örtliche Gegebenheiten als auch Effektivitätskriterien zu berücksichtigen hatte. Die Grundlage für die Umsetzung derartiger Quartiere bildete die staatliche Inanspruchnahme bzw. Verfügungsgewalt über das Bauland.“

### 3. Zielstellung

Die Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ hat folgende Ziele:

1. Den historischen Kontext der Entstehung des Gebietes und damit seine geschichtliche und kulturelle Bedeutung umfassender und schärfer herauszuarbeiten.
2. Die Aussagen zur städtebaulichen Struktur und Eigenart, zum Ortsbild sowie zu den Gebäuden zu präzisieren und differenzierter zu formulieren.
3. Den Geltungsbereich in Richtung Holzmarktstraße zu erweitern.
4. Die Aussagen zur Planungsgeschichte des Freiraums, zur Eigenart der freiräumlichen Struktur des Gebietes, zum Landschaftsbild sowie zu den einzelnen Elementen des Freiraums zu qualifizieren und differenzierter zu formulieren.
5. Die Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen konkreter herauszuarbeiten.
6. Die denkmalgeschützten Gebäude in der Magazinstraße und in der Ifflandstraße in den Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung einzubeziehen.

### 4. Geltungsbereich

Anders als die bestehende Erhaltungsverordnung gliedert die Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ den Geltungsbereich nicht in einen Gebietskern (Bereich des Ursprungsplans) und in einen erweiterten Geltungsbereich (Bereich des Ergänzungsplans), sondern fasst beide in einem zusammen.

Damit wird das in den 60-er und 70-er Jahren des 20. Jahrhunderts in Etappen realisierte Wohngebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt, als heute existierende städtebauliche Einheit verstanden und in seiner Gänze gleichrangig betrachtet.

Das erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Gemeinsamkeiten des Bereichs des Ursprungsplans und des Bereichs des Ergänzungsplans hinsichtlich ihrer städtebaulichen Eigenart und des Ortsbildes gegenüber ihren Unterschieden überwiegen.

Die Neuerungen im Bereich des Ergänzungsplans setzen den Gebietscharakter fort und bereichern ihn mit neuen städtebaulichen Elementen: mit der Hochhausgruppe an der Alexanderstraße/Holzmarktstraße, mit den langen Wohnhausscheiben an der nördlichen Holzmarktstraße.

Der Geltungsbereich der Präzisierung und Erweiterung des Geltungsbereichs der Verordnung über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart aufgrund der städtebaulichen Gestalt für das Gebiet „Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt“ wird daher wie folgt umgrenzt:

Im Norden:	Mollstraße, Weydemeyerstraße
Im Osten:	Stadtbezirksgrenze Mitte entlang der nördlichen Lichtenberger Straße, Strausberger Platz und entlang der südlichen Lichtenberger Straße
Im Süden:	Holzmarktstraße
Im Südwesten:	Alexanderstraße
Im Westen:	Alexanderplatz, Karl-Marx-Allee, Berolinastraße.

Zudem wird der Geltungsbereich in Bereiche mit unterschiedlichem Handlungs- und Schutzanforderungen gegliedert und differenziert.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt A 01)

## 5. Historischer Kontext

### 5.1. Ideengeschichte

Das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt, ist ein bedeutendes städtebauliches Ensemble der Nachkriegsmoderne. Sein geistig kulturelles sowie sein materielles Entstehen ist Teil einer Entwicklungslinie, die dem Motto „Eine neue Stadt für eine bessere Gesellschaft“ folgt und die von der Renaissance bis heute reicht.

Beispiele dafür bis 1945 sind:

#### Idealstadtentwürfe

- von Antonio di Pietro Averlino, gen. Filarete „Idealstadtentwurf Sforzinda als Radialanlage“ 2. Hälfte des 15. Jh.,
- von Thomas Morus „Utopia“ 1516,
- von Albrecht Dürer „Die deutsche Idealstadt“ 1527,
- von Anton Francesco Doni „Eine Idealstadt auf radialem Grundriss“ 1552,
- von Heinrich Schickhardt „Eine neue Stadt“ (Freudenstadt) 1599,
- von Tommaso Campanella „Der Sonnenstaat“ 1602,
- von Vincenzo Scamozzi „Die Stadt aus dem Lehrbuch über Architektur“ 1615,
- von Robert Fludd „Die vollkommene Stadt“ 1617,
- von Joseph Furttenbach „Die Insel als Idealstadt“ 1650,
- von Richard Newcourt „Für einen rationalen Wiederaufbau Londons“ 1666,
- von Robert Mountgomery „Die erste Gartenstadt“ 1717.

#### Idealisierte Stadtmodelle der utopischen Sozialisten

- von Robert Owen die Genossenschaftssiedlung Kommune „New Harmony“ 1824.

#### „Cité industrielle“

- von Tony Garnier „Die Industriestadt als Idealstadt“ 1901.

#### Gartenstadtideen

- von Ebenezer Howard Gartenstadtideen angeregt durch „Garden Cities of Tomorrow“ 1902,
- von Parker und Unwin Gartenstadt „Bird’s Hill / Pixmore Hill“ Letchworth Großbritannien 1904-10.

#### Großsiedlungen der 20-er Jahre in Deutschland - „Das Neue Bauen“

- in Frankfurt/Main von May, Stam u.a. „Das Neue Frankfurt“, Großsiedlungen Praunheim 1926-30, Römerstadt 1927-29, Hellerhof 1928-31 u.a,
- in Berlin von Wagner, Taut, Häring, Salvisberg, Scharoun, Gropius, Forbat, Mebes, Emmerich u.a. die Hufeisensiedlung 1925-27, die Waldsiedlung Zehlendorf „Onkel Toms Hütte“ 1925-34, Siemensstadt 1929-1932, Schillerpromenade „Weiße Stadt“ 1929-31, die Reichsforschungssiedlung Haselhorst 1931-32, die Wohnstadt „Carl-Legien“ 1928 u.a.

#### „Die neue Stadt“, Konzepte der Stadtplanung in der jungen Sowjetunion

- z.B. von Miljutin „Sozgorod“ 1929, „Bandstadt“, „Fliegende Stadt“ usw.

#### „Die internationale Suche nach der sozialistischen Stadt“

- z.B. von der Gruppe May mit Stam, Schwagenscheidt, Forbat, Hassenpflug, Kratz, Schmidt, Schütte-Lihotzky u.a. sowie sowjetischen Architekten und Planern der Generalplan für Magnitogorsk sowie Planungen für Leninsk-Kusnezki, Kusnezki, Moskau und andere Städte 1930-33 bzw. 37.

#### „Opbouw“ - „Die Zukunft der Stadt, Stadt der Zukunft“

- Wiederaufbauplanungen für Rotterdams Innenstadt nach 1940.

#### Siedlungsprojekte der neutralen Staaten

- Siedlungsprojekte in Schweden, wie Borgmästaregarden Lund 1939-42 von Forbat,
- Züricher CIAM-Gruppe Langstraßenquartier 1937.

Das Gemeinsame dieser Überlegungen und Planungen besteht darin, die jeweils zeitgenössischen Ressourcen zur Schaffung einer gerechten und lebenswerten Umwelt zu organisieren und dafür konkrete Leitbilder und Planungen zu entwickeln.

Die kulturgeschichtlichen Bezüge zu den Idealstadtentwürfen und den Gartenstadtentwürfen bestehen vor allem darin, die Stadt nach rationalen und gemeinschaftsorientierten Gesichtspunkten zu ordnen.

Die kulturgeschichtlichen Bezüge zu den Entwürfen und Realisierungen der Großsiedlungen des 20. Jahrhunderts bestehen vor allem darin, Lösungen für das Problem des Massenbedarfs an erschwinglichen Wohnungen und den Realisierungsbedingungen der zunehmend erforderlichen Industrialisierung des Bauwesens zu finden.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt A 02 und A 03)

## 5.2. Der Wiederaufbau Berlins nach 1945

### 5.2.1. Der Plan für ein Neues Berlin

Der Prozess des Wiederaufbaus Berlins nach dem 2. Weltkrieg vollzieht sich in jeder Hinsicht als ein höchst widersprüchlicher und keineswegs geradliniger Prozess.

Die Stadt wird in vier Besatzungszonen eingeteilt. Zunächst besteht ein für ganz Berlin zuständiger Magistrat, der von den vier Besatzungsmächten kontrolliert wird.

Die Zerstörung Berlins, 40% oberirdisch, 10% unterirdisch, führt dazu, dass vom Magistrat an ein NEUES BERLIN gedacht wird. Der Plan für das Neue Berlin soll sowohl die Kriegszerstörungen als auch das „Chaos“ der alten Stadt des 19. Jh. überwinden, aber auch die hygienischen Prinzipien und sozialen Ideen des „Neuen Bauens“ der 20er Jahre berücksichtigen.

Der Plan für den Wiederaufbau Berlins bereitet die Stadt auf das private Automobil durch ein errechnetes autobahnähnliches Netz vor und sondert die Funktionen Wohnen, Arbeiten und Kultur auf eigenen Flächen nach den Prinzipien der „Charta von Athen“. Die Neuordnung der Flächen, die Neubestimmung zentraler Orte innerhalb der Großstadt und die sinnvolle Verbindung zwischen Arbeitsstätten, Wohnbereichen und Erholungsgebieten machten erforderlich, ein neues Verkehrssystem zu entwickeln. Außer Reparaturmaßnahmen hatten größere Baumaßnahmen keinen Sinn, solange nicht dieses Hauptverkehrssystem bestimmt und die Freihaltung der dazu erforderlichen Flächen rechtlich gesichert war.

Hans Scharoun, ein Vertreter des Neuen Bauens, wird zum Leiter der Abteilung Bau- und Wohnungswesen des Magistrats berufen. Neben der Arbeit an der Beseitigung der Kriegsfolgen versuchen er und die zum Planungskollektiv zusammengeschlossenen Architekten des Stadtplanungsamtes Zeit für eine grundsätzliche und umfassende Planungsarbeit für das Neue Berlin zu gewinnen. Das Arbeitsergebnis wird in der Ausstellung „Berlin plant/Erster Bericht“ 1946 im Stadtschloss vorgestellt. Der Planungsbericht bezieht sich auf sämtliche Funktionsbereiche der Stadt, von der wirtschaftlichen Großraumplanung bis zu neu entwickelten Wohnungsgrundrissen. Diese Praxis wird bis zur Teilung der Stadt 1949 aufrechterhalten: immer wieder informieren Ausstellungen die Öffentlichkeit über den Stand der Planungen, zu deren Ergebnissen auch immer wieder öffentlich Stellung genommen wird.

In dieses Ringen um die Grundlagen für den Wiederaufbauprozess werden zahlreiche Überlegungen zu neuen Prinzipien der städtebaulichen Neuordnung der Stadt in die Debatte eingebracht, neue städtebauliche Grundsätze wie:

- die Raumstadtideen von Walter Schwagenscheidt 1949,
- „Berlin im Aufbau“ von Max Taut,
- dem Konzept der gegliederten und aufgelockerten Stadt von Johannes Göderitz, Roland Rainer, Hubert Hoffmann 1946/47, umfassend publiziert 1957,
- das städtebauliche Konzept der „Nachbarschaften“ von Martin Wagner und Walter Gropius 1942/47,
- das Konzept der Wohnzelle von Hans Scharoun 1949.

Das Gemeinsame dieser Überlegungen besteht darin, autarke Stadtabschnitte (Stadtzellen) zu bilden, die frei vom übergeordneten Verkehr bleiben sollen und die erforderliche infrastrukturelle Ausstattung erhalten. Damit entstehen Grundlagen für die später weiterentwickelten Theorien „Der Wohnkomplex als Planungselement im Städtebau“ von Kurt Junghanns 1954 und „Der sozialistische Wohnkomplexe“ von Hans Schmidt u.a. 1958.

So muss die - überaus wechselvolle - Planungsgeschichte zum Wiederaufbau Berlins als Wegbereiter der späteren konkreten Planungen für das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt, verstanden werden.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt A 04)

### 5.2.2. Die neuen Grundsätze des Städtebaus / Die Stalinallee I. Bauabschnitt

Am 07.10.1949 wird als Konsequenz aus der von den Westalliierten mit der Währungsreform und der Bildung einer Regierung für die drei Westzonen vollzogenen Teilung Deutschlands die DDR gegründet. Politisches Ziel bleibt zunächst, auf ein einheitliches Deutschland mit der Hauptstadt Berlin hinzuarbeiten. Sitz der DDR-Regierung wird Berlin, der sowjetisch besetzte Sektor der Stadt mit dem alten Zentrum.

Während eines Besuches einer von Walter Ulbricht geleiteten Delegation anlässlich der Feierlichkeiten zum 70. Geburtstag Stalins in Moskau im Dezember 1949 erhält diese - auf eigenen Wunsch hin - eine Lektion über die Direktiven Stalins über Städtebau und Architektur. Am 22. Juli 1950 - auf dem III. Parteitag der SED - wendet sich Walter Ulbricht in seiner Rede gegen die bisherige Planungspraxis in Berlin und fordert: „Das Zentrum der Stadt soll sein charakteristisches Bild erhalten durch monumentale Gebäude und eine architektonische Komposition, die der Bedeutung der Hauptstadt Deutschlands gerecht wird.“

Damit gibt es in der DDR und im Ostteil der Stadt - zunächst - eine andere Orientierung für die Prinzipien des Wiederaufbaus.

Edmund Colleijn wird 1950 neuer Leiter des Hauptamtes für Stadtplanung, zusammen mit Liebknecht, Pisternick, Alder und Leucht bereist er unter Leitung von Lothar Bolz die Sowjetunion, um die Ergebnisse des Aufbaus zu studieren.

Die Reiserfahrungen gehen in die „Grundsätze für die Neugestaltung Berlins“, die (sechzehn) „Grundsätze des Städtebaus“, das „Aufbaugesetz“ sowie den „Aufbauplan für Berlin“ ein.

So entsteht - in der DDR und im Ostteil der Stadt - eine Art retardierendes Moment.

Es wird die Abkehr von Formalismus, Kosmopolitismus und vom sogenannten „Bauhaus-Stil“ gefordert, polemisiert wird gegen die „Eierkisten“. Gefordert wird die Hinwendung zu den „Nationalen Traditionen“.

Bei diesen Auseinandersetzungen geht es nicht um städtebauliche Fragen, sondern um Fragen der Architektur.

In Berlin entstehen in diesem Sinne - nach umfangreichen Auseinandersetzungen und öffentlich geführten Kontroversen – als exemplarische Beispiele das Hochhaus an der Weberwiese von Hermann Henselmann 1952, die Stalinallee I. Bauabschnitt von Henselmann, Paulick, Hartman, Leucht, Hopp u.a. 1952 ff.

Für die Stadtplanung in Berlin (DDR) hatten die Ereignisse um den 17.06.1953, die in der Stalinallee beginnen, die Konsequenz, dass die Planung der Hauptstadt wieder vom Staat auf die Stadt übergeht, Hermann Henselmann wird noch im Juli 1953 zum „Chefarchitekten von Groß-Berlin“ ernannt und wird damit zur obersten Instanz in Städtebaufragen der Hauptstadt der DDR.

### 5.2.3. Paradigmenwechsel

Ab 1953 erfolgt im Ostteil der Stadt erneut die Hinwendung zu den Prinzipien der offenen und durchgrünter Stadt, der Stadt der Moderne, wofür zwei wesentliche Momente maßgebende sind:

- der Bruch mit den historisierenden Architekturauffassungen der „Nationalen Traditionen“ nach dem Tod Stalins im März 1953 und nach dem Parteitag der KPdSU 1956,
- die Einsicht, dass das immense Wohnungsproblem nur auf der Grundlage industriellen Bauens gelöst werden kann.

1954 veröffentlicht Kurt Junghanns unter dem Titel „Der Wohnkomplex - Planungselement im Städtebau“ eine Broschüre, die die Planungsgrundlage des Städtebaus der DDR für die nächsten Jahre wird.

Währenddessen wird im Westteil der Stadt nach modernen Grundsätzen geplant und gebaut:

- die Wohnsiedlung Charlottenburg-Nord 1955 von Hans Scharoun,
- die „Interbau“ des Hansaviertels 1953-55 mit Architekten aus aller Welt.

1956 schreibt der Bezirk Lichtenberg einen Wettbewerb für das Wohngebiet „Fennpfuhl“ aus, welcher der letzte gesamtdeutsche Wettbewerb bleibt. Aufgefordert werden: Gühlk, Hamburg; May, Hamburg; Reichow, Hamburg; Sprotte und Neve, Hamburg; Ebert, Berlin-Charlottenburg; Hunecke, Berlin-Nicolassee; Möllendorf, Berlin-Grünwald; Funk, Dresden; Leucht, Rangsdorf bei Berlin; Reuter, Halle; Bräuer, Dresden; Öhme, Karl-Marx-Stadt; Selmanagic, Berlin-Weißensee; Hopp, Berlin-Grünau; Englberger, Weimar. Fachpreisrichter sind: Hebebrand, Hamburg, Hillebrecht, Hannover; Collein, Berlin; Henselmann, Berlin. Den ersten Preis gewinnt Ernst May mit einem Entwurf, der wesentliche Elemente der städtebaulichen Komposition und der funktionellen Gliederung des Wohngebietes Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt vorwegnimmt.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt A 05)

1959 erscheint die Planungsrichtlinie „Die Grundlagen für den sozialistischen Wohnkomplex unter Berücksichtigung der Industrialisierung des Bauwesens“ der Bauakademie der DDR, mit der die theoretischen Grundlagen für den städtebaulichen Wettbewerb von 1958/59 gelegt werden.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt A 07)

### 5.3. Planungsgeschichte des Gebietes Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt

Die Ausgangslage ist verheerend: lag die Zahl der Bewohner im heutigen Gebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt vor der Kriegszerstörung bei ca. 40.000 (Dichte ca. 660 EW/ha) waren es nach der ca. 70%igen Zerstörung durch Brand- und Sprengbomben 1945 (und bis 1958) noch ca. 100 EW/ha (2.300 WE, ca. 200 Gewerbebetriebe). Dieser Zustand hält im Wesentlichen bis 1958 an.

Die Planungsgeschichte des Gebietes beginnt am 19.10.1957, als das ZK der SED zwei zunächst noch voneinander unabhängige Beschlüsse fasst, die aber für die weitere Geschichte des Wohngebietes Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt entscheidend sind: Zum einen soll die Theorie des Wohnkomplexes überarbeitet und ergänzt werden, zum anderen wird beschlossen, nachdem die Bundesregierung in Bonn den provokanten Wettbewerb „Hauptstadt Berlin“ ausgeschrieben hat, zu dem keine Architekten aus dem Ostteil der Stadt und dem Gebiet der DDR eingeladen werden, unverzüglich mit den Vorbereitungen zur Umgestaltung des Berliner Zentrums zu beginnen. Diese beiden Beschlüsse werden erst später miteinander verknüpft und führen nicht nur zur Theorie, sondern auch zum Bau des ersten sozialistischen Wohnkomplexes in Berlin.

Im April 1958 stellt Gerhard Kosel, Architekt und Staatssekretär im Ministerium für Aufbau, einen Vorschlag für die Umgestaltung des Zentrums zwischen Strausberger Platz und Brandenburger Tor vor, um eine öffentliche Diskussion zur Vorbereitung eines Wettbewerbes auszulösen. Es geht um eine politische und unübersehbare Antwort auf den „Hauptstadt Berlin“-Wettbewerb und den damit verbundenen Alleinvertretungsanspruch der Bundesregierung.

Die Vogelschau des Vorschlags zeigt vom späteren Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt lediglich die von vielgeschossigen Wohnhausscheiben und flachen Pavillons begleitete verlängerte Stinallee (später Karl-Marx-Allee), eine quartierartige Bebauung im Bereich Haus des Lehrers sowie die von Wohnhausscheiben begleitete Alexanderstraße.

Spätestens zu diesem Zeitpunkt ist ganz offensichtlich, dass das anspruchsvolle Wiederaufbauprogramm nur auf Basis der industriellen Bauweise geschehen kann.

Herrmann Henselmann entwirft einen Plan für das Wohngebiet, das als Bestandteil des neu zu schaffenden Zentrums begriffen wird. Er stellt den Entwurf im August 1958 in der Zeitschrift „Deutsche Architektur“ vor und argumentiert ganz im Sinne der Schaffung neuer städtebaulicher und architektonischer Leitbilder auf der Grundlage industriellen Bauens. Das Wohngebiet umfasst 4.600 Wohneinheiten für etwa 15.000 Einwohner. Das Hauptgewicht legte Henselmann auf die Gestaltung der Stinallee. Die Wohnkomplexe liegen hinter den die Allee begleitenden Punkthäusern und hinter den Laubenganghäusern.

Parallel dazu sind die theoretischen Arbeiten zum sozialistischen Wohnkomplex vorangeschritten. Unter dem Titel „Der sozialistische Wohnkomplex als Architektur“ stellt Hans Schmidt im Juni 1958 das erste Ergebnis seiner Arbeit, einen Schemaentwurf für einen Wohnkomplex für 4.500 Einwohner und seine theoretische Bestimmung, vor. Der Entwurf von Henselmann berücksichtigt diese Zielstellungen nicht und wird nicht nur wegen der Punkthochhäuser und der Laubenganghäuser abgelehnt.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt A 06)

Noch im September 1958 wird kurzfristig ein Wettbewerb ausgelobt. Zum Verfahren werden 8 Kollektive eingeladen. Architekten sind: Edmund Collein, Werner Dutschke, Otto Englberger, Georg Funk, Egon Hartmann, Hans Hopp, Kurt Leucht, Richard Paulick, überwiegend namhafte Architekten der DDR. Hans Schmidt reicht seinen Entwurf außerhalb der Konkurrenz nach.

Die Aufgabe besteht nun darin, 5.400 Wohneinheiten für ca. 16.200 Einwohner zu planen. In einer gemeinsamen Aussprache werden die Entwürfe auf ihre Qualität hin untersucht und ökonomisch verglichen; dabei gilt ein möglichst geringer Überbauungsgrad der unterirdischen technischen Infrastruktur als wesentliches Kriterium.

Als die wirtschaftlichsten stellen sich die Entwürfe von Dutschke und Collein heraus, die gemeinsam mit der endgültigen Ausarbeitung beauftragt werden.

Ihr gemeinsamer Bebauungsvorschlag, in dem die erhaltungswürdigen Altbauten berücksichtigt werden, enthält 5.266 Wohneinheiten für 16.100 Einwohner (Masterplan).

Das von Bezirk und Magistrat bestätigte Projekt wird im Oktober 1959 vorgestellt.

Es enthält auch Aussagen über das Verfahren zu seiner Herstellung und über die funktionale Struktur der Wohnkomplexe in diesem größten Neubaugebiet auf ehemaligem Altbaugelände in Berlin. Es werden Typenprojekte der einzelnen Gebäudetypen entwickelt, die Freiraumkonzepte bearbeitet, Materialität und Farbe des Gebiets festgelegt, Handels- und Infrastrukturkonzepte erstellt.

Die Ergebnisse dieses komplexen Planungsprozesses sind noch heute erlebbar und bilden die Grundlage für die entstandene baulich-räumliche Qualität des Ensembles.

So spiegelt das Gebiet in exemplarischer Weise die Entwicklung der Industrialisierung des Bauens - insbesondere des Wohnungsbaus - der DDR wider, vom individuellen Entwurf zum Wiederverwendungsprojekt, von der Typisierung einzelner Sektionen bis zum (Gebäude-) Erzeugnis. Mit den drei Beispielen der Nachverdichtung mit 11-geschossigen Wohnscheiben der Wohnungsbauserie WBS-70 wird auch der Verfall der architektonischen Qualität auf dem Höhepunkt der Standardisierung Ende der 70-er Jahre deutlich.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt A 07, Blatt A 08, Blatt A 09 und Blatt A 12)

#### 5.4. Baugeschichte des Gebietes - Veränderungen bis heute

Die Grundsteinlegung für den zweiten Bauabschnitt der Stalinallee (Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt) erfolgt am 06.10.1959.

Das Gebiet Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt, ist die Fortführung der Bebauung der Stalinallee mit geänderten ideologischen Ansätzen und der Abkehr von der geschlossenen Bebauung, der Raumstadt, die durch folgendes geprägt ist:

- der geschlossenen Straßenrand- und Blockbebauung,
- der strikten räumlichen Trennung von Öffentlichkeit und Privatheit,
- der Kulisse an der Magistrale,
- dem traditionellen Handwerk und dem Ornament.

Mit der Errichtung des Gebietes Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt, wird die Idee der offenen Bebauung, der Objektstadt umgesetzt, die durch folgendes geprägt ist:

- frei im Raum stehenden Einzelgebäude aus vorgefertigten Elementen als städtebaulich-strukturelle Gesamtkomposition im öffentlichen Raum,
- standardisierte und zunehmend typisierte Einzelkörper im Raum, die mit industrialisierten Mitteln entstehen und eine einheitliche und geschlossene Stadtgestalt prägen,
- der städtebaulichen Integration der Magistrale in ein weiträumiges Gebiet nördlich und südlich der Achse,
- Materialität und Farbe der Gebäude ersetzen aufgesetzte Gliederung und Ornament.

Dieser Paradigmenwechsel von den „Nationalen Traditionen“ hin zur Moderne (heute Nachkriegsmoderne), von der Kulisse hin zur Gebietsstruktur, vom Handwerk hin zur Industrialisierung des Wohnungsbaus stellt einen radikalen Bruch in den Planungs- und Herstellungsprozessen dar.

Möglich wurde dieser Paradigmenwechsel im Städtebau der DDR durch die Abkehr von stalinistischen Ideen nach dem Tod Stalins 1953 und dem Parteitag der KPdSU 1956. Die damit verbundene Liberalisierung machte diese 2. Moderne - das Anknüpfen an die Traditionen des Neuen Bauens, des Konstruktivismus und des Funktionalismus der 20-er Jahre - möglich. Zudem ist die Idee des „sozialistischen Wohnkomplexes“ auch die Antwort der DDR auf die Planungen des Hansaviertels in Westberlin von 1957, also Teil der Auseinandersetzung im Kalten Krieg - ein Stück „gebaute Ideologie“.

Die offene Bebauung geht einher mit der Industrialisierung des Bauwesens, speziell des Wohnungsbaus, ohne die die Aufgabe, in kürzester Zeit massenhaft Wohnungen zu bauen, um die durch den Krieg entstandene Wohnungsnot zu lindern bzw. zu beseitigen, nicht zu lösen gewesen wäre. Die Entwicklung der industrialisierten Großtafelbauweise (umgangssprachlich Plattenbau) und ihre massenhafte Anwendung (anschließend im gesamten Gebiet der DDR) sowie ihre Einsatzmöglichkeit auch für vielgeschossige Wohnhäuser gehört zu den wichtigsten Bauleistungen der Nachkriegszeit in Ost-Berlin.

Der Masterplan wurde nicht in allen Bereichen realisiert, Teilbereiche wie z.B. das Haus des Lehrers sind modifiziert worden.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt B 01)

Einige Relikte der Bestandsbebauung, wie z.B. das Gebäude an Singerstraße / Ecke Neue Blumenstraße, wurden entgegen den Planungsabsichten erhalten. Der Gebietsrand zur heutigen Otto-Braun-Straße ist nicht nach den Planungen des Masterplans bebaut worden und somit nicht Bestandteil des Geltungsbereichs der Erhaltungssatzung.

Ein nachhaltiger Qualitätsverlust für die städtebauliche Ordnung ist durch die nicht realisierten Pavillonbauten in der westlichen Karl-Marx-Allee zwischen Schillingstraße und Alexanderplatz eingetreten.

Im Süden des Gebiets war das Verschieben des Stadtbahnviaduktes von der Spree in Richtung Norden geplant (Ursprungsplan) - so wäre eine direkte kreuzungsfreie Anbindung der Schillingstraße an den S-Bahnhof Jannowitzbrücke entstanden.

Da das Viadukt aber nie verschoben wurde, war der Weiterbau des Gebietes bis zur Holzmarktstraße erforderlich (Ergänzungsplan).

Mit dieser Bebauung wurde auch ein Wechsel in der Städtebauideologie der DDR sichtbar - das Wohnhochhaus wird als Ordnungselement in bis dahin 5- bis 10-geschossigen Stadtstrukturen ohne Höhendominanz akzeptiert, eine geschlossenerere Straßenrandbauung durch längere 10-geschossige Wohngebäude aus stadtökonomischen, technologischen und auch gestalterischen Gründen (prägnantere Raumbildung) als städtebauliches Gestaltungsmittel eingeführt. So wurde der Straßenraum zur Holzmarktstraße mit einer weitgehend geschlossenen 10-geschossigen Zeile bebaut (Länge 215 m), der Kreuzungsbereich Holzmarktstraße/ Alexanderstraße mit einer Gruppe von drei gleichen Wohnhochhäusern betont. Diese neue Schicht ist zur unverzichtbaren städtebaulichen Ergänzung geworden, ein Weiterbau im besten Sinne.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt A 10)

Nach 1990 wurde das denkmalgeschützte Gebäude des Hotels Berolina abgerissen und an seiner Stelle der Verwaltungsbau des Rathauses Mitte errichtet. Dieser besetzt heute recht selbstverständlich den Ort des Hotels und übernimmt in Masse, Material und Farbe die Funktion des Hotels im städtebaulichen Kontext.

Ein mehrgeschossiger Neubau an der Iflandstraße ist die einzige realisierte Planung nach 1990.

Mit Abriss und Teilabriss von Pavillons an der Schillingstraße sind städtebauliche Fehlstellen entstanden. Das macht die Definition von Entwicklungsspielräumen mit klaren Gestaltvorgaben innerhalb des Erhaltungsgebiets erforderlich.

Am Gebäudebestand sind vor allem durch das Aufbringen von Wärmedämmfassaden, Balkonbauten bzw. Verglasungen der Loggien nachhaltige Eingriffe erfolgt, die die Gestaltungseinheit des Gebiets negativ beeinflussen.

Hervorzuheben ist, dass die denkmalgeschützten Gebäude der Karl-Marx-Allee und der Alexanderstraße und das Apartment-Hochhaus in der Schillingstraße im Sinne des Ensembles saniert wurden. Von besonderer Bedeutung sind hierbei die bereits realisierten und die geplanten Sanierungsarbeiten an den Pavillons der Karl-Marx-Allee und die Sanierung des Hauses des Lehrers und der Kongresshalle. Diese Arbeiten haben große städtebaulich-architektonische Qualität, die den Ursprungsgedanken des gesamten Ensembles noch einmal sichtbar werden lassen und das Ensemble nachhaltig in das Bewusstsein der Stadt rücken.

Hinsichtlich Planung, Realisierung und Veränderung des Freiraums zeigt sich folgender Prozess.

Der Grünplan von 1960 - Der landschaftliche Freiraum

Das 1960 im VEB Hochbauprojektierung Berlin unter der Leitung von Helmut Kruse im Maßstab 1: 500 erarbeitete Grundprojekt zeigt, wie die beiden Wettbewerbsbeiträge von Dutschke und Collein, eine zur „Landschaftlichkeit“ tendierende Gestaltaussage. Die Anordnung der Gebäude entspricht im Wesentlichen der des Masterplanes, der auf der Zusammenführung der Entwürfe der Kollektive Collein und Dutschke/Kaiser basiert.

In Anlehnung an die Idee der Stadtlandschaft der 1950er Jahre stehen fließende landschaftliche Strukturen in bewusstem Gegensatz zur rechtwinkligen Anordnung der Wohnblöcke.

Auf dieser städtebaulichen Grundlage wurde ein vertieftes Grünkonzept entwickelt, das eine luftige, parkartige Gehölzstruktur und freie Formen der Spielplätze zeigt.

Eines der wenigen konkreten Entwurfsmotive sind die „Cour d'honneur“-ähnlichen Grünflächen, eine Art „Vorhöfe“ zwischen den Pavillonbauten und den Wohnscheiben entlang der Karl-Marx-Allee. Der Begriff „Cour d'honneur“ (franz., Empfangshof) wird von den Planern

verwendet und von Werner Dutschke zitiert (Werner Dutschke, Zwischen Straußberger Platz und Alexanderplatz, Deutsche Architektur, 8. Jahrgang, Oktober 1959, Heft 10, Seite 538). Auf diese Weise entsteht ein durch drei Stufen vom übrigen Gehweg abgetrennter „privater Eingangsbereich“. Die höher gelegten Rasenflächen sind mit asymmetrischen Schmuckbeeten dargestellt und weisen auf der den Wohnbauten zugewandten Seite eine konvexe Wölbung auf.

Des Weiteren beinhaltet der Plan konkrete Darstellungen der geplanten Anliegerstraßen, sowie der Flächen für den ruhenden Verkehr (Parkplätze und Parkbuchten). Spiel- und Sportplätze werden in direkter Verbindung zu den zusammenhängenden Grünstrukturen angeordnet.

### Der Grünplan von 1963 - Klare Strukturen

Der Entwurfscharakter der öffentlichen Freiräume hat sich stark verändert. Im Ergebnis vorausgegangener kontroverser Diskussionen über Baumpflanzungen in der Karl-Marx-Allee wurde für das gesamte Wohngebiet eine Gehölzkonzeption erarbeitet.

1963 erfolgte eine Überarbeitung des Grünflächenkonzeptes durch den Landschaftsarchitekten Hubert Matthes, seit 1962 Mitarbeiter und ab 1964 Leiter der Grünabteilung im VEB Hochbauprojektierung Berlin.

Die Orthogonalität des Städtebaus wird nunmehr in der Formensprache der Freiraumelemente fortgesetzt. Vor allem in den übergeordneten Freiräumen werden Baumreihen und Baublöcke als wesentliches Gestaltungselement verwendet.

Mit dem Strukturieren und Rhythmisieren durch markante Einzel- und Doppelbaumreihen, entstehen klar ausdefinierte Freiräume, Richtungen und Raumgrenzen.

Auf der Südseite der Karl-Marx-Allee nehmen Baumreihen den Rhythmus der Gebäude auf. Die Karl-Marx-Allee wird beidseitig durch schmale periodisch abfolgende Pflanzstreifen flankiert.

Den beiden Architekturplätzen am Hotel Berolina bzw. Kino International, am Haus des Lehrers und der Kongresshalle wird durch eine differenzierte Darstellung des Bodenbelages sowie durch diverse Wasserbecken besondere Bedeutung beigemessen.

Der Charakter der Schillingstraße als Fußgängerpromenade wird durch die Anlage geometrischer Pflanzflächen im Wechsel mit platzartigen Aufenthaltsbereichen, einer besonderen Belagsstruktur, sowie einer Signatur für eine individuelle Ausstattung / Skulptur etc. unterstrichen.

In den Wohnquartieren werden neben Bäumen, Strauchflächen, Schmuckpflanzungen und Wiesenflächen, auch Sitzplätze, Wäscheplätze und Müllstandplätze vorgesehen. Die dargestellten Spielbereiche sind größtenteils in Rechteckform den einzelnen Wohnblöcken zugeordnet. Die beiden Planschen sind mit ihrer markanten Nierenform und den angrenzenden Liegewiesen erstmals dargestellt.

### Der Grünplan von 1972 – Status quo ante

Der aus dem Jahr 1972 datierende Plan des Wohngebietes Karl-Marx-Allee / Holzmarkstraße zeigt erstmalig das Wohngebiet (nördlicher und südlicher Teilbereich) in seiner gesamten Ausdehnung. Der arbeitsintensive Prozess der Grünplanung und Realisierung ist abgeschlossen. Trotz aller Veränderungen zu den ursprünglichen Entwürfen stellt dieser Plan den gewünschten „Idealzustand“ des Wohngebietes dar.

Der Freiraum übernimmt eine den Städtebau unterstützende Funktion. Er weist über das gesamte Gebiet hinweg, eine einheitliche Gestaltsprache auf, die eng mit der des Hochbaus korrespondiert.

Der Freiraum wird hierbei durch zwei Entwurfsprinzipien geprägt: stringente Reihen- und Blockpflanzungen im Bereich repräsentativer Erschließungsräume sowie "Landschaftlichkeit", d.h. die lockere Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich des Wohngrüns.

Geometrische Baumsetzungen wie Reihen-, Alleen- und Blockpflanzungen werden in Freiflächen mit überörtlicher Bedeutung wie die Karl-Marx-Allee und der Schillingstraße sowohl als Mittel der Akzentuierung, als auch zur Abgrenzung gegenüber dem angrenzenden Wohngrün eingesetzt.

Die Bereiche des Wohngrüns zeichnen sich neben dem parkartigen Baumbestand durch Wiesenflächen und fließende Grünzusammenhänge aus. Auf Einfriedungen wurde mit Ausnahme der Umzäunung von Kinderspielplätzen und Ballspielplätzen bewusst verzichtet. Der gesamte Freiraum sollte der Gemeinschaft zur Verfügung stehen und war öffentlich zugänglich. Ein dichtes Netz aus Fußwegen und Wohnstraßen ermöglicht allen Bewohnern und Besuchern eine freie Bewegung im Wohngebiet.

### Erschließungsstruktur

Die Erschließungsstruktur hat seit der Erstellung des Masterplanes nur geringfügige Planungsanpassungen erfahren. Das Wohngebiet Karl-Marx-Allee wird von fünf übergeordneten Hauptverkehrsstraßen begrenzt: Grunerstraße / Neue Königstraße, Mollstraße, Lichtenberger Straße, Holzmarkstraße und Alexanderstraße.

Die Erschließung im Inneren des Wohngebietes erfolgt über Anliegerstraßen, befahrbare Versorgungswege und fußläufige Wohnwege. Das rechtwinklige Netz der Anliegerstraßen folgt der rechtwinkligen Anordnung der Wohngebäude und Infrastruktureinrichtungen.

Die Planung des Anliegerstraßennetzes erfolgt unter verschiedenen Prämissen: während im südlichen Teil des Wohngebietes die Weiternutzung des vorhandenen Straßennetzes und die Integration der diagonal verlaufenden Magazinstraße eine der Vorgaben zum Wettbewerb von 1958 ist, war die Planung der im Nordteil befindlichen Erschließungsstrukturen losgelöst. Allerdings ist auch hier die Maßgabe bindend, die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen nicht zu überbauen.

Die Befestigung der Anliegerstraßen und -wege erfolgte je nach Klassifizierung. Für Wohnsammelstraßen und befahrbare Versorgungswege war eine Asphaltdecke vorgesehen; Geh-, Fußwege und Parkplatzflächen wurden in Hartstein- oder Hartbetonplatten ausgeführt. Auf Grund feuerpolizeilicher Bestimmungen erhielten Gebäude, die in einem größeren Abstand als 9 Meter von einer Anliegerstraße entfernt waren, Auffahrten bzw. befahrbare Wohn- oder Fußwege.

Sämtliche Anliegerstraßen werden einseitig mit PKW-Stellplätzen in Form von Senkrechtparkplätzen ausgestattet. Darüber hinaus werden im Bereich der Berolinastraße, im Bereich der Ifflandstraße, sowie östlich der Kongresshalle drei größere Stellplatzanlagen mit Kopf an Kopfstellung ausgewiesen. Zusätzlich ist westlich des Hotels Berolina die Errichtung einer begrünten Tiefgarage geplant, die nicht ausgeführt wurde. Heute befindet sich hier eine Stellplatzanlage.

Für alle neugebauten Straßen wurde eine elektrische Beleuchtung geplant und realisiert. Die ursprünglich als Baubeleuchtung vorgesehenen Straßenleuchten wurden erst Ende der 1960-Jahre durch alternative Straßenleuchten ersetzt.

### Überformungen des Freiraums bis heute

Lassen sich im Bereich von Städtebau und Architektur Planungs- und Baugeschichte relativ eindeutig voneinander abgrenzen, gehen diese im Bereich der Grünplanung mehr oder weniger Hand in Hand. Das Freiraumkonzept wurde gewissermaßen „laufend fortgeschrieben“.

Am deutlichsten wird dies, wie bereits beschrieben, in Bezug auf den Umgang mit dem Großgrün. Die ersten Grünflächen waren bereits fertig gestellt, als an anderen Teilbereichen noch „projektiert“ wurde. Im Gegensatz zum Statischen der Architektur, ist der Freiraum jedoch von Natur aus laufenden Veränderungen unterworfen.

Die sichtbarste und auffälligste Veränderung stellte der Baumbestand dar. Wirkt das Wohngebiet Mitte der 60er Jahre noch wie ein riesiges begehbare Architekturmodell ohne jeglichen Bewuchs, versinken die Gebäude heute geradezu in einem dichten waldartigen Baumbestand.

Insgesamt ist festzustellen, dass die hohe Qualität des Freiraumes heute nur noch rudimentär erkennbar ist.

Die Überformungen und Veränderungen, die der Freiraum seit seiner endgültigen Fertigstellung Mitte der Siebziger Jahre erfahren hat, lassen sich im Wesentlichen folgenden Themenkomplexen zuordnen:

1. Überformungen durch mangelnde Pflege und Instandsetzung wie u.a.:
  - Wegfall von Schmuckpflanzungen, Pflanzgefäßen etc.,
  - Wegfall von Vorgartenpflanzungen,
  - die ausgebliebene Fällung der Hybrid-Pappel (die Hybrid-Pappel, auch Hochleistungs-Pappel genannt, wurde ursprünglich gepflanzt, um andere Gehölze hochzuziehen und sollte nach maximal 20 Jahren gefällt werden),
  - ein sich stetig verringernder Anteil besonnener Wiesenflächen,
  - Roden der beidseitig flankierenden Heckenpflanzungen in der Karl-Marx-Allee
  - Zuwachsen von Sichtbeziehungen,
  - Verwahrlosung der Kinderplanschen,
  - marode Straßen- und Wegebefestigungen,
  - Entfernen von Mobiliar, etc.
  
2. Überformungen durch Privatisierung von Grund und Boden wie u.a.:
  - kleinteilige Parzellierung durch Aufstellen von Zäunen und sonstigen Einfriedungen,
  - Veränderungen von Wegebeziehungen durch Anlegen neuer Wege auf Grund knapper alter Wegebeziehungen,
  - Heckpflanzungen entlang von Grundstücksgrenzen,
  - Anlage zusätzlicher Stellplatzflächen,
  - Anlage neuer Spielplätze,
  - Verwendung ortsfremder Materialien für Wegebau und Ausstattung,
  - diverse Nachpflanzungen / Veränderung der Artenzusammensetzung,
  - Aufstellen diverser „Budenarchitektur“.
  
3. Überformungen durch veränderte Nutzeransprüche und demografischen Wandel wie u.a.:
  - Anlage zusätzlicher PKW-Stellplätze incl. Ausstattung mit Schranken und Pollern,
  - brachgefallene Spielplätze, marode Ausstattung,
  - Aufstellen zusätzlicher Freiraumausstattung (Müllschränke, Fahrradboxen, Rollatorschranke etc.)
  - Anlage von barrierefreien Zuwegungen (Rampen, Handläufe etc.).

## Überformungen des Straßen- und Wegenetzes bis heute

Das bereits im Masterplan detailliert ausgearbeitete Straßen- und Wegenetz wurde bis auf wenige Abweichungen realisiert. Im Zusammenhang mit der späteren Erweiterung des Wohngebietes bis an die Holzmarktstraße, kommt es in diesem Bereich zu einer Modifizierung des Verlaufs der späteren Holzmarktstraße.

Abweichungen des bestehenden Straßennetzes vom Masterplan im Bereich des Nordteils:

- die fehlende Anbindung der späteren Berolinastraße an die Neue Königstraße (heute Otto-Braun-Straße),
- das Fehlen der zwischen Hotel Berolina (heute Rathaus) und der nördlich anschließenden Ladenzeile verlaufenden Querverbindung,
- die fehlende Verbindung zwischen den beiden Schenkeln der späteren Weydemeyerstraße auf Grund des Erhalts eines Bestandsgebäudes.

Abweichungen des bestehenden Straßennetzes vom Masterplan im Bereich des Südteils:

- die fehlende Anbindung der entlang der nördlichen Wohnscheiben verlaufenden Wohnstraße an die Alexanderstraße (Sackgassensituation).

Im Zusammenhang mit der Privatisierung des Grund und Bodens wurden diverse Fußwegebeziehungen unterbrochen bzw. vollständig gekappt. Eine der wesentlichen Qualitäten des Wohngebietes, das kleinteilig netzartige Wegesystem, wurde damit empfindlich gestört. Mit der Privatisierung erfolgte auch ein Eingriff in den relativ begrenzten Materialkanon. Mit der Umgestaltung privater Freiflächen sowie der Neuanlage von Stellplatzflächen wurden auch neue Belagsmaterialien eingesetzt, was die Homogenität des Bestandes auch in diesem Bereich zerstört hat. Der Neubau der Anliegerstraßen erfolgte im Wesentlichen auf Trümmerschutt, der zudem mangelhaft verdichtet wurde. Dieser Umstand hat laufend Straßeneinbrüche zur Folge. Durch das Ausbleiben grundlegender Sanierungsarbeiten des Straßennetzes nach 1990 und Durchführung ungenügender Wartungsmaßnahmen befindet sich das gesamte Straßennetz des Wohngebietes in einem sehr schlechten baulichen Zustand. Für die Weiterentwicklung des Wohngebietes sind einige ungelöste Wegeführungen planerisch zu berücksichtigen. Besonders auffällig ist die ungelöste Wegeführung vom S-/U-Bahnhof Jannowitzbrücke über die stark befahrene Holzmarktstraße. Die Auftaktsituation der Fußgängerpromenade Schillingstraße mit dem seitlich liegenden U-Bahn-Eingang ist ebenfalls unbeachtet. Künftig sind die Wegeführungen von der U-Bahnstation und dem S-Bahnhof in Richtung des Gymnasiums in der Singerstraße zu verbessern. Ebenso optimiert werden sollte der Zugang vom U-Bahnhof Schillingstraße zum Kino International. Eine Gehölzgruppe verstellt den direkten Zugang und kann den fehlenden Pavillonbau zur städtebaulichen Schließung des Architekturplatzes nicht ersetzen.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 01, Blatt D 02 und Blatt D 03)

## Fazit

Die Baugeschichte des Gebietes ist als Prozess bis heute ablesbar.

## 6. Gebietsanalyse

### 6.1. Städtebauliche Struktur und Eigenart

#### 6.1.1. Vorgaben zum Wettbewerb / Masterplan

Folgende strukturprägende Grundsätze des Masterplans von Collein / Dutschke, die Bestandteil der Aufgabenstellung für den Wettbewerb 1958/59 waren, bestimmen bis heute das Ensemble und sind bis heute erlebbar:

- der Straßenraum der Allee soll in einer Breite von ca. 70 m zwischen den Ladenbauten und max. 130 m zwischen den Wohnbauten als symmetrisches Straßenbild angelegt werden,
- die Ladenbauten sind von den Wohnbauten zu trennen,
- das Touristenhotel ist in die Höhe des U-Bahnhofes Schillingstraße in Verbindung mit der Gaststätte „Moskau“ vorzusehen,
- das Filmtheater ist in dem Abschnitt zwischen Strausberger Platz und Schillingstraße zu planen,
- der städtebauliche Abschluss der Karl-Marx-Allee im Bereich des Alexanderplatzes soll von einem Hochhaus gebildet werden, von einer Portalbildung ist abzusehen,
- die Wohnbereiche nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee sollen räumlich klar gegliedert sein,
- besonderer Wert ist auf die Anlage der gesellschaftlichen Zentren zu legen,
- die Verbindung von Karl-Marx-Allee zum S-Bahnhof Jannowitzbrücke soll in besonderer Weise gestaltet werden und Zentrumsfunktionen aufnehmen,
- die Geschossigkeit soll zwischen fünf, acht und zehn Geschossen differieren ;
- in Hinblick auf die Hauptverkehrsstraßen, die das Gebiet umschließen, ist auf die Ausbildung von Konturen Wert zu legen,
- vorhandene erhaltenswürdige Hochbauten sollen Berücksichtigung finden,
- unterirdische Hauptversorgungsleitungen sollen nicht überbaut werden,
- das im Südteil des Gebietes bestehende Straßennetz soll verwendet werden.

#### 6.1.2. Gebietsstruktur / Gesamtkomposition

- Ein Entwurf - eine große Idee - eine komplexe Gestaltung, vom Städtebau bis zum Freiraum, von der Architektur der Einzelbauten bis zu Farb- und Materialkompositionen sowie zur bildkünstlerischen Ausgestaltung.
- Eine Objektstadt, eine Komposition aus frei stehenden Einzelkörpern mit klarer Geometrie im Raum, die die städtebauliche Grundordnung durch Reihung, Gruppierung, Staffelung und Rhythmisierung bilden.
- Die städtebauliche Figur wird entscheidend durch die unverwechselbare Struktur der Straßenrandbebauungen, dem Rhythmus der das Gebiet ausspannenden 8- und 10-geschossigen Wohnhausscheiben, der Reihung oder Gruppierung der 5-geschossigen Wohnhauszeilen, der Struktur der Pavillonbauten in der Karl-Marx-

- Allee und der Schillingstraße sowie der Einordnung und Struktur der Infrastrukturbauten (KITA's, Schulen) geprägt.
- Im Gebiet sind die Prinzipien des „sozialistischen Wohnkomplexes“ realisiert worden, es sind zwei Wohnkomplexe nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee ablesbar.
  - Der nördliche und der südliche Wohnkomplex sind durch die Karl-Marx-Allee als „Magistrale“ - als wichtige Ost/Westachse - getrennt und zugleich gebunden.
  - Räumliche Definition und Abgrenzung des Gebietes über eine starke Randausbildung mit 10-geschossigen Wohnhausscheiben, 17-geschossigen Wohnhochhäusern sowie 2-geschossigen Pavillons.
  - Die innere Ordnung der frei im Raum stehenden 8- und 10-geschossigen Wohnhausscheiben.
  - Die innere Ordnung der 5-geschossigen Wohnhausgruppen (Zeilen).
  - Die Ergänzungen durch die 1- bis 4-geschossigen Infrastruktur- und Versorgungseinrichtungen.
  - Die denkmalgeschützten und bei Planung und Realisierung des Gebietes zu berücksichtigenden Bestandsgebäude an der Magazinstraße und an der Ifflandstraße.
  - Das Wechselspiel von Bebauung und Freiraum als räumlicher Grundcharakter des Gebietes.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt A 10, Blatt A 11 und Blatt B 01)

### 6.1.3. Freiraumstruktur

Folgende strukturprägende Grundsätze des als „Idealplan“ bezeichneten Freiflächenplanes aus dem Jahr 1972 bestimmen bis heute das Ensemble und sind bis heute erlebbar:

- Der Freiraum übernimmt im Bereich des Wohngebietes Karl-Marx-Allee II.BA eine städtebaulich unterstützende Funktion. Charakteristisch sind hierbei einheitliche Gestalt- und Materialsprache über das gesamte Gebiet hinweg, die eng mit der des Hochbaus korrespondiert.
- Der Freiraum wird durch zwei Entwurfsprinzipien geprägt: stringente Reihen- und Blockpflanzungen im Bereich repräsentativer Erschließungsräume und „Landschaftlichkeit“, d.h. die lockere Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich des Wohngrüns.
- Geometrische Baumsetzungen wie Reihen-, Alleen- und Blockpflanzungen werden in Freiräumen mit überörtlicher Bedeutung wie Karl-Marx-Allee und Schillingstraße sowohl als Mittel der Akzentuierung als auch zur Abgrenzung gegenüber dem Wohngrün, den wohnungsnahen Freiflächen, eingesetzt.
- Die Schillingstraße wird bis heute als Fußgängerpromenade genutzt. Auf Grund diverser Überformungen, mangelnder Pflege- und Instandhaltungsarbeiten ist die Qualität dieses ehemals hochwertigen Freiraumes nur noch in Ansätzen erkennbar.
- Die Bereiche des Wohngrüns zeichnen sich durch einen sehr dichten parkartigen Baumbestand aus. Auf Grund des dichten Baumbestandes und der damit verbundenen starken Verschattung existieren nur noch sehr wenige sonnige Wiesenflächen.
- Ehemals fließende Grünzusammenhänge wurden durch Markierungen der Grundstücksgrenzen in Form von Einfriedungen und Heckenpflanzungen weitgehend zerstört.
- Das Gehölzkonzept zeichnet sich durch eine nachhaltige Pflanzenverwendung aus. Der „Malgrund“ wurde aus heimischen Gehölzen und Begleitarten gebildet und

Akzente durch Solitäre (bezüglich Habitus oder Herkunft) gesetzt. Bedauerlicherweise wurde durch unkontrollierte ergänzende Pflanzungen, die Ablesbarkeit des einstigen Pflanzkonzeptes sowie der damit verbundenen Idee einer nachhaltigen Pflanzenverwendung, nachträglich gestört.

- Neben einem großen „Zentralen Spielplatz“ an der Weydemeyerstraße stellten die beiden Kinderplanschen Freiräume von besonderer Gestaltqualität mit überörtlicher Bedeutung dar.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 03)

#### 6.1.4. Erschließungsstruktur

Das Wohngebiet Karl-Marx-Allee wird durch fünf übergeordnete Hauptverkehrsstraßen begrenzt: Grunerstraße / Otto-Braun-Straße (ehemals Neue Königstraße), Mollstraße, Lichtenberger Straße, Holzmarkstraße und Alexanderstraße.

- Die Erschließung im Inneren des Wohngebietes erfolgt über Anliegerstraßen, befahrbare Versorgungswege und fußläufige Wohnwege. Das rechtwinklige Netz der Anliegerstraßen folgt der rechtwinkligen Anordnung der Wohngebäude und Infrastruktureinrichtungen.
- Die Planung des Anliegerstraßennetzes erfolgt unter verschiedenen Prämissen. Im südlichen Teil des Wohngebietes ist die Weiternutzung des vorhandenen Straßennetzes und Integration der diagonal verlaufenden Magazinstraße von Bedeutung, wohingegen im Nordteil die Anlage von Straßen freier ausfällt. Allerdings ist auch hier die Maßgabe bindend, die vorhandenen unterirdischen Versorgungsleitungen nicht zu überbauen.
- Die Befestigung der Anliegerstraßen und -wege erfolgte je nach Klassifizierung. Für Wohnsammelstraßen und befahrbare Versorgungswege war eine Asphaltdecke vorgesehen; Geh-, Fußwege und Parkplatzflächen sollten Hartstein- oder Hartbetonplatten erhalten. Aufgrund feuerpolizeilicher Bestimmungen erhielten Gebäude, die in einem größeren Abstand als 9 Meter von einer Anliegerstraße entfernt waren, Auffahrten bzw. befahrbare Wohn- oder Fußwege.“
- Für alle neugebauten Straßen wurde eine elektrische Beleuchtung geplant und realisiert.
- Für die Weiterentwicklung des Wohngebietes sind einige ungelöste Wegeführungen planerisch zu lösen. Besonders auffällig ist die ungelöste Wegeführung vom S-/U-Bahnhof Jannowitzbrücke über die stark befahrene Holzmarktstraße.

Die Auftaktsituation der Fußgängerpromenade Schillingstraße mit dem seitlich liegenden U-Bahn-Eingang ist ungelöst. Gleichermäßen ist die Wegeführung zum Gymnasium aufzuwerten. Ebenso verbesserungsfähig ist der Zugang vom U-Bahnhof Schillingstraße zum Kino International. Eine Gehölzgruppe verstellt den direkten Zugang und kann den fehlenden Pavillonbau zur städtebaulichen Schließung des Architekturplatzes nicht ersetzen.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 12)

### 6.1.5. Städtebauliche Teilräume

Das Gebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt gliedert sich in erkennbare städtebauliche Teilräume.

#### Karl-Marx-Allee

Der Straßenraum ist ein großer offener Stadtraum, der überwiegend durch die, die Bebauung begleitenden Baumreihen aus ungarischen Silberlinden geprägt wird. Diese starke planerische Geste wird am Anfang und Ende des Straßenabschnitts durch nach hinten versetzte Baumblöcke betont. So werden die Dominanz der Torhäuser des Strausberger Platzes und die der Alexanderplatzbebauung als Raum begrenzend unterstrichen.

Die Bebauung an der Karl-Marx-Allee gliedert sich in drei Abschnitte:

Der 1. Abschnitt zwischen Strausberger Platz und Schillingstraße mit sich symmetrisch im Abstand von 130 m gegenüberstehenden Wohnhausscheiben (zwei 8-geschossige, die Torhäuser des Strausberger Platzes respektierende und zwei 10-geschossige Wohnhausscheiben westlich davon).

Vor die Lücken zwischen den Wohnhausscheiben sind 2-geschossige Pavillons von 7,5 m Höhe eingestellt, die die Karl-Marx-Allee auf 70 m einengen und den Bereich strukturieren (ehem. „Kultur im Heim“, Schuhhaus „Zentrum“, Kosmetiksalon „Babette“).

Die Baumpflanzung wurde zur Freistellung der Torhäuser bewusst auf den Abschnitt zwischen den Pavillonbauten begrenzt. Während die beiden äußeren Baumreihen die Straße zwischen den Pavillons flankieren, wurden die inneren Baumreihen in Flucht zwischen die Pavillonbauten gepflanzt.

Die beiden nach 1990 in den Zwischenraum der Torhäuser und dem Linden-Carrès gepflanzten dekorativen Magnolienhaine, stellen die Grundkonzeption jedoch nicht in Frage. Nördlich und südlich der Allee verweisen schmale, unbefestigte Flächen zwischen Radweg und Gehweg auf die ehemals dort befindliche niedrige, heckenartige Pflanzung.

Zur räumlichen Trennung zwischen Wohnvorfeld und repräsentativen Straßenraum wurde beidseits der Karl-Marx-Allee zwischen den Pavillonbauten eine Art Cour d'honneur (franz. für einen dreiseitig umschlossenen Empfangshof), ein durch drei Stufen vom übrigen Gehweg abgehobener „privaten Eingangsbereich“ angelegt. Eine niedrige, ca. 50 cm hohe Ortbetonmauer, die auf der Innenseite mit einer leichten Krümmung ausgeführt wurde, fasst einen höher gesetzten Rasenspiegel ein, in den Schmuckbeete eingebettet wurden. Die ursprünglich vor den Torhäusern vorgesehenen Wasserbecken wurden durch eine Gruppe von versetzt angeordneten Schmuckbeeten ersetzt, die jedoch inzwischen ebenfalls aufgegeben wurden.

Der 2. Abschnitt ist die platzartige Aufweitung der Karl-Marx-Allee im Bereich der Einmündung der Schillingstraße in die Karl-Marx-Allee. Hier ist mit dem Kino „International“, dem Rathausneubau und den Kopfbauten der Schillingstraße (Cafe „Moskau“ und dem Pavillon ehem. Modesalon „Madeleine“ / Blumenhaus „Interflor“) die Allee räumlich aufgeweitet und akzentuiert - ein offener, steinerner und nicht begrünter Raum.

Die nördliche Platzseite wird östlich durch den Pavillon ehemalige Mokka-Milch-Eisbar begrenzt. Die westliche Platzseite ist bis heute nicht bebaut, ist aber für den Stadtraum unverzichtbar.

Der Rhythmus der Baumreihen wird beidseitig der Karl-Marx-Allee, auf der Höhe zwischen dem Cafe „Moskau“ und dem Pavillon mit dem U-Bahn-Zugang, unterbrochen. Die Raumaufweitung und die freie Blickbeziehung auf das Kino International bzw. hinein in die Fußgängerpromenade Schillingstraße sind hier wesentlich.

Dem „Architekturplatz“ wird durch eine hochwertige Gestaltung des Bodenbelages (Betonplatten mit hochwertigem Edelsplittvorsatz mit einer markanten s/w-Grafik) sowie der Ausstattung mit besonderen Schmuckelementen wie Schau-Vitrinen, Pflanzschalen, Schmuckbeete sowie einem geplanten (aber aus Zeitmangel vor der Übergabe des Hotels nicht realisiertem) Wasserbecken besondere Bedeutung beigemessen.

Der durchgängige, bis in das Foyer des Kino „International“ hineingezogene, ebenerdige Plattenbelag und die großzügigen Verglasungen unterstreichen den starken Innen-Außen-Bezug.

Der 3. Abschnitt westlich der Schillingstraße bis zum Alexanderplatz wird durch die Randbebauung mit 10-geschossigen Wohnhausscheiben geprägt, die den Straßenraum der Karl-Marx-Allee in einer Breite von 130 m bestimmen. Der 3. Abschnitt findet zum Alexanderplatz hin mit dem Haus des Lehrers seinen dominanten Abschluss. Dieser Raum ist ungelöst, da die geplanten Pavillonbauten nicht realisiert worden sind, die für das Verständnis des Stadtraumes aber unverzichtbar sind.

Die fehlenden Pavillonbauten wirkten sich zudem negativ auf die Grüngestaltung aus. Die Bäume wurden auf der Südseite als durchgehende Reihen gepflanzt, die Cour d'honneur weisen nicht die geplante Höhendifferenzierung auf und den Rasenflächen fehlt die dynamische Krümmung.

Die Baumpflanzungen auf der Nordseite der Straße wurden erst in den 1990er Jahren bzw. Anfang 2000 mit dem Umbau des Straßenprofils realisiert. Eigens für die, ab den 1970er Jahren in der Karl-Marx-Allee durchgeführten großen Paraden zum 1. Mai und 7. Oktober, wurde 1977 ein Standort für die große Ehrentribüne hergerichtet. Es entstand eine platzartige Ausweitung die links und rechts mit Koniferen bepflanzt wurde. Die Plattenfläche und Pflanzung sind noch heute erkennbar.

Die Fuge zwischen den beiden 10-geschossigen Wohnhausscheiben wurde nach 1990 durch die Pflanzung eines Baum-Carrès aus türkischer Baumhasel geschlossen.

Der Platz rund um das Haus des Lehrers und die Kongresshalle wurde in Anlehnung an den Architekturplatz am Kino „International“ mit einer ähnlich markanten linearen Grafik aus weißen Betonplatten mit schwarzen Bändern befestigt.

Im Zusammenhang mit der denkmalgerechten Sanierung des Ensembles wurde auch das an der Südseite des Haus des Lehrers befindliche und ursprünglich als Kühlwasserbecken konzipierte Wasserbecken wieder hergestellt. Die ehemals auf der Nordseite befindliche Brunnenanlage mit einer Kupferstele sowie die begleitenden Schmuckbeete gingen im Zusammenhang mit der Errichtung eines heute hier befindlichen 2-geschossigen Parkdecks leider verloren. Die ursprünglich in den Belag integrierte Vorfahrt vor der Kongresshalle wurde nach der Sanierung als abgesenkte, asphaltierte Fläche ausgeführt, in die entstandene Insel wurde eine Baumgruppe gepflanzt, dies führte dazu das der Platz in seiner großzügigen einheitlichen Wirkung zerschnitten wurde.

### Straßenrandbebauung Alexanderstraße

Durch die Staffelung von vier freistehenden 10-geschossigen Wohnscheiben entlang des Schwungs der Alexanderstraße entsteht ein unverwechselbarer und in Berlin einmaliger Straßenraum. Der Schwung der Straße wird durch die Dreiergruppe der 18-geschossigen freistehenden Hochhäuser an der Kreuzung zur Holzmarktstraße aufgefangen.

Die zwischen den Wohnscheiben entstehenden, nahezu dreieckigen Freiflächen, werden in Richtung der Alexanderstraße als offene Wiesenflächen mit einer sehr reduzierten lockeren Baumpflanzung angelegt. Dagegen entstehen auf der Innenseite gemeinsam mit den typischen Vorgärten, kleinen Spiel- und Wäschenplätzen sowie rahmenden Strauchpflanzungen dicht gestaltete Freiräume.

Eine klare räumliche Grenze wird entlang der Alexanderstraße durch beiderseits der Straße gepflanzte Baumreihen aus Spitzahorn markiert, wobei auf der Nordseite der Straße die beiden Anfangs- bzw. Endpunkte als offene Plätze ohne Baumfassung ausgebildet werden.

### Straßenrandbebauung Holzmarktstraße

Der nördliche Straßenrand der Holzmarktstraße wird durch die lange 10-geschossige Wohnhausscheibe und die im Bereich des wichtigen Gebietseinganges Schillingstraße platzierte Hochhausgruppe dominiert. Mit ihrer unverwechselbaren Struktur macht sie einen Wechsel in der Städtebauideologie der DDR sichtbar - das Wohnhochhaus wird als Ordnungselement in bis dahin 5- bis 10-geschossigen Stadtstrukturen ohne Höhendominanz akzeptiert, eine geschlossenerere Straßenrandbauung durch längere 10-geschossige Wohngebäude aus stadtökonomischen, technologischen und auch gestalterischen Gründen (prägnantere Raumbildung) als städtebauliches Gestaltungsmittel eingeführt.

Das straßenseitige Zurücksetzen der Bebauung und der so entstehende Freiraum sind strukturell wesentliche Bestandteile der räumlichen Fassung des Gebiets an der Holzmarktstraße.

Entlang der Straßenkante wurden zwei dicht nebeneinander gepflanzte Baumreihen aus Pappeln und Ahorn gepflanzt, wobei die ursprünglich als Pioniergehölz gepflanzten Hybrid-Pappeln nach 20-Jahren wieder gefällt werden sollten. Dies entspricht der gärtnerischen Praxis schnellwachsende und dadurch letztlich bruchgefährdete Gehölze, die andere Bäume mit hochziehen, wieder zu fällen.

Der zwischen Bebauung und dichter Baumwand entstehende Zwischenraum ist als Wiesenfläche angelegt, in den weitere lockere Baumgruppen gepflanzt wurden. Die Kreuzungsbe- reich Holzmarktstraße / Lichtenberger Straße wird durch ein Zurückspringen der Baumreihe thematisiert.

### Straßenrandbebauung Lichtenberger Straße

Im Bereich nördlich und südlich des Strausberger Platzes wird der westliche Straßenrand der Lichtenberger Straße durch die Reihung 10-geschossiger Wohnhausscheiben gebildet. Das straßenseitige Zurücksetzen der Bebauung und der so entstehende Freiraum sind strukturell wesentliche Bestandteile der räumlichen Fassung des Gebiets an der Lichtenberger Straße.

Die Qualität des breiten auf den Strausberger Platz konisch zulaufende Straßenraums der Lichtenberger Straße ist ein geschlossener Grünraum mit punktueller Anbindung in die Innenbereiche des Gebiets und einzelnen eingestellten den Raum begrenzenden Wohnhausscheiben erlebbar.

Allerdings kann der Geltungsbereich nur bis zur Bezirksgrenze reichen, was im südlichen Bereich der Lichtenberger Straße dazu führt, dass die lange 10-geschossige Wohnhausscheibe zwischen der Einmündung Neue Blumenstraße und der Kreuzung Singerstraße nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sein kann – sie befindet sich im Bezirk Friedrichshain/Kreuzberg. Da diese Wohnhausscheibe aber zur geplanten und realisierten Struktur des Gebietes gehört, wird sie in die inhaltliche Betrachtung einbezogen.

Nördlich des Straußberger Platzes wird der parallel zur Bebauung verlaufende Fußweg durch eine doppelte Baureihe überstellt, die jedoch in Höhe der 10-geschossigen Wohnscheibe endet, um die ehemals hier aus dem Inneren des Wohngebiets Richtung des ehem. Leninplatzes bzw. dem Volkspark Friedrichshain weisende Blickbeziehung nicht zu verstellen. Bedauerlicherweise wurde der in den 1980-er Jahren errichtete 11-geschossige Wohnblock genau im Bereich dieser wichtigen Sichtachse platziert.

Südlich des Platzes wurde der verbleibende Zwischenraum zwischen Bebauung und Straßenkante für die Pflanzung einer einzelnen Baumreihe genutzt die sich jedoch außerhalb des Geltungsbereiches befindet.

### Straßenrandbebauung Mollstraße

Die Bebauung des südlichen Randes der Mollstraße ist streng linear. Die ruhige Straßenrandbebauung wird durch gereimte 10-geschossige Scheiben gebildet. Strukturbestimmend sind die weiten Öffnungen ins Gebiet. In diesen stehen giebelständig zur Straße 10-geschossige Wohnhausscheiben, die die Einfahrten ins Gebiet markieren und den Blick in die Tiefe lenken. Die Straßenrandbebauung findet mit der eingestellten 1- bis 3-geschossigen Kaufhalle am Platz der vereinten Nationen ihren Abschluss.

Allerdings kann der Geltungsbereich nur bis zur Bezirksgrenze reichen, was im östlichen Teil der Mollstraße dazu führt, dass die lange 10-geschossige Wohnhausscheibe, die kurze 11-geschossige Wohnhausscheibe sowie die Kaufhalle nicht Bestandteil des Geltungsbereiches sein können - sie befindet sich im Bezirk Friedrichshain/Kreuzberg. Da diese Bebauung aber zur geplanten und realisierten Struktur des Gebietes gehört, wird sie in die inhaltliche Betrachtung einbezogen.

In den schmalen nur sechs Meter breiten Zwischenraum zwischen Bebauung und Straßenkante wurde straßenbegleitend eine Baumreihe gepflanzt, die jedoch im Laufe der Jahre um weitere unkontrollierte Pflanzungen seitens der Bewohner ergänzt wurde, sodass die Nordseiten der Wohnungen durch die Pflanzung zusätzlich stark verschattet werden.

### Stadtraum Schillingstraße bis Berolinastraße

Die Schillingstraße ist eine räumlich-funktional wichtige Achse des Gebietes. Sie verbindet die Schwerpunkte des öffentlichen Nahverkehrs S- und U-Bahnhof Jannowitzbrücke und U-Bahnhof Schillingstraße.

Funktionell ist dieser Raum der Bereich der Nahversorgung sowohl südlich und nördlich der Karl-Marx-Allee.

Im Bereich zwischen Holzmarktstraße und Karl-Marx-Allee ist die westliche Raumkante durch große Baukörper klar definiert, wohingegen die raumbildende Wirkung der östlichen Raumkante durch Umbauten und Abriss der eingeschossigen Pavillons gestört ist.

Eine starke identitätsstiftende Wirkung für diesen Teilbereich der Straße haben die Freiflächen – vor allem die den Straßenraum linear begleitenden Hochbeete.

Derzeit ist der südliche Bereich der Straße zwar durch die Hochhausgruppe klar definiert, der Übergang zum Bahnhof Jannowitzbrücke und die Gestalt des Eingangs in die Schillingstraße von der Holzmarktstraße aus aber desolat.

Die Bereiche nördlich der Karl-Marx-Allee und nördlich des Rathauses mit der ehemaligen Wohngebietsgaststätte und der Kaufhalle sind derzeit verwahrlost.

Eine starke identitätsstiftende Wirkung für diesen Teilbereich der Straße hat die Freiraumstruktur – vor allem die den Straßenraum linear begleitenden Hochbeete. Die freiräumliche Gestaltung der Schillingstraße entspricht ihrer Bedeutung als Einkaufs- und Flaniermeile und als Aufenthaltsbereich für Fußgänger. Einzel- und Doppelreihen sowie Baumblöcke gliedern den Straßenraum und geben dem Bereich der Fußgänger einen klaren Raumabschluss.

So wird die Fußgängerpromenade auf der Ostseite, zwischen den Pavillonbauten, durch eine Doppelreihe aus kleinkronigem Rotdorn flankiert.

Auf der Westseite wird die Achse hingegen von einer nahezu geschlossenen Baumreihe aus großkronigem Bergahorn begleitet, die mit ihrer starken räumlichen Wirkung die Verbindung zwischen Jannowitzbrücke und Kino International (bis in Höhe der abbiegenden Singerstraße) betont.

Schmuckbeete in Form von Hochbeeten grenzen die Fahrbahn von der Fußgängerzone ab. Die ursprünglich für die Einfassung der Hochbeete verwendeten Beton-Bossensteine wurden Anfang der 1990-Jahre durch ortsuntypische Klinkermauern ersetzt. Der fußläufige Bereich wird durch einen mal längs und mal quer zur Straße verlegten Bodenbelag aus quadratischen Betonplatten strukturiert und erhält Bereiche des Aufenthalts und Bereiche der Bewegung. Hochwertige Ausstattungselemente wie die hier ursprünglich aufgestellten Bänke aus der Werkstatt der Kunstschmiedes Fritz Kühn unterstreichen die ursprüngliche Wertigkeit des Raumes.

Zur Gliederung des Freiraumes bzw. als Sichtschutzelement wurden im gesamten Gebiet verschiedene Formsteinwände / Strukturbetonmauern eingesetzt. Die beiden markantesten Strukturmauern befinden sich an der Schillingstraße zur Einfassung des Rosengartens am Restaurant Moskau und als langes Sichtschutzelement mit eingestellten keramischen Objekten der Künstlerin Regina Jung zwischen den Pavillonbauten (an der Café-Terrasse der ehemals hier befindlichen Klubgasstätte Pünktchen). Die Sturkurmauer befindet sich heute in einen extrem verbauten und verwahrlosten Zustand.

Im Bereich der Punkthochhäuser bricht die Stringenz der Promenade abrupt ab. Die Promenade wird ab hier lediglich als breiter Weg unter dicht stehenden Bäumen weitergeführt. Den Auftakt – bzw. Endpunkt der Promenade bildet ein flaches kreisförmiges Brunnenbecken mit einer 1975 durch die Künstlerin Margit Schötschel-Gabriel entworfenen Brunnenplastik: Drei Pfauen-Hähne auf einer Säule.

### Die Wohnkomplexe nördlich und südlich der Karl-Marx-Allee

Geprägt werden diese Räume durch die Struktur der sie ausspannenden 8- und 10-geschossigen Wohnhausscheiben. Sie betonen die Wohngebietstraßen und gliedern den Raum. Wesentlich ist die ähnliche Geometrie der einfachen Baukörper sowie die spannungsvollen Abstände zwischen ihnen. In die durch die 8- und 10-geschossigen Wohnhausscheiben gegliederten Räume sind Gruppen von 5-geschossigen Wohnhauszeilen und die für die Gebietsversorgung notwendigen Einrichtungen der sozialen Infrastruktur - KITA's und Schulen - gestellt.

So entsteht ein Raumgefüge, das die funktionale Eigenart des Wohnkomplexes sichtbar werden lässt.

Die wohnungsnahen Freiflächen werden im wesentlichen durch großzügige besonnte Rasenflächen, Einzelbäume und Baumgruppen und rahmenden Strauchpflanzungen charakterisiert – sie bilden in der Gesamtheit den durchgrünten Charakter des inneren Wohngebiets. Für die lockeren Baumpflanzungen wurden bewusst heimische Bäume und artverwandte Baumarten ausgewählt.

In den Wohnhöfen der 5-geschossigen Wohnbebauung wurden z.T. noch heute erhaltene kleine Sitzplätze, Wäschetrockenplätze und Müllstandplätze angelegt. Die Ausführung erfolgte als eine Art Stempel, in der gleichen wiederkehrenden Form.

Sowohl im Nordbereich als auch in Südbereich sind großzügige, in der für die 50-er und 60-er Jahren typischen Nierenform (organisch geformte) angelegte Kleinkinderplanschen im Grünraum eingeordnet. Die mit farbigen Betonplatten befestigten Flächen wurden im Winter als Spritzeisbahn und im Sommer als Rollschuhbahn genutzt. Für die Einfassung der ca. 20 cm tiefer liegenden Fläche wurde ein abgerundeter Formstein verwendet.

Die umgebenden Liegewiesen mit Sitzbänken und Spielgeräten sind von einer höhengestaffelten Randbepflanzung aus Sträuchern, kleineren Bäumen sowie Großgehölzen begrenzt. In jedem der vier „Quartiere“ entstand ein Kinderspielplatz. Der größte Spielplatz (Zentraler Spielplatz) entstand an der Weydemeyerstraße gegenüber der Kinderplansche. Zusätzlich wurden diverse Bolzplätze mit einem Belag aus wassergebundener Wegedecke und einer ca. 3 m hohen Einfriedung angelegt.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 04, Blatt D 05, Blatt D 06 und Blatt D 07)

## 6.2. Stadtgestalt

### 6.2.1. Gebäudebezogene Merkmale

#### Körper - Gestalt - Gliederung - Material und Farbe

Die entscheidende ensemblebildende Qualität dieser Objektstadt, das unverwechselbare Ortsbild, entsteht durch den ganzheitlichen gestalterischen Architekturansatz, durch hierarchisch gegliederte Baukörperstrukturen aus typisierten Elementen sowie aus architektonisch-konstruktiv vereinheitlichten Elementen.

Bei den das Gebiet prägenden Gebäuden sind folgende Merkmale kennzeichnend:

#### 8- und 10-geschossige Wohnhausscheiben QP-59 und QP-61, später QP-64 und QP-71

- Die Wohnhausscheiben sind klare geometrisch einfache Baukörper (Quader 57-85 m lang, 11m tief, 24-30 m hoch), flächig, ohne Vor- und Rücksprünge.
- Nur im Erdgeschoss sind geschlossene oder offene Kuben (4x4x4 m oder Vordächer 4x4 m) als Eingangsbereiche vorgestellt.
- Die Scheiben stehen frei und sind gleichmäßig über das Gebiet verteilt - spannen es aus.
- Die Wohnhausscheiben von 57 bis 85 m Länge sind individuelle Projekte, die mehrfach gebaut wurden, die Wohnbereiche sind durchgehend mit 3,6 m-Achsen konzipiert, die Erschließungskerne haben 4,8 m-Achsen.
- Die Balkone sind im Ursprung an den Giebeln und einer Längsseite vorgestellte leichte Stahlskelette mit offenen Brüstungen, die mindestens 9 m breit sind, also Balkone einzelner Wohnungen bündeln.
- Die Fugen der aus vorgefertigten geschosshohen Elementen (Platten mit Systembreiten von 3,6 - 4,8 m) in Querwandbauweise (QP) erstellten Gebäude sind sichtbar, gliedern die Fassaden und machen ihr Konstruktionsprinzip erlebbar.
- Die Außenwandelemente sind bis auf Bereiche hinter den Balkonen mit Keramikplatten belegt, ursprünglich im Format 12 x 24 cm stehend, nur im Drempelbereich liegend.
- Die glasierten Keramikplatten haben helle Farben (gebrochene gelbe, weiße, grau bis blauweiße Töne), Farbtupfer sind mit intensiveren Farben punktiert an Balkonen, Eingängen und Drempelfriesen zu finden.
- Die Gebäude haben durch einen umlaufenden Fries geschmückte Drempel und innen entwässerte Flachdächer.

- Die weißen Holzfenster sind nahezu flächenbündig eingebaut, ihr Öffnungsformat ist leicht liegend und zwei- bis dreifach vertikal geteilt
- Die einzelnen Fensterformate sind vertikal geordnet, die inneren Erschließungskerne durch halbgeschossig versetzte Fenster betont.
- Durch den Wechsel von Wandabschnitten mit einer Lochfassade und den vorgestellten Balkonkonstruktionen sowie den durch einen Höhenversatz der Treppenhäuser differenzierten Lochfassade werden die 65-85 m langen Scheiben rhythmisiert.
- Das Erdgeschoss wird durch Vorbauten und Vordächer betont, das oberste Geschoss durch den Wegfall der Balkone. Das so durchgehende oberste Geschoss stärkt die klare Geometrie der Baukörper.
- Beim QP-59 sind die Treppenhäuser zweiseitig erschlossen, beim QP-61 nur einseitig.
- Die Balkonbrüstungen beim QP-59 sind nur partiell mit farbigen leichten Paneelen geschlossen, beim QP-61 durchgehend mit elementierten farbigen Paneelen.
- Bei den später gebauten Wohnhausscheiben QP-64 wird die klare Geometrie der Baukörper durch vorgestellte massive Loggia-Konstruktionen - also massive Anbauten - aufgeweicht. Sie bleiben aber ansonsten den o.g. Qualitäten treu.
- Mit der noch späteren Bebauung der QP-71 wird die Lochfassade stark vereinfacht, da diese Bebauung schon den Paradigmenwechsel zur geschlossenen Straßenrandbebauung widerspiegelt, die Gebäude werden deutlich länger (169 - 215 m).
- Die in den 70-er und 80-er Jahren erfolgte Nachverdichtung mit WBS-70 stört die städtebauliche Struktur erheblich, da weder Lage, Geometrie, Balkonanbauten, Eingangsbereiche noch Material und Farbe der Ursprungsintention folgen.
- Derzeit ist nur eine 8-geschossige Wohnhausscheibe in der Originalmaterialität erhalten (Schillingstraße 27-29).
- Bei der Sanierung der Wohnhausscheiben der denkmalgeschützten Bereiche der Karl-Marx-Allee und der Alexanderstraße ist die ursprüngliche Farbe und Materialität durch eine vorgehängte Keramikverkleidung modifiziert und damit das Ensemble erhalten, durch größere Uniformität sogar gestärkt worden.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 01, Blatt C 02, Blatt C 03 und C 04)

### 5-geschossige Wohnhauszeilen

- Die Wohnhauszeilen (QP-Berlin) sind klare geometrisch einfache Baukörper (Quader 58 - 75 m lang, 11 m tief, 15 m hoch) mit einem flach geneigten nach außen entwässerten Satteldach und fensterlosen Giebeln.
- Die Wohnhauszeilen sind nur als Zweier- oder Dreier-Gruppe vorhanden, ihre Anordnung ist streng orthogonal, stempelartig.
- Sie füllen die Räume zwischen den hohen Scheiben und stehen senkrecht zu diesen.
- Der Wechsel Scheibe/Zeile, 90° zueinander versetzt, bildet ein die Stadtgestalt und das Ortsbild wesentlich prägendes städtebauliches Strukturelement.
- Die einzelnen Gebäude bestehen aus addierten Sektionen, die das Gebäude in vier bis fünf klar ablesbare Abschnitte gliedern.
- Das Äußere der einzelnen Sektionen ist durch ähnliche Rechteckformate gegliedert - die Fassadenfläche als Ganzes und die Fensterformate der brüstungshohen, französischen und Treppenhaus-Fenster sind ähnliche Formate (gleiche Richtung ihrer Diagonalen).

- Dieses einfache Gestaltungsprinzip führt zu einer sehr ausgewogenen Fassadengliederung.
- Die Außenwandplatten sind in hellen Farben in den Gruppen einheitlich gestrichen und waren durch ihr Fugenbild gegliedert.
- Die vorgestellten verglasten Balkonkonstruktionen verändern zwar die Ursprungsgeometrie, sind aber bei allen 5-Geschossern ähnlich und können so als ein neues zu erhaltenes Element gewertet werden.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 07)

### Apartmenthaus Schillingstraße (Kaiser-Hochhaus)

- Das 17-geschossige Wohnhochhaus entstand anstelle einer im Masterplan vorgesehenen Wohnhausscheibe und betont den südlichen Eingang Schillingstraße deutlicher. Damit wird die Schillingstraße als Stadtraum durch Höhendominanten im Süden und Norden (ehem. Interhotel Berolina, heute Neubau Rathaus Mitte) klar definiert.
- Mit dem Wohnhochhaus beginnt auch ein Wechsel in der Städtebauideologie der DDR - das Wohnhochhaus wird zum Ordnungselement in bis dahin 5- bis 10-geschossigen Stadtstrukturen ohne Höhendominanz.
- Die klare Baukörperstruktur, die der funktionalen Struktur des Hauses folgt, wird so erkennbar, ablesbar ohne ihre räumliche Ordnung zu verlieren.
- Die Wohnseiten der drei im Grundriss T-förmig angeordneten Wohnbereiche werden durch offene (heute verglaste), fünffach gereichte und 3,6 m breite Loggien mit durchlaufenden Betonbrüstungsbändern geprägt.
- Die entstehenden Giebelbereiche sind geschlossen und mit heller Glasurkeramik belegt.
- Der Erschließungskern und der Eingangsbereich sind vorgelagert und durch eine intensivfarbige blaugraue Keramikverkleidung betont.
- Die unverwechselbare Struktur und die architektonische Kraft des Wohnhochhauses bleiben auch nach dem Weiterbau des Gebiets mit der Dreiergruppe der Wohnhochhäuser erhalten.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt C 05)

### Hochhausgruppe Holzmarktstraße

- Die Gruppe der 18-geschossigen Wohnhochhäuser füllt den Raum, der durch die nicht erfolgte Nordverschiebung des Stadtbahnviaduktes an Alexanderstraße/Holzmarktstraße geblieben ist, stärkt so den südlichen Eingang zur Schillingstraße und dominiert den städtebaulich wichtigen Kreuzungsbereich.
- Entscheidend dafür ist die Gruppenbildung - drei gleiche Körper, die die Kraft der Gruppe brauchen, um dem starken Solitär des Kaiser-Hochhauses standzuhalten.
- In der Ensemblebildung - drei Gleiche plus ein Solitär - liegt die stadträumlich / architektonische Kraft und Unverwechselbarkeit dieser Komposition.
- Um die Fortschreibung der Gebietsstruktur deutlich zu machen wird die Materialität gebrochen - von Keramik zu Waschbeton, heute Farbe.
- Die Schlankheit der Gebäude wird durch die Addition von zwei leicht zueinander versetzten Körpern und die Betonung der Nahtstelle zwischen ihnen und einen Einschnitt mit Balkonen gesteigert.

- Die Fassendenflächen bleiben strenge Lochfassaden. Die Struktur der Erdgeschosse lässt eine gewerbliche Nutzung zu. Durch die Sanierung wurde zwar die ursprüngliche Materialität (Waschbeton) verändert, aber durch die gleiche Fassadengestaltung der drei Hochhäuser die Gruppe erhalten.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 06)

### Pavillons östliche Karl-Marx-Allee

- Ehem. „Mokka-Milch-Eisbar“, Karl-Marx-Allee / Ecke Berolinastraße
- Ehem. „Blumenhaus Interflor“ und „Modesalon Madeleine“ mit Eingang U-Bahnhof Schillingstraße, Karl-Marx-Allee / Ecke Schillingstraße
- Ehem. „Kunst im Heim“, Karl-Marx-Allee Nord
- Ehem. „Schuhhaus Zentrum“, Karl-Marx-Allee Süd
- Die Pavillons sind im östlichen Bereich der Allee zwischen die 8- und 10-geschossigen Wohnhausscheiben gestellt, gliedern den Straßenraum und engen die Allee punktuell ein.
- Die zweigeschossigen Pavillons sind monolithisch erstellte L-förmige Flachbauten mit einer Höhe von 7,5 m.
- Die 30 m langen Fassadenflächen zur Karl-Marx-Allee und zur Schillingstraße - partiell auch an den Giebeln - sind gebäudehoch verglast und durch mit Glasfliesen belegten Riegeln bzw. Stützenfeldern gerahmt.
- Die Giebel- und Lochfassadenbereiche der seitlichen und rückwärtigen Wände sind mit gelber Spaltkeramik belegt.
- Die innere Struktur der Bauten wird durch zurückgesetzte Galeriegeschosse geprägt, so dass großzügige scheinbar eingeschossige Schauseiten zur Straße hin entstehen.
- Die Pavillons stehen gemeinsam mit dem Filmtheater International, dem „Restaurant Moskau“ und dem ehem. „Kosmetiksalon Babette“ als Gesamtanlage Karl-Marx-Allee 32-36, 45-46, Zentrum II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee unter Denkmalschutz.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 09 und Blatt C 10)

### Sonderbauten

- Filmtheater International, Karl-Marx-Allee Nord
- „Restaurant Moskau“, Karl-Marx-Allee / Ecke Schillingstraße mit Wandmosaik „Aus dem Leben der Völker der Sowjetunion“ und ehem. „Kosmetiksalon Babett“
- Ehem. Interhotel Berolina, Berolinastraße  
Das Gebäude wurde 1999 abgebrochen, an seiner Stelle wurde ein Neubau mit dem Rathaus Mitte errichtet. Der Neubau ersetzt das abgebrochene denkmalgeschützte Gebäude und übernimmt dessen städtebaulich-dominante Funktion. Die blauglasierte Klinkerfassade adaptiert die ursprüngliche blaue Keramik der Fassade des Hotels.
- Haus des Lehrers und Kongresshalle, Alexanderstraße 6-11 mit Mosaikfries „Unser Leben“.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 08, Blatt C 11, Blatt C 12)

### Kindertagesstätten

Ähnlich wie beim Wohnungsbau wird auch bei den Bauten für die KITA's der Entwicklungsprozess des Baus von Kindereinrichtungen in der DDR deutlich.

- Kinderkippe - Atriumform
- Kindergarten - zweigeschossiger Kubus
- Kinderkombination 90/180

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 13, Blatt C 14 und Blatt C 15)

### Schulen

- Schule Singerstraße
- Gymnasium Singerstraße (Max-Planck-Gymnasium)
- Schule Berolinastraße

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 16 und Blatt C 18)

### Sporthalle

- Turnhalle KT 60 L, Metallleichtbaukombinat.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt C 17)

### Pavillonbauten in Schillingstraße und Weydemeyerstraße

- Dienstleistungen, Friseur, Reinigung u.a., zwei Waschküchen im nördlichen und südlichen Bereich

### Pavillonbauten in Schillingstraße und Berolinastraße (Folgeeinrichtungen)

- Wohngebietszentrum „Sternchen“, Berolinastraße
- Klubgaststätte „Pünktchen“, Schillingstraße mit Bildwand

Diese Gebäude waren einst städtebaulich prägend und sind es heute nicht mehr.

## 6.2.2. Freiflächenbezogene Merkmale

Die Freiraumstruktur des Gebietes entwickelte sich aus dem räumlichen Gefüge der baulichen Anlagen bzw. war als analoges und unterstützendes Element der offenen Bauweise angelegt. Der Freiraum wird durch zwei Entwurfsprinzipien geprägt: stringente Reihen und Blockpflanzungen im Bereich repräsentativer Erschließungsräume und "Landschaftlichkeit", d.h. die lockere Anordnung von Einzelbäumen und Baumgruppen im Bereich des Wohngrüns.

Folgende Elemente markieren die Freiflächengliederung:

### Schmuckelemente:

- beidseits der Karl-Marx-Allee, ausgenommen der Abschnitt vor dem Kino International, straßenbegleitende doppelreihige Baumpflanzungen aus Silberlinde (*Tilia tomentosa*) mit dazugehörigen Promenadenwegen, (hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 03, D 04)
- beidseits der Karl-Marx-Allee zwischen Gehweg und Radweg durchgehende Heckenpflanzung, ausgenommen der Abschnitt vor dem Kino International, (hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 04)
- zur räumlichen Trennung zwischen Wohnbereich und repräsentativen Straßenraum wurde beidseits der Karl-Marx-Allee zwischen den Pavillonbauten eine Art „Cour d'honneur“, ein durch drei Stufen vom übrigen Gehweg abgehobener „Eingangshof“ angelegt. Eine niedrige, ca. 50 cm hohe Ort betonmauer, die auf der Innenseite mit einer leichten Krümmung ausgeführt wurde, fasst einen höher gesetzten Rasenspiegel ein, in den Schmuckbeete eingebettet wurden. Der Begriff „Cour d'honneur“ (franz., Empfangshof) wird von den Planern verwendet und von Werner Dutschke zitiert (Werner Dutschke, Zwischen Straußberger Platz und Alexanderplatz, Deutsche Architektur, 8. Jahrgang, Oktober 1959, Heft 10, Seite 538). (hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 04)
- Die zweite senkrecht zur Karl-Marx-Allee verlaufende Hauptwegeverbindung zwischen U-Bahnhof Schillingstraße und S-Bahnhof Jannowitzbrücke ist ebenfalls als breiter Promenadenweg mit einer flankieren Baumreihe aus Bergahorn z.T. in Hochbeeten bzw. auf der gegenüberliegenden Seite als Doppelreihe aus Rotdorn ausgestattet. Funktionell begleitet wird die Verbindung durch die Pavillonbauten. (hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 05)
- Zur Gliederung des Freiraumes bzw. als Sichtschutzelement wurden verschiedene Formsteinwände / Strukturbetonmauern eingesetzt. Die beiden markantesten Strukturmauern befinden sich an der Schillingstraße: zur Einfassung des Rosengartens am Restaurant Moskau und als ca. m langes Sichtschutzelement zwischen den Pavillonbauten mit eingestellten keramischen Objekten der Künstlerin Regina Jung. (hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 08)
- In der städtebaulichen Gesamtkonzeption werden, als Architekturplätze bezeichnete Orte durch hochwertige Betonplattenbeläge mit schwarz-weiß Grafik, Wasserbecken bzw. Schmuckbeete und hochwertige Ausstattungselemente, betont. (hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 04)
- Im Bereich der Pavillonbauten, dem Haus des Lehrers und dem Kino International wurde das Konzept von Transparenz, Schwellenlosigkeit und Durchdringung von Innen- und Außenraum durch die Herstellung von Sichtbeziehungen, großzügige Verglasungen, einen einheitlichen Bodenbelag, etc. beispielhaft umgesetzt. (hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 04)

- Alle Wohngebäude weisen einen breiten mit Stauden und Gehölzen bepflanzten Vorgartenbereich auf.  
(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 07)

#### Funktionselemente:

- Zur Ausstattung des Gebietes gehören die der Versorgung dienenden unterschiedlichen Freiraumkategorien, die teilweise speziell für dieses Gebiet angelegt wurden.
- Wohnungsnahe Freiflächen bestehen aus großzügigen besonnten Rasenflächen, Einzelbäumen, Baumgruppen und rahmenden Strauchpflanzungen, die in der Gesamtheit den durchgrünten Charakter des Gebietes bilden. Für die Baumpflanzung wurden bewusst heimische und artverwandte Baumarten ausgewählt.  
In den Wohnhöfen der 5-geschossigen Wohnbebauung wurden z.T. noch heute erhaltene kleine Sitzplätze, Wäschetrockenplätze und Müllstandplätze angelegt. Die Ausführung erfolgte in der gleichen wiederkehrenden Form.
- Sowohl im Nordbereich als auch in Südbereich sind großzügige, in der für die 50-er und 60-er Jahre typischen Nierenform (organisch geformte) angelegte Kleinkinderplanschen im Grünraum eingeordnet. Die mit farbigen Betonplatten befestigten Flächen wurden im Winter auch aus Spritzeisbahn genutzt. Für die Einfassung der ca. 20 cm tiefer liegenden Fläche wurde ein abgerundeter Formstein verwendet. Die umgebenden Liegewiesen mit Sitzbänken und Spielgeräten sind von einer höhengestaffelten Randbepflanzung aus Sträuchern, kleineren Bäumen sowie Großgehölzen begrenzt.
- Spielplätze / Bolzplätze
- Freiflächen der Kindertagesstätten

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 03, D 06, D 10)

### 6.2.3 Farb- und Materialkomposition

Dem Gebiet liegt ein Farb- und Materialkonzept zugrunde, das durch erfolgte Eingriffe nach 1990 zu ca. 50% gestört ist. Durch denkmalgerechte Sanierungen ist es schrittweise behoben worden, es ist bis heute erlebbar.

Den einzelnen Baukörperstypen liegen spezifische Farb- und Materialvorgaben zugrunde.

- Städtebauliche Dominanten, die nicht durch ihre besondere Baukörperform wirken, sind stärker farbig und werden mit keramischen Platten oder Glasmosaiken verkleidet: Pavillons in der Karl-Marx-Allee mit gelber Keramik und z.T. wasserblauem Glasmosaik, das Rathaus (vorher Hotel Berolina) mit satt blauer Keramik, das Apartmenthochhaus Schillingstraße mit blaugrauer Keramik am Erschließungskern.
- Die 8- und 10-geschossigen Wohnhausscheiben sind mit einer hellen blass gelben, grauen, grünen Keramik verkleidet, intensive Farben sind nur punktuell verwendet, (Brüstungsteile, Ständer u.a.)
- Die 5-geschossigen Wohnhauszeilen sind verputzt und einheitlich in der Gruppe in hellen Tönen gestrichen.
- Kitas und Schulen sind verputzt und in leuchtenden nahezu reinen Farben gestrichen (Farbfleck).
- Mit den Bauten der zweiten Schicht des Ergänzungsplanes wechselt der Farb- und Materialduktus: die Hochhausgruppe wird eine eigene Farb- und Materialeinheit,

die langen 10-geschossigen Wohnhausscheiben sind mit intensiv farbiger Keramik verkleidet, wodurch die Ränder eine eigene Identität und Markanz erhalten.  
(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt B 06)

### 6.3. Konzept der architekturbezogenen Kunst

Als eine der ersten Konzeptionen dieser Art gilt die architektonisch-bildkünstlerische Konzeption für das Wohngebiet Karl-Marx-Allee, II. BA. Die Konzeption wurde in enger Zusammenarbeit zwischen gesellschaftlichen Auftraggebern, Architekten und bildenden Künstlern ausgearbeitet und war essentieller Bestandteil des Planungsprozesses. Die Konzeption trägt komplexen Charakter indem sie versucht Elemente der Formgestaltung in die bildkünstlerische Arbeit einzubeziehen.

Auch wenn nicht alle Kunstwerke realisiert wurden, zeigt dieser Plan die Bedeutung der überaus reichlichen Ausstattung mit originalen Kunstwerken.

Skulpturen, Strukturmauern, Reliefs (plastische Wandgestaltung), Brunnenplastiken, aber auch Spielplastiken und grafische Schriftzüge werden an ihren Einzelstandorten dargestellt. Mit der Realisierung wurden anerkannte und namhafte Künstler beauftragt.

Hervorzuheben sind:

- der Maler Walter Womacka
- der Bildhauer Waldemar Grzimek
- der Kunstschmied und Bildhauer Fritz Kühn
- der Grafiker Klaus Wittkugel.

Eine besondere Bedeutung innerhalb des Formgestaltungsprogramms kommt der Gruppe Kinderspielplätze zu. Da die Spielplätze fast alle Bereiche des Wohnens durchdringen und die an sie gestellten funktionellen Forderungen zu typischen und individuellen Erscheinungen der Einzelgeräte und Kombinationen führen, sind hier an Funktionstüchtigkeit, Gebrauchswert und Gestaltung besonders hohe Anforderungen zu stellen. Beispielsweise wurden für eine Spielplastik Entwürfe durch verschiedene Künstler ausgearbeitet und von einer Kunstkommission zur Realisierung ausgewählt. So entstand die Betonplastik "Mondstation" des Bildhauers Baldur Schönfelder mit Bezug auf den Weltraumflug von Juri Gagarin im Jahr 1961.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 07)

### Ebenen und Aspekte der Schutzwürdigkeit des Gebietes

- Der historische Kontext seiner Entstehung, die Planungskultur des „Sozialistischen Wohnkomplexes“, der komplexe Planungsprozess.  
Die daraus erwachsende historische Bedeutung.
- Eines der ersten realisierten Ergebnisse der Industrialisierung des Bauwesens, der Massenkultur.  
Die daraus erwachsende kulturelle Bedeutung.
- Die städtebaulichen, funktionellen und gestalterischen Qualitäten.  
Die daraus erwachsende städtebauliche und künstlerische Bedeutung.
- Die bis heute bestehende Qualität als innerstädtischer Wohn- und Lebensraum.  
Die daraus erwachsende soziale Bedeutung.

## 6.4. Denkmalschutz

### Baudenkmale

- Ifflandstraße 11, Direktorenwohnhaus des Margareten-Lyzeums, 1884-85
- Magazinstraße 5, Polizeidienstgebäude, 1907-08
- Magazinstraße 6-7, Verwaltungsbau und Geschäftshaus, ehem. Bezirkspoliklinik, 1910-11
- Magazinstraße 15-16, Geschäftshaus, 1906
- Ifflandstraße 9, Berufs- und Grundschule mit Turn- und Aulagebäude, 1951-53,
- Schillingstraße 27-29, Wohnblock (8-geschossige Wohnhausscheibe), 1963-64.

### Denkmalbereiche Gesamtanlagen

- Karl-Marx-Allee 32-36, 45-46, Zentrum II. Bauabschnitt Karl-Marx-Allee, „Blumenhaus Interflor“ und „Modesalon Madeleine“ mit Eingang U-Bahnhof Schillingstraße, 1961-64  
Filmtheater International, 1961-63, Josef Kaiser und Heinz Aust, mit Betonrelief „Aus dem Leben der heutigen Menschen“  
„Restaurant Moskau“, 1961-64, mit Wandmosaik „Aus dem Leben der Völker der Sowjetunion“  
„Mokka, Milch und Eisbar“, „Kosmetiksalon Babette“, „Kunst im Heim“, „Schuhhaus Zentrum“, 1961-64
- Haus des Lehrers und Kongresshalle, Alexanderstraße 6-11, 1961-64, mit Mosaikfries „Unser Leben“.

### Denkmalbereiche Ensembles

- Karl-Marx-Allee 4-11, 14/18, 19-21, 23-26, 28, 30, 32-52, Wohn- und Geschäftsbauten, Kultureinrichtungen, 1963-64,
- Alexanderstraße 13/17, 19/23, 25/29, 31/35, gestaffelte Wohnhausscheiben 1963-64.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt B 09)

## 6.5. Weltkulturerbe-Antrag

Durch den Senat von Berlin wurde 2012 der Vorschlag einer bürgerschaftlichen Welterbeinitiative, Karl-Marx-Allee und Interbau 57 gemeinsam in die deutsche Tentativliste für das UNESCO-Weltkulturerbe aufzunehmen, an das Sekretariat der Ständigen Kultusministerkonferenz der Länder weitergeleitet, um ihn von einem internationalen und interdisziplinären Fachbeirat auf seine Tauglichkeit für eine UNESCO-Bewerbung prüfen zu lassen.

Der Antrag umfasst u.a. den Straßenraum der Karl-Marx-Allee mit dem Haus des Lehrers als s.g. Nominierungsbereich, der übrige Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung liegt in der s.g. Pufferzone.

Der Antrag wurde zunächst von der Ständigen Kultusministerkonferenz der Länder (KMK) abgelehnt.

Es besteht jedoch die Absicht, den Antrag zu wiederholen.  
Das macht deutlich, welche kulturelle Bedeutung der Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt als räumlicher Teil des Antrags von Seiten des Landes Berlin beigemessen wird.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt B 09)

## 6.6. B- Planbereiche

Nahezu der gesamte Geltungsbereich der präzisierten und erweiterten Erhaltungsverordnung ist Gegenstand der Bauleitplanung und damit Geltungsbereich der Bebauungspläne 1-82, 1-83, 1-60 a und 1-60 b.

(hierzu sh. C PLANTEIL, Blatt B 11, B 12, B 13 und B 14)

### Bebauungsplan-Vorentwürfe 1-82 und 1-83

#### Ziele und Zwecke

„Das Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt soll in seiner städtebaulichen Eigenart gesichert und als zentrumsnahes, innerstädtisches Wohngebiet stabilisiert werden.

Dazu werden insbesondere die nachstehenden Ziele verfolgt:

- Freihaltung großer, un bebauter Flächen von baulicher Nutzung (u.a. Sicherung des städtebaulichen Erscheinungsbildes und Quartierscharakters, Stabilisierung des Kleinklimas);
- begrenzte Nachverdichtung, die der städtebaulichen Struktur der Gesamtanlage entspricht;
- Berücksichtigung der Bezüge zum historischen Stadtgrundriss in der Freiraumplanung;
- Stabilisierung und Stärkung der Schillingstraße als Nahversorgungsstandort.“

#### Aus dem Plankonzept

„Das Wohngebiet Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt soll grundsätzlich als Allgemeines Wohngebiet im Sinne von § 4 BauNVO festgesetzt werden. Gewerbliche Nutzungen sind damit nur sehr eingeschränkt zulässig.

.....In einigen Bereichen soll an einer Mischung der Funktionen Wohnen und Gewerbe/Handel/Nahversorgung festgehalten und deshalb Mischgebiet gemäß § 6 BauNVO festgesetzt werden.

...Die jetzige Siedlungsstruktur soll erhalten werden. Dazu gehört auch die Wahrung der Ausprägung der Baukörper in Höhe, Länge, Breite und Stellung zueinander.“...

#### Geltungsbereichsteilungen

„Die Geltungsbereiche 1-82 und 1-83 sind mit zusammen etwa 58 ha sehr groß. Es zeichnet sich ab, dass im Plangebiet in den verschiedenen Teilbereichen unterschiedliche Problemlagen bestehen.....Es ist also zu erwarten, dass die zwei Aufstellungsverfahren nach der frühzeitigen Behördenbeteiligung in mehrere Verfahren unterteilt werden.“

## Verfahrensstand

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung und die frühzeitige Behördenbeteiligung sind erfolgt.

### Bebauungsplan 1-60 a

#### Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

„Anlass für die Planaufstellung ist das im Plangebiet existierende Nachverdichtungspotenzial und bestehende konkrete Bauabsichten, die zu einer unkoordinierten und unmaßstäblichen Nachverdichtung im Plangebiet ohne Beachtung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt führen würden und somit den städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart und einer behutsamen konzeptionellen Weiterentwicklung des Wohngebietes entgegenstehen.“...

#### Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

„Mit der Aufstellung des Bebauungsplans 1-60 a soll in einem hervorragend erschlossenen gebiet eine behutsame Nachverdichtung der vorhandenen Baustruktur ermöglicht werden. Im Geltungsbereich werden ein Mischgebiet (MI) sowie Straßenverkehrsflächen festgesetzt.“....

## Verfahrensstand

Mitteilung des Bezirksamtes Mitte an die Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt Abt. II C :

Mitteilung über die Absicht, das Bebauungsplanverfahren 1-60a einzustellen und Mitteilung gemäß § 5 AGBauGB über die Absicht zur Aufstellung des Bebauungsplans 1-96 für die westlich der Grundstücke Holzmarktstraße 73 und 75 gelegenen Flurstücke 399 und 400 sowie eine Teilfläche der Schillingstraße im Bezirk Mitte, Ortsteil Mitte

Hiermit informiere ich Sie über die bezirkliche Absicht, das Bebauungsplanverfahren 1-60a einzustellen und für denselben Bereich den Bebauungsplan 1-96 aufzustellen. Nach dem Ergebnis der vorzeitigen Rechtsprüfung durch die Senatsverwaltung – SenStadtUm II C – ist der Bezirk zur Einschätzung gekommen, dass die Zwecke der Planung (s. u.) im Bereich des Bebauungsplanentwurfes 1-60a nur durch eine Änderung der Planungsziele weiterverfolgt werden können. Dies erfolgt, indem auf die Festsetzung als Baugebiet verzichtet und stattdessen eine öffentliche Grünfläche festgesetzt wird.

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans 1-60a war und für die Aufstellung des Bebauungsplans 1-96 ist das im Plangebiet existierende Nachverdichtungspotential und bestehende konkrete Bauabsichten, die zu einer unkoordinierten und unmaßstäblichen Nachverdichtung im Plangebiet ohne Beachtung der besonderen städtebaulichen Eigenart des Wohngebietes Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt führen würden und somit den städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der besonderen städtebaulichen Eigenart und einer behutsamen konzeptionellen Weiterentwicklung des Wohngebietes entgegenstehen. Für eine Steuerung der Plangebietsentwicklung im Sinne dieser Zielsetzungen sind die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es für eine strukturverträgliche Nachverdichtung, die einerseits die städtebauliche Eigenart des Gebiets Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt respektiert, sich jedoch andererseits gleichzeitig einer behutsamen konzeptionellen Weiterentwicklung öffnet, planerischer Instrumente. Es besteht damit ein Planerfordernis im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB.

Zweck der Aufstellung des Bebauungsplans 1-96 ist (und zuvor der Bebauungspläne 1-60 bzw. 1-60a war) die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung in Form des Erhalts der städtebaulichen Eigenart und einer allenfalls maßstäblichen Nachverdichtung. Die dazu ursprünglich verfolgten Planungsziele – die Festsetzung eines Mischgebietes mit einer zweigeschossigen und damit maßstäblichen Bebauung an der Schillingstraße und einer relativ großen nichtüberbaubaren Grundstücksfläche entlang der Alexanderstraße – ist nach Auffassung der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung und Umwelt unter anderem wegen der Lärmbelastung der nicht baulich verbundenen Außenwohnbereiche nicht ausreichend abgewogen bzw. begründet.

Der Bezirk sieht nach intensiver Prüfung des Sachverhalts keine Möglichkeiten, die bisherigen Planungsziele noch besser zu begründen.

Da das Planerfordernis (§ 1 Abs. 3 BauGB) weiterhin besteht und um die Zwecke der Planung weiterhin verfolgen zu können, ist es geboten, eine Änderung der Planungsziele vorzunehmen. Vorgesehen ist nunmehr die Festsetzung einer öffentlichen Grünfläche, über deren genaue Zweckbestimmung im weiteren Verfahren zu befinden sein wird. Nicht vorgesehen ist dabei (nach jetzigem Stand der Planung) die Zweckbestimmung „öffentliche Parkanlage“, weil die Fläche für eine Erholungsnutzung nicht geeignet scheint: Sie ist stark verlärmert und weist eine geringe Größe und einen ungünstigen Zuschnitt auf. In jedem Fall aber läuft die Planung darauf hinaus, dass der Eigentümer einen Entschädigungsanspruch durch Übernahme der Fläche (§ 40 Abs. 1 Nr. 8 in Verbindung mit § 40 Abs. 2 BauGB) geltend machen können.

Die Umstellung auf das neue Planungsziel kommt einem Neuanfang des Bebauungsplanverfahrens gleich, denn ein Rückgriff auf bisherige Verfahrensschritte ist allenfalls sehr eingeschränkt möglich und sinnvoll. Wenn die Bauleitplanung an dieser Stelle mit dem Weiterführen des bisherigen Bebauungsplanverfahrens 1-60a betrieben würde, ergäbe sich ein unübersichtlicher Verfahrensablauf, der für die Öffentlichkeit kaum nachvollziehbar ist und Rechtsunsicherheiten schafft. Im Sinne der Verständlichkeit für die Öffentlichkeit und im Sinne der Rechtsklarheit ist es besser, das alte Verfahren mit dem ursprünglichen Planungsziel einzustellen und für die Verfolgung des neuen Planungsziels ein neues Aufstellungsverfahren einzuleiten. Dies beabsichtigt der Bezirk Mitte nunmehr.

### Bebauungsplan 1-60 b

#### Veranlassung und Erforderlichkeit der Planung

„Anlass für die Planaufstellung sind die im Plangebiet existierenden Nachverdichtungspotentiale und konkrete Bauabsichten privater Grundstückseigentümer, die bei einer Beurteilung auf Grundlage des derzeitigen Planungsrechts (unbeplanter Innenbereich gemäß § 34 Baugesetzbuch (BauGB)) zu einer unkoordinierten und unmaßstäblichen Nachverdichtung im Plangebiet ohne Beachtung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes der Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt führen würden und somit den städtebaulichen Zielsetzungen zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart und einer behutsamen konzeptionellen Weiterentwicklung des Gebiets entgegenstehen. Für eine Steuerung der Plangebietsentwicklung im Sinne der o.g. Zielsetzungen sind die Zulässigkeitskriterien des § 34 BauGB nicht ausreichend. Vielmehr bedarf es für eine strukturverträgliche Nachverdichtung, die einerseits die städtebauliche Eigenart des Gebiets respektiert, sich jedoch andererseits gleichzeitig einer behutsamen konzeptionellen Weiterentwicklung öffnet, planerischer Instrumente. Ziel des Bebauungsplanentwurfs ist die Wahrung einer geordneten städtebaulichen Entwicklung.“

## Ziele der Planung und wesentlicher Planinhalt

„Mit dem Bebauungsplan 1-60b soll innerhalb des hervorragend erschlossenen innerstädtischen Wohngebiet- und Mischgebietes Karl-Marx-Allee II. Bauabschnitt vorrangig die bestehenden Nutzungen als auch baulichen Strukturen gesichert und darüber hinaus eine Nachverdichtung im Bereich Holzmarktstraße ermöglicht werden. Das zulässige Nutzungsmaß auf den Baugrundstücken soll durch die Ausweisung überbaubarer Flächen (Baukörperausweisung, erweiterte Baukörperausweisung) und Höchstmaßfestsetzungen für die zulässigen Vollgeschosse, und Gebäudeoberkanten im MI 1 sowie eine zwingende Festsetzung für die Zahl der Vollgeschosse sowie die Festsetzung einer Oberkante im MI 2 bestimmt werden. Im Bebauungsplanentwurf 1-60b werden des weiteren öffentliche Grünflächen (öffentliche Parkanlage, öffentlicher Kinderspielplatz) sowie eine Verkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung „Rad- und Fußweg“ planungsrechtlich gesichert.“

## Verfahrensstand

Die Frühzeitige Bürgerbeteiligung und die Frühzeitige Behördenbeteiligung sind erfolgt.

## 7. Kriterien für die Zulässigkeit baulicher Veränderungen

Zur Sicherung der städtebaulichen Gestalt und des Ortsbildes des Gebietes werden für den gesamten Geltungsbereich geltende Kriterien für die Zulässigkeit von baulichen Veränderungen festgesetzt.

Zusätzlich werden spezielle Kriterien für Teilbereiche festgesetzt, die die jeweilige Besonderheit der einzelnen Teilbereiche berücksichtigen.

### 7.1. Kriterien für den gesamten Geltungsbereich

#### Städtebauliche Struktur und Eigenart

- Erhalt der offenen Bebauung, der Objektstadt - geometrisch klare Baukörper (Scheiben, Zeilen, Punkthochhäuser, Pavillons) frei im Raum stehend.
- Keine neuen Baukörpergeometrien - auch keine das Gebiet überformende neue einheitliche Schicht.
- Erhalt der Komposition der Baummassen und Freiräume der das Gebiet prägenden Randbebauungen, keine den Rand in seiner jetzigen Form beeinträchtigenden, verstellenden oder verändernden zusätzlichen Bauungen.
- Erhalt der Gesamtkomposition - Verteilung der Baummassen und Freiflächen im Raum.
- Erhalt der Ordnungsprinzipien, wie das der Dreiergruppe der Hochhäuser an der Holzmarktstraße, wie das des Stempels der 5-geschossigen Wohnhauszeilen, wie das der Reihung der 8- und 10-geschossigen Wohnhausscheiben entlang von Erschließungsstraßen, sowie der räumlichen Staffelung der 10-geschossigen Wohnhausscheiben entlang der Alexanderstraße.

#### Ortsbild/Architektur/Gebäude

- Erhalt der klaren Baukörpergeometrien, keine An- und Aufbauten.
- Erhalt oder Wiederherstellung der ursprünglichen Fassadengliederung, Erhalt oder Wiederherstellung des Fugenbildes, Erhalt oder Wiederherstellung der Ursprungsmaterialität und -farbigkeit (beispielgebend: Sanierung der Gebäude in den Denkmalbereichen).
- Erhalt oder Wiederherstellung von besonderen Ausbauelementen wie Vordächer, Verkleidung der Balkonbrüstungen, Drenpelfriese.
- Nachträgliche Balkonanbauten möglichst transparent / voll verglast im Sinne der für das Gebiet typischen französischen Fenster.

#### Freiraum

- Erhalt oder Wiederherstellung der Bepflanzungskonzeption aus Reihen, Alleen und Baumblöcken entlang der beiden städtebaulich bedeutsamen Achsen und der malerischen, landschaftlichen Pflanzbilder im Bereich des Wohngrüns.
- Erhalt oder Wiederherstellung der wohnungsnahen Freiflächen bestehend aus großzügig dimensionierten besonnten Rasenflächen, Einzelbäumen und Baumgruppen und rahmenden Strauchpflanzungen.

- Erhalt oder Wiederherstellung des Pflanzkonzeptes aus heimischen und artverwandten Baumarten für den „Malgrund“ und besonderen Solitärgehölzen für die Betonung besonderer städtebaulicher Orte.
- Erhalt oder Wiederherstellung des vielfältig durchwegbaren Freiraumkontinuums.
- Erhalt oder Wiederherstellung der beiden Kleinkinderplanschen mit der markanten organischen Formgebung, einschließlich der Wiederherstellung der angrenzenden Liegewiesen.
- Erhalt oder Wiederherstellung der typischen mit Stauden und Gehölzen bepflanzten Vorgartenbereiche.
- Erhalt und Wiederherstellung der hauptstraßenbegleitenden Grünflächen.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 03)

### Erschließung

- Erhalt oder Wiederherstellung des Inneren Erschließungskonzeptes aus Anliegerstraßen, befahrbaren Versorgungswegen und fußläufigen Wohnwegen.
- Erhalt oder Wiederherstellung des rechtwinkligen Netzes der Anliegerstraßen, diese folgt der rechtwinkligen Anordnung der Wohngebäude und Infrastruktureinrichtungen.
- Erhalt oder Wiederherstellung der typischen Oberflächenbelege nach Klassifizierung:
  - für Wohnsammelstraßen und befahrbare Versorgungswege: Asphaltdecke
  - für Geh-, Fußwege und Parkplatzflächen: Hartstein- oder Hartbetonplatten
- Erhalt oder Wiederherstellung der typischen elektrischen Beleuchtung.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 12)

Für die Weiterentwicklung des Wohngebietes sind einige ungelöste Wegeföhrungen planerisch zu lösen. Besonders auffällig ist die ungelöste Wegeföhrung vom S-/U-Bahnhof Jannowitzbrücke über die stark befahrene Holzmarktstraße. Die Auftaktsituation der Fußgängerpromenade Schillingstraße mit dem seitlich liegenden U-Bahn-Eingang ist ungelöst. Ebenso ist die Wegeföhrung zum Gymnasium zu verbessern.

Ebenso ungelöst ist der Zugang vom U-Bahnhof Schillingstraße zum Kino International. Eine Gehölzgruppe verstellt den direkten Zugang und kann den fehlenden Pavillonbau zur städtebaulichen Schließung des Architekturplatzes nicht ersetzen.

### Kunst

- Erhalt oder Wiederherstellung sämtlicher Kunstwerke, architekturbezogener Kunst, sowie der Gebrauchsgrafik im gesamten Wohngebiet (Plastiken, Skulpturen, Strukturmauern, Reliefs, Brunnenplastiken, Fassadenreliefs, Werbungsschriftzüge und Spielplastiken)

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 08)

## 7.2. Kriterien für die Teilbereiche

In den Teilbereichen sind die dem städtebaulich-gestalterischen Gesamterscheinungsbild untergeordneten stadträumlichen Besonderheiten zu würdigen und zu stärken.

In den Teilbereichen sollen bestehende städtebauliche Missstände behoben und die städtebaulichen Räume im Sinne der schützenswerten Eigenart des Gebietes und in Anlehnung an die Ursprungsplanung ertüchtigt werden.

Je nach städtebaulichem Kontext werden für diese Teilbereiche jeweils eigene, die allgemeingültigen Kriterien ergänzende Kriterien festgesetzt.

### 7.2.1. Teilbereich 1

westliche Karl-Marx-Allee zwischen Schillingstraße/ Berolinastraße und Alexanderplatz (Pavillonbauten in der westlichen Karl-Marx-Allee).

Grundsatz:

Die Neuordnung soll sich auf den Bestand und die Ursprungsplanung beziehen und wird als Strukturergänzung verstanden (Pavillons).

#### Städtebauliche Struktur und Eigenart

- Die Gestaltung der neu zu errichtenden Pavillons adaptiert die Gestalt der Bestands-pavillons des östlichen Straßenraums der Karl-Marx-Allee.
- 5 Einzelkörper vor den Lücken zwischen den Wohnhausscheiben, den Straßenraum einengend.
- 5 gleiche oder sehr ähnliche gestaltverwandte Gebäude.

#### Ortsbild/Architektur/Gebäude

- Geometrie: die Baukörperdimensionen folgen denen der Bestandspavillons im östlichen Bereich der Karl-Marx-Allee (Flachbauten).
- Grobgliederung der Fassaden: die Fassaden zur Allee und partiell an den Giebeln sind gebäudehoch großflächig verglast, die Giebelbereiche und die der Karl-Marx-Allee abgewandte Wandflächen sind geschlossen oder Lochfassadenflächen.
- Materialität: alle Wandflächen sind mit Keramik oder Glasmosaiken belegt.
- Farbe: alle keramischen Wandflächen weisen helle leuchtende Farben auf, im östlichen Bereich ist ein liches Gelb die vorherrschende Farbe.
- Kunst / Werbeanlagen: die Werbeanlagen sind an einer einheitlichen Trägerkonstruktion als reine Schriftwerbung angebracht, nicht selbstleuchtend.
- Funktion: Infrastruktur- oder Versorgungseinrichtungen oder kulturelle Einrichtungen mit möglichst übergebietlicher Bedeutung.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt E 01)

#### Freiraum

- Erhalt oder Wiederherstellung der straßenbegleitenden doppelreihigen Baumpflanzungen aus Silberlinde entlang der Karl-Marx-Allee,
- Erhalt oder Wiederherstellung der durchgehenden niedrigen Pflanzung zwischen Gehweg und Radweg entlang der Karl-Marx-Allee,

- Erhalt oder Wiederherstellung der Cour d'honneur zwischen den Pavillonbauten,
- Erhalt oder Wiederherstellung der platzartigen Aufweitung nebst Pflanzung im Bereich der ehemaligen Ehrentribüne,
- Erhalt oder Wiederherstellung des „Architekturplatzes“ am Kino „International“ mit seinem hochwertigen Betonplattenbelag in der markanten schwarz-weiß Grafik,
- Erhalt des Innen-Außenbezuges zwischen Platz und Foyer Kino „International“
- Erhalt oder Wiederherstellung des Eingangsplatzes am Haus des Lehrers / Kongresshalle mit seinem hochwertigen Betonplattenbelägen in der markanten schwarz-weiß Grafik, den Wasserbecken bzw. den Schmuckbeeten.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 04)

### 7.2.2. Teilbereich 2

Schillingstraße zwischen Karl-Marx-Allee und Holzmarktstraße.

Grundsatz:

Die Neuordnung soll sich auf den Bestand und die Ursprungsplanung beziehen und dennoch einen erweiterten Spielraum für die Neuordnung gewähren, um den heutigen Anforderungen gerecht zu werden.

#### Städtebauliche Struktur und Eigenart

- Reihung 5-geschossiger Zeilen gleicher Geometrie mit Unterlagerung (teilweise tieferer), Betonung des Kopfes der Bandstruktur an der Holzmarktstraße, Einhaltung eines deutlichen Abstands zum Cafe „Moskau“.
- Die Gebäude der gesamten Bandstruktur folgen einer gestalterischen Absicht. Diese adaptiert die der Bestandsbebauung.
- Die Bandstruktur ist - bezogen auf die Absichten des Masterplans von 1959 - eine neue Setzung. Der Ersatz der Pavillons durch das gegliederte Band unterwirft sich jedoch dem übergeordneten Gestaltkontext des Wohngebiets Karl-Marx-Allee, II. Bauabschnitt; stärkt die Raumfassung der Schillingstraße und schafft die baulich-räumlichen Voraussetzungen, um auf die gewachsenen Anforderungen an die Achse Schillingstraße angemessen reagieren zu können.

#### Ortsbild/Architektur/Gebäude

- Alle 5-geschossigen Gebäude sind gestaltverwandte Gebäude.
- Die unterlagerten Zeilenbauten sind klare geometrisch einfache Baukörper (Quader ca. 35 m lang, ca. 12 m tief, ca. 16,5 m hoch), flächig, ohne Vor- und Rücksprünge, nur im Erdgeschoss sind Kuben als Vorbauten (4x4x4 m) oder Vordächer (4x4 m) zulässig.
- Die Bauten sind innen entwässerte Flachdachgebäude.
- Die Grobgliederung der Fassaden in der Fläche erfolgt nur über konstruktionsbedingte Fugen, ansonsten flächig ohne Gesimse, Lisenen oder andere plastisch wirksame Elemente.
- Die Fassaden sind Lochfassaden, maximal bandartig gereimte Fenster.
- Ihre Wandöffnungsformate sind liegend bis quadratisch, nicht stehend.

- Die Gebäude sind mit einer kleinformatischen Glasurkeramik in hellen Farben verkleidet.
- Funktion: Wohngebäude mit Unterlagerung im Erdgeschoss für Infrastruktur- oder Versorgungseinrichtungen oder kulturelle Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt E 02)

### Freiraum

- Erhalt oder Wiederherstellung des breiten Promenadenwegs entlang der Schillingstraße mit seinen flankierenden Baumreihen aus Bergahorn bzw. Rotdorn, den betongefassten Hochbeeten, dem Bodenbelag aus quadratischen Betonplatten, der hochwertigen Ausstattung (Kühnsche Bänke) sowie den markanten Strukturmauern am Restaurant „Moskau“ und dem Sichtschutzelement mit den Objekten der Künstlerin Regina Jung am ehemaligen Restaurant Pünktchen.
- Erhalt oder Wiederherstellung der hochwertigen Ausstattung in Form von Bänken, Schauvitriolen und Pflanzgefäßen, Papierkörben, in einer einheitlichen Produkt- bzw. Materialsprache.
- Ergänzen der östlichen Raumkante durch doppelreihige Baumpflanzung aus Rotdorn in den Abschnitten, in denen keine Bebauung vorgesehen ist.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 05)

### 7.2.3. Teilbereich 3

Berolinastraße im Bereich nördlich und westlich des Rathauses Mitte.

#### Grundsatz:

Die Neuordnung soll sich auf den Bestand und die Ursprungsplanung beziehen und wird als Strukturergänzung verstanden.

### Städtebauliche Struktur und Eigenart

- Die städtebaulich räumliche Struktur wird weitergebaut, Raumkanten durch eingestellte 8-geschossige Wohnhausscheiben im Sinne der Ursprungsplanung neu definiert.
- Neu zu errichtende Gebäude adaptieren die Gestalt der Bestandsgebäude.

### Ortsbild/Architektur/Gebäude

- Die neuen 8-geschossigen Gebäude sind gestaltverwandte Gebäude.
- Die Wohnhausscheiben sind klare geometrisch einfache Baukörper (Quader ca. 57-85 m lang, ca. 11 – 12 m tief, ca. 24 – 30 m hoch) flächig, ohne Vor- und Rücksprünge, nur im Erdgeschoss sind Kuben als Vorbauten (4x4x4 m) oder Vordächer (4x4 m) zulässig.
- Die Wohnhausscheiben sind innen entwässerte Flachdachgebäude.
- Der Dremmel und das oberste Geschoss sind gestalterisch abgesetzt.
- Die Balkone sind an den Giebeln und einer Längsseite vorgestellte leichte oder auskragende Konstruktionen.

- Anbauten nicht als Erweiterung des Kubus des Hauptbaukörpers sondern als abgesetzte Teilkörper.
- Die Grobgliederung der Fassaden in der Fläche erfolgt nur über konstruktionsbedingte Fugen.
- Die Fassaden sind Lochfassaden mit vertikal geordneten Fenstern, im Format variierend, ihre Wandöffnungsformate sind leicht liegend, nur kleine Fenster leicht stehend.
- Die Erschließungskerne sind betont.
- Die Gebäude sind mit einer kleinformatigen Glasurkeramik in hellen Farben verkleidet.
- Funktion: Wohngebäude mit Unterlagerung im Erdgeschoss für Infrastruktur- oder Versorgungseinrichtungen oder kulturelle Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt E 03)

### Freiraum

- Der Freiraumcharakter soll an die Ursprungsplanung anknüpfen, d.h. großzügige Wiesenflächen, Baumgruppen und Einzelbäume, keine die Grundstücksgrenzen betonenden Einfriedungen, Hecken etc., keine Stellplatzanlagen im Bereich des Wohngrüns.
- Bei der Pflanzenverwendung sollen vorrangig bereits im Gebiet vorhandene und bevorzugt einheimische Baumarten verwendet werden.
- Um die alte Struktur ablesbar zu lassen, sollen an der geplanten Bebauung keine Vorgärten ausgebildet werden.
- Bestehende Wegebeziehungen sollen erhalten oder sinnvoll modifiziert werden.
- Bei der Gestaltung des Kinderspiels sollte sich an der Formgebung und Materialität der Nachbarhöfe orientiert werden.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 03, D 06, D 07)

#### 7.2.4. Teilbereich 4 Alexanderstraße/Holzmarktstraße.

##### Grundsatz:

Ungestörter Erhalt der Hochhausgruppe. Bauliche Erweiterung in der Achse der verlängerten Schillingstraße.

##### Städtebauliche Struktur und Eigenart

- Keine direkten Anbauten an die Hochhäuser.
- Kein zusätzlicher prägender Baukörper im Bereich des Hochhausensembles.
- Ein klarer geometrisch einfacher Baukörper in der Achse der verlängerten Schillingstraße, der die Bauflucht der bestehenden Bebauung in der Holzmarktstraße deutlich überschreitet und damit den Eingang in die Schillingstraße kennzeichnet. Der Baukörper soll das südliche Pendant zum nördlichen Kino International sein.

Ortsbild/Architektur/Gebäude

- Neubau in der Achse der verlängerten Schillingstraße als klarer geometrisch einfacher Baukörper, flächig, ohne Vor- und Rücksprünge, nur im Erdgeschoss sind Vorbauten zulässig.
- Innen entwässertes Flachdachgebäude.
- Die Grobgliederung der Fassaden in der Fläche erfolgt nur über konstruktionsbedingte Fugen, ansonsten flächig ohne Gesimse, Lisenen oder andere plastisch wirksame Elemente.
- Die Fassaden sind Lochfassaden, maximal bandartig gereimte Fenster.
- Ihre Wandöffnungsformate sind liegend bis quadratisch, nicht stehend.
- Neubau mit einer kleinformatigen Glasurkeramik in hellen Farben verkleidet.
- Funktion: Wohngebäude mit Unterlagerung im Erdgeschoss für Infrastruktur- oder Versorgungseinrichtungen oder kulturelle Einrichtungen zur Versorgung des Gebietes.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt E 04)

Freiraum

- Weiterführung der Promenadenstruktur in Verlängerung des Gehwegsprofils Schillingstraße, Wiederherstellung der Sichtbeziehung auf das Kino International,
- Gestaltung eines Eingangsplatzes in einer klaren, architektonisch geprägten Gestaltsprache.
- Qualifizierung der Zugänglichkeit zur U-Bahn Station Jannowitzbrücke.
- Qualifizierung der Zugänglichkeit in das östlich angrenzende Wohngebiet und zum Gymnasium in der Singerstraße.
- Erhalt oder Wiederherstellung der hochwertigen Ausstattung in einer einheitlichen, am Bestand orientierten Produkt- und Materialsprache.

(hierzu sh. C. PLANTEIL, Blatt D 03)

## 8. Baugenehmigungen und Versagungen

Die Errichtung, der Rückbau, die Änderung oder Nutzungsänderung baulicher und freiräumlicher Anlagen bedürfen der Genehmigung.

Die Genehmigung kann gemäß § 172 BauGB dann versagt werden, wenn die städtebauliche Eigenart des Gebietes, seine städtebauliche Gestalt, durch die beabsichtigte Maßnahme beeinträchtigt wird.

Dies ist der Fall, wenn die festgelegten Kriterien der Erhaltungsverordnung nicht beachtet werden.

## B RECHTSGRUNDLAGEN

- „Baugesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I. S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I. S. 1748) geändert worden ist“.

Anlage

C PLANTEIL