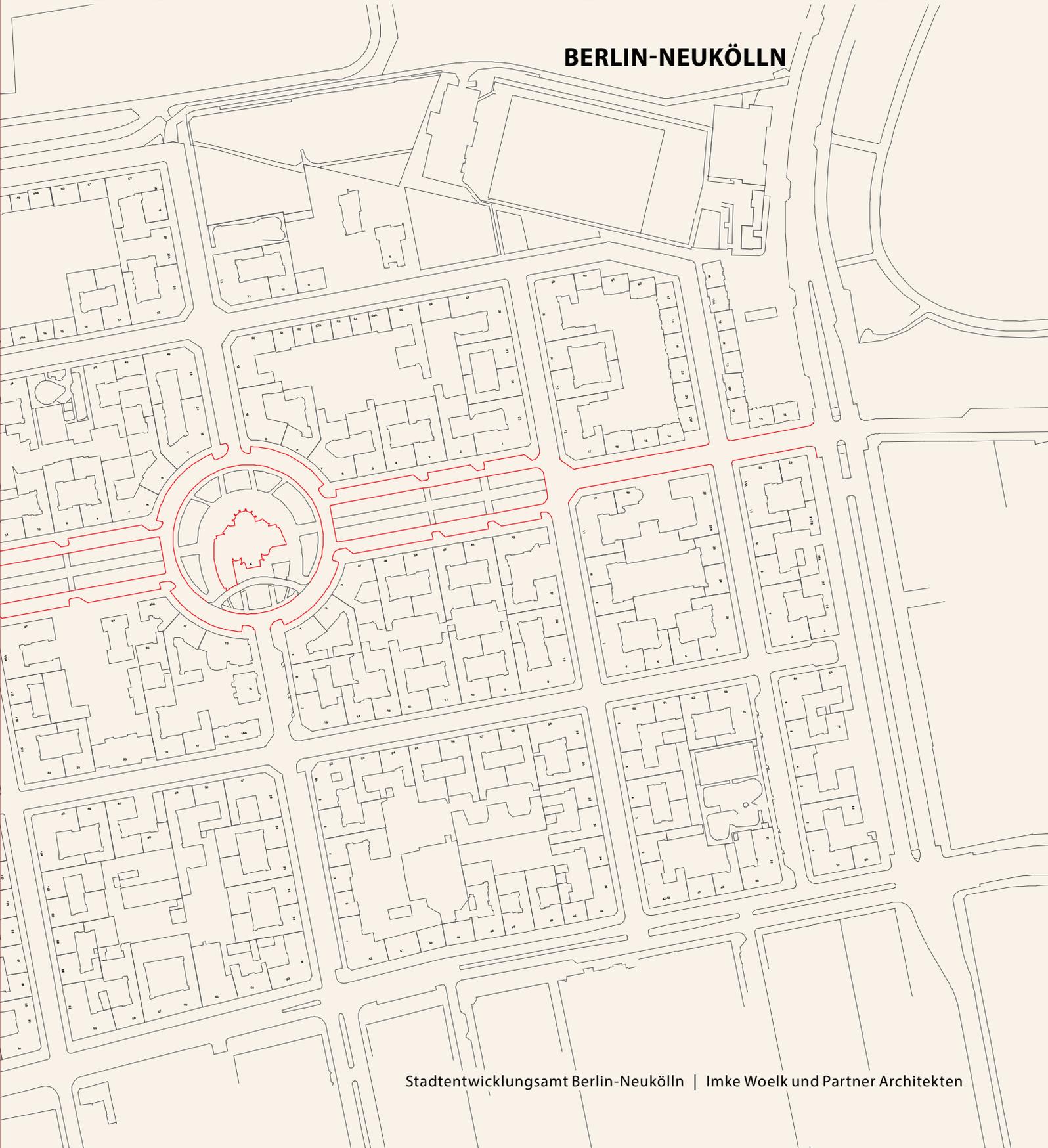


LEITFADEN FÜR DEN UMGANG MIT HISTORISCHER BAUSUBSTANZ

Erhaltungsgebiet

SCHILLERPROMENADE

BERLIN-NEUKÖLLN



Leitfaden für den Umgang mit
HISTORISCHER BAUSUBSTANZ

im Erhaltungsgebiet
SCHILLERPROMENADE

Berlin- Neukölln

Ansprechpartner

Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 Karl-Marx-Straße 83
 12040 Berlin

Quartiersmanagement Schillerpromenade
 Schillerpromenade 10
 12049 Berlin
www.schillerpromenade-quartier.de

Impressum

Herausgeber Bezirksamt Neukölln von Berlin
 Stadtentwicklungsamt
 Fachbereich Stadtplanung
 Karl-Marx-Straße 83
 12040 Berlin

Koordination und Lektorat
 Mitarbeit Corinna Tell
 Ulrike Schenke

Bearbeitung, Redaktion, Grafik Imke Woelk und Partner Architekten
 Flatowallee 16/854
 14055 Berlin
www.iw-up.com

Projektleitung Heiko Walth, Martin Cors

Berlin, März 2015

Inhalt

Vorwort 5

Geschichte und Stadtstruktur

Einleitung 6

Entstehungsgeschichte 8

Städtebauliche Analyse 15

Dokumentation des Gebäudebestandes 24

Leitfaden für Sanierung und Umbau

Handlungsbedarf 30

Fassade 32

Balkone , Loggien und Erker 44

Fenster 46

Haus- und Wohnungseingang 50

Dachgeschoss 52

Ladenlokale 58

Energetische Sanierung 62

Anhang

Erhaltungsverordnung 68

Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB) 69

Literatur 70

Bildnachweis 72

Vorwort

Der Bezirk Neukölln verfügt derzeit über vier Erhaltungsgebiete. Sie wurden nach ihrer historischen Bedeutung und der noch erhaltenen städtebaulichen Homogenität ausgewählt und mit dem Statut einer Verordnung als besonders erhaltenswerte Areale unter Schutz gestellt. Hier sollen insbesondere die bauliche Substanz und das Stadtbild bewahrt werden. Das Erhaltungsgebiet Schillerpromenade, als vorwiegend gründerzeitliches Quartier im Norden Neuköllns, besaß schon immer eine geschlossene räumliche Struktur und ein einheitliches Erscheinungsbild.

Durch seine Lage unmittelbar am Tempelhofer Feld und seine gute Infrastruktur ist das Gebiet inzwischen bei privaten und gewerblichen Investoren sehr begehrt. Die anstehenden Sanierungen bringen zeitgemäßen Komfort, sie haben jedoch auch starken Einfluss auf das Stadtbild, dessen damit verbundener Wandel nicht in allen Ausprägungen

gewünscht ist. Hier ist es Aufgabe des Bezirks Regularien zu schaffen. Deshalb gibt es im Quartier Schillerpromenade eine Verordnung zum Erhalt der städtebaulichen Eigenart, die Bau- und Werbemaßnahmen unter einen Genehmigungsvorbehalt stellt.

Das Quartier zeichnet sich durch eine zusammenhängende Bebauung und breite Straßenzüge aus. Viele Häuser weisen noch Schmuckelemente aus der Entstehungszeit Anfang des 20. Jahrhunderts auf. Diese Qualitäten gilt es zu erhalten. Im hier vorliegenden Leitfaden möchten wir Sie über die historischen Hintergründe zur Entstehung des Gebietes informieren und Ihnen Hilfestellung für die Sanierung der besonders erhaltenswerten Bausubstanz geben. Instandsetzungen sollen nicht verhindert, sondern sensibel geplant und im Sinne der Besonderheit des Ortes umgesetzt werden. Hierfür ist es in jedem Falle wichtig, sich mit der

Geschichte des Gebäudes zu befassen und seine Wirkung im gesamten Straßensbild zu analysieren.

Mit dem Ziel des klimaneutralen Berlins spielen auch energetische Ertüchtigungen eine wichtige Rolle. Derartige Maßnahmen müssen im städtebaulichen Erhaltungsgebiet besonders rücksichtsvoll ausfallen. Anregungen finden Sie in diesem Heft. Für die Planungen empfiehlt es sich, immer eine ausgewiesene Fachkraft hinzuzuziehen. Auch die Fachleute im Stadtentwicklungsamt stehen Ihnen mit Beratungen zur Seite, um Sie auf Ihrem Weg zur erhaltungsrechtlichen Genehmigung zu begleiten.

Wir freuen uns über alle Investoren, die die Qualitäten des Quartiers erkennen und zu seiner sanften Belebung und Aufwertung beitragen, ohne die Besonderheiten aufzuheben.



Bezirksstadtrat
Thomas Blesing

Einleitung

Das Quartier um die Schillerpromenade in Berlin-Neukölln ist ein bemerkenswertes Beispiel der städtebaulichen Entwicklung der Berliner Vororte Ende des 19. / Anfang des 20. Jahrhunderts. Seine weitgehend erhaltene Bebauungsstruktur und die größtenteils noch originale Gebäudesubstanz machen es zu einem erhaltenswerten Stadtquartier. Aufgrund dieser Qualitäten hat der Bezirk Neukölln es 1996 als Erhaltungsgebiet per Satzung unter Schutz gestellt. Um die städtebauliche Eigenart des Gebietes zu erhalten, müssen Maßnahmen an den Objekten nach § 172-174 Baugesetzbuch beantragt, beurteilt und genehmigt werden (s. S. 69 f)

Da die Studien zur Aufstellung des Gebietes aus den frühen 1990er Jahren nicht mehr dem zeitgenössischen Zustand entsprechen und nicht die aktuellen Fragestellungen berücksichtigen, wurde 2014/15 die vorliegende Untersuchung durchgeführt. Im ersten Teil der

Broschüre („Geschichte und Stadtstruktur“) soll die Baugeschichte des Gebiets von den Anfängen bis in die Gegenwart dargelegt und seine städtebaulichen Charakteristika sowie Qualitäten und Defizite aufgezeigt werden. Neben der Betrachtung des Gebiets als Ganzes wird auch die Struktur der verschiedenen Gebäudeblöcke sowie die Typologie der Einzelgebäude untersucht.

Der zweite Teil der Publikation („Leitfaden für Sanierung und Umbau“) beschreibt detailliert die für das städtebauliche Erscheinungsbild relevanten Bauteile der Gebäude wie z.B. Fassaden, Dächer oder Fenster und definiert deren Qualitäten und Eigenarten. Es folgt jeweils eine Handlungsempfehlung, die bei künftigen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen Orientierung geben soll, um die historische Bausubstanz und das einheitliche Erscheinungsbild des Quartiers zu bewahren und bei Bedarf wiederherzustellen.

In einer gesonderten Dokumentation, die hier nur kurz vorgestellt werden soll, wurden darüber hinaus sämtliche Straßenblöcke sowie alle Einzelgebäude unter zahlreichen Aspekten wie Konstruktion, Gestaltung, Typologie oder Nutzung untersucht und zeichnerisch sowie fotografisch dokumentiert. Im Ergebnis wird die städtebauliche Wirkung der Häuserblöcke wie auch der einzelnen Gebäudedefassaden ablesbar und der aktuelle Zustand der Gebäude beschrieben. Die Dokumentation dient so der Beurteilung von baulichen Einzelvorhaben im Gesamtkontext des Quartiers.

Ziele der vorliegenden Studie sind den kulturellen und geschichtlichen Wert der vorhandenen Gebäude sowie die städtebaulichen Qualitäten des Quartiers ins Bewusstsein zu rufen und klare Regeln zu formulieren, wie künftig mit der Bausubstanz im Hinblick auf deren Wirkung im Stadtbild umzugehen ist.



Luftaufnahme des Erhaltungsgebiets Schillerpromenade, Berlin-Neukölln, 2014

M 1:4000

Entstehungsgeschichte

Planungen und 1. Bebauungsphase - Die Gründerzeit

Das Quartier Schillerpromenade liegt westlich des Zentrums von Berlin-Neukölln, angebunden an die Hermannstraße, eine der Hauptverkehrsadern des Bezirks. Im Westen wird das Areal durch den Flughafen Tempelhof, im Norden von der Flughafenstraße und im Süden vom St. Thomas-Kirchhof begrenzt. Die großzügig angelegte Schillerpromenade bildet das Herzstück der Anlage um welche sich die übrigen Straßen schachbrettartig gruppieren. Angelegt wurde das Quartier auf ehemaligen Ackerflächen der „Rollberge“, dem höchsten Punkt des Bezirks.

Mitte des 19. Jahrhunderts führte die einsetzende Industrialisierung in Berlin zu einem rasanten Bevölkerungswachstum auch in dem nur wenige Kilometer entfernten Rixdorf, wie Neukölln bis zu seiner Umbenennung 1912 hieß. Durch den Ausbau des Verkehrsnetzes nach Berlin und in das Umland wurde diese Entwicklung noch verstärkt. Um den enormen Zuzug bewältigen zu können, wurde zunächst zwischen der heutigen Karl-Marx-Straße und der Hermannstraße um 1875 das Rollbergviertel errichtet. Charakteristisch für dieses Gebiet war eine kompakte Bebauung mit mehreren Hinterhöfen, die Platz bot für Wohnungen und Kleingewerbe. Die sehr hohe Bevölkerungsdichte, verbunden mit der Armut der Arbeiterschaft des ausgehenden 19. Jahrhunderts führte jedoch bald zu Problemen, die dem Ruf des Viertels nachhaltig schaden. Überbelegte Stuben, eine schlechte Bausubstanz, mangelnde sanitäre Anlagen in den Wohnungen und Lärmbelastung sowie Luftverschmutzung durch die Handwerksbetriebe prägten das Bild des Rollbergviertels.

Bis zum Ende des 19. Jahrhundert wuchsen die Stadt Berlin und das Dorf Rixdorf baulich zusammen, der Hermannplatz entwickelte sich zu einem Scharnier zwischen beiden Orten. Die gute Verkehrsanbindung machte Rixdorf schon bald zu einer Schlafstadt Berlins. Die Zahl der Bewohner wuchs um 1900 auf rund 100.000 und um 1910 bereits auf 240.000. 1899 erhielt Rixdorf Stadtrechte, 1912 benannte es sich in Neukölln um und wurde 1920 schließlich ein Teil Groß-Berlins.

Das Quartier um die Schillerpromenade sollte als erstes städtebauliches Vorzeigebispiel der neuen Stadt Rixdorf dienen. Mit einer hochwertigeren Bebauung als im benachbarten Rollbergviertel



Blick von den Rollbergen auf den Rollkrug (später Hermannplatz) und Berlin, um 1800



Erster Bebauungsplan der Stadt Rixdorf mit bereits bebautem Rollbergviertel von 1875

sollten finanzkräftigere Steuerzahler wie Handwerker, „kleine Beamte und bessere Arbeiter“ aus der Mittelschicht angelockt werden, um die Einnahmen der Stadtkasse aufzubessern und dem Wohnungselend in Rixdorf entgegen zu steuern. Fehler, die bei den Planungen des Rollbergviertels gemacht wurden, sollten sich nicht wiederholen.

Die Bebauung vollzog sich in mehreren Etappen von 1892 bis in die 1930er Jahre. Die Grundlagen für das neue Quartier wurden bereits 1875, also 30 Jahre vor seiner Entstehung gelegt, als der erste Bebauungsplan für die Umgebung Rixdorfs entstand und Terraingesellschaften die Ackerparzellen in Erwartung auf künftiges Bauland aufkauften. Hier setzte nun auch in Rixdorf die Bodenspekulation ein und die Gegend wurde für den Berliner Grundstücks- und Wohnungsmarkt interessant. Der Plan von 1875 setzt zum einen Fluchtlinien fest, zum anderen sah er sternförmig auf den Hermannplatz zulaufende Hauptachsen vor, zwischen denen sich schachbrettartige Querstraßen ausbreiteten. Auch das Gebiet der Schillerpromenade taucht bereits in Form eines rasterförmigen Straßenschemas auf. Die Bebauung begann zunächst zögerlich entlang der nach Berlin führenden Hauptstraßen.

In einem neuen Bebauungsplan von 1890 wurde, um das Quartier attraktiver zu gestalten, die 50 m breite Schillerpromenade mit dem runden Herrfurthplatz in der Mitte angelegt. Die waagerechte Hauptachse (heute: Herrfurthstraße) erhielt eine Breite von immerhin 22m, während die restlichen Straßen nur 19 m breit sind. Im verbindlichen Bebauungsplan von 1901 wurden noch zwei zusätzliche Querstraßen eingefügt um die Blöcke zu verkleinern. Vorgesehen war maximal ein Hinterhaus pro Grundstück. Ausgespart aus der Bebauung des klar abgegrenzten Gebiets war nur eine dreieckige Fläche in Nordwesten (Block 126) welche bis 1918 dem Militärfiskus gehörte und auf welcher in den 1920er Jahren der Jahn-Sportplatz angelegt wurde.

Ab 1890 traten die Terraingesellschaften in Aktion. Diese wollten ihre, von den Rixdorfer Bauern und der Kirche abgekauften Ackerflächen baureif machen, um sie anschließend gewinnbringend an private Bauherren oder Spekulanten weiter zu veräußern. Hier taten sich vor allem zwei Akteure hervor: Der in Berlin ansässige Fabrikbesitzer Joseph Anton Dotti, dessen Erben sich zur Dottischen

Terraingesellschaft zusammenschlossen, erwarb in mehreren Schritten einen Großteil des Geländes. Als zweiter Besitzer größerer Flächen trat die Offene Handelsgesellschaft der Gebrüder Kappel in Erscheinung. Das Interesse der Gesellschaften galt einer hohen baulichen Ausnutzung der Grundstücke und der Schaffung eines attraktiven Quartiers mit zahlungskräftigen Mietern. Sie verhandelten mit Rixdorf über die Erschließung der Grundstücke und einigten sich darauf, selber für die Infrastruktur (Anlage der Straßen, Kanalisation, Wasser- und Gasversorgung) zu sorgen. Diese infrastrukturellen Maßnahmen waren bis 1905 im großen und ganzen abgeschlossen. Das Vorhaben, hier ein „besseres Viertel“ entstehen zu lassen spiegelte sich nicht nur in der großzügigen Straßengestaltung wieder, sondern auch darin, dass die Terraingesellschaften ihre meist privaten Käufer dazu verpflichteten, festgelegte Grundrisse und vorgegebene Fassadengestaltungen zu übernehmen. Die fertigen Pläne mussten mit den Grundstücken erworben werden was auch die Homogenität des Viertels erklärt. Das Vorgehen lag ganz im Interesse der Stadt, sollte doch die vorher übliche, oft willkürliche Überbauung der Grundstücke verhindert werden.

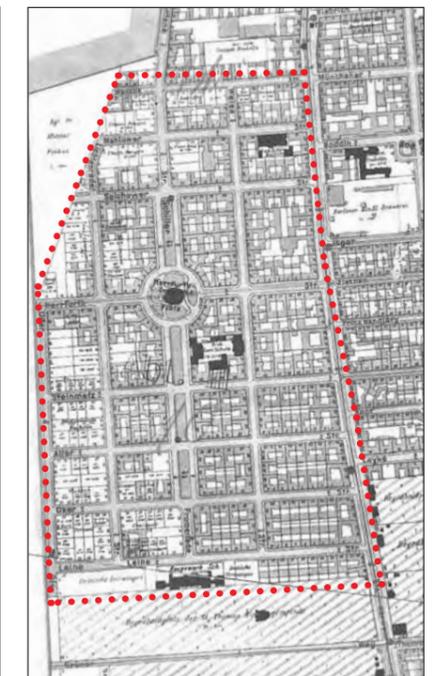


Verbindlicher Bebauungsplan mit Beginn der Bebauung, 1901

Vor diesem Hintergrund wurden einzelne Musterhäuser gebaut, deren Gestaltung und Ausstattung Richtlinien und bestimmte Standards vorgaben. So begannen 1892 die Gebrüder Kappel mit dem Bau von zwei Eckhäusern an der Hermann- / Ecke Herrfurthstraße. Diese beiden ersten Häuser auf der westlichen Seite der Hermannstraße bildeten die Eingangssituation zum Quartier, welche heute aber nicht mehr erkennbar ist. Dotti folgte mit einem Musterhaus 1901 an der Ecke Kienitzer Straße.

Nachdem die Terraingesellschaften die Entwicklungsarbeit geleistet hatten, verkauften sie ihre Parzellen zunächst an verschiedene Großspekulanten weiter. Diese veräußerten wiederum die Grundstücke an Einzeleigentümer, welche sich durch den Kauf nicht selten verschuldeten und demzufolge teuer vermieten mussten.

Die Bebauung entwickelte sich zunächst ausgehend von der Hermannstraße in Richtung Tempelhofer Feld. Entlang der Querstraßen setzte sie erst 1905 richtig ein, als die Genezarethkirche auf dem Herrfurthplatz eingeweiht wurde, welche eine weitere Attraktivitätssteigerung für das Gebiet darstellte.



Fortschritt der Bebauung, 1913



Rixdorf Weisestraße, Ecke Allerstraße
Neukölln



Historische Aufnahmen aus der 1. Bauungsphase (um 1910). Oben: Blick in die Weisestraße, unten: Schillerpromenade mit Weiseschule

Zweite Bauungsphase - Reformwohnungsbau

Während des ersten Weltkrieges kamen die Bautätigkeiten zum Erliegen. Die bis dahin noch nicht bebauten Grundstücke zwischen Oder- und Lichtenrader Straße, auf denen sich noch Laubenkolonien befanden, wurden erst in den 1920er und 30er Jahren mit Wohnanlagen des sozialen Reformwohnungsbaus vervollständigt. Aufgabe dieser Anfang des Jahrhunderts aufkommenden Bewegung war es, unter dem Druck der hohen Bodenpreise und dem weithin festgelegten Straßennaster die Wohnbedingungen zu verbessern. Die herkömmlichen Berliner Mietshäuser hatten überwiegend kein Bad, die Toiletten befand sich oft im Treppenhaus oder auf dem Hof, die Hälfte der

Wohnungen lag in Hinterhäusern ohne ausreichende Belichtung und Frischluft. Ein Großteil waren Einzimmerwohnungen in denen durchschnittlich drei Personen wohnten. Ziel der Reformbewegung war es, mit einfachen zweckmäßigen Grundrissen preiswerte Wohnungen für Arbeiterfamilien zu schaffen und die Höfe von Bebauung freizuhalten, um sie zu einem für die Bewohner nutzbaren Grünraum zu machen. Teilweise wurden auch Mietergärten in den Höfen angelegt. Die Grundstücke wurden somit nicht mehr parzellenweise bebaut sondern in einem baulichen Ensemble als Ganzes. Auch die teilweise schon mit Gründerzeitgebäuden bebauten Blöcke im Quartier, wurden auf diese Art komplettiert. Die Stadt hatte die Grundstücke von den

Terraingesellschaften erworben und an eine Gemeinnützige Wohnungsbaugesellschaft übergeben, um so die Vorstellungen eines aufgelockerten Wohnungsbaus umzusetzen.

Besondere Beachtung verdient der Block Nr. 216 an der Kreuzung Leine- und Oderstraße. Dieser wurde von dem Architekten Bruno Taut, einem Vertreter des „Neuen Bauens“, von 1925-28 errichtet. Hier wurde der gesamte Block in fünfgeschossiger Bauweise mit zwei abwechselnden Haustypen bebaut. Die Bebauung orientiert sich an den Straßenfluchten des Quartiers. Diagonal gegenüberstehende Lücken lockern die gleichförmige Bebauung auf. Der gärtnerisch gestaltete Innenhof steht als halböffentlicher Raum den Bewohnern zur Verfügung.

Tempelhofer Feld

Die westliche Begrenzung des Quartiers, das Tempelhofer Feld, wurde seit dem 18. Jahrhundert für militärische Zwecke wie Paraden und Übungen genutzt. Seit dem 19. Jahrhundert wurde es zunehmend auch der Bevölkerung für Sport und zur Erholung überlassen. 1923 wurde auf einem Großteil des Areals der Flughafen Tempelhof errichtet und somit der öffentlichen Nutzung entzogen. Westlich der Oderstraße wurde im Jahre 1928 auf einem 300m breiten Streifen des Tempelhofer Feldes der Sport- und Volkspark Neukölln mit zahlreichen Sportplätzen, einem Stadion, Schwimmbad und Parkanlagen eröffnet. Durch die Angebotsvielfalt erfreute er sich bei Neuköllnern und Besuchern aus anderen Bezirken großer Beliebtheit. 1939 wurde der Zentralflughafen auf die gesamte Fläche zwischen Tempelhofer Damm und Sportpark erweitert. Zur zweiten Erweiterung des Flughafens während der Berlin-Blockade 1948 musste der Sportpark letztlich aufgegeben werden. Als Reste der Anlagen finden sich heute noch im Norden der Jahn-Sportpark und südlich der Werner-Seelenbinder-Sportpark.



Luftaufnahme des „Tautblocks“ um 1930

Gebäudealter



M 1:4000

Im Jahr 2008 wurde der Flughafen geschlossen. Das Gebiet wurde 2010 als „Tempelhofer Freiheit“ wieder zu einem öffentlich zugänglichen Grünraum. Planungen des Berliner Senats sahen vor, auf der Mitte des Areals eine 230 ha große Parklandschaft anzulegen und an den Rändern neue Stadtquartiere mit Wohnungen, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen sowie einem Neubau der Landesbibliothek zu errichten. An der Oderstraße war ein Wohnquartier für 1700 Wohnungen vorgesehen, welches das Gebiet der Schillerpromenade erweitern und dessen Blockstruktur fortführen sollte.

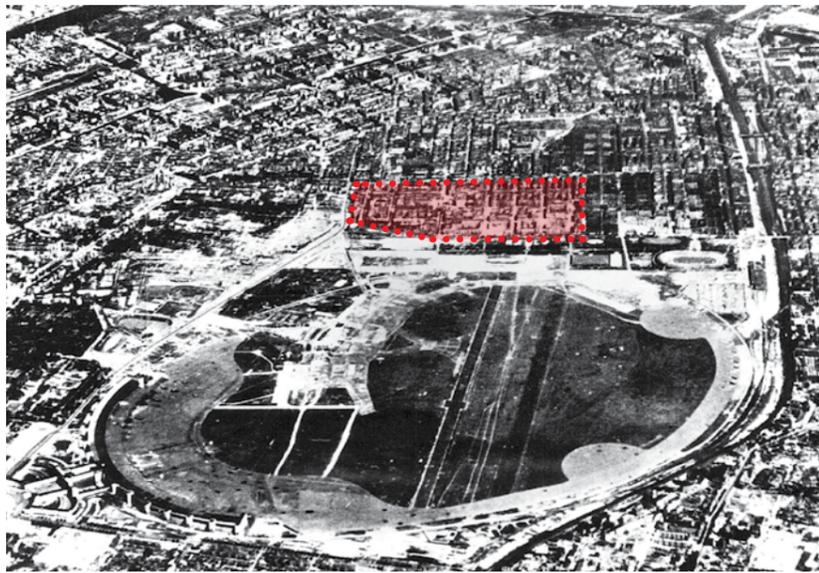
2011 gründete sich im Quartier Schillerpromenade eine Bürgerinitiative mit dem Ziel, die Nachnutzungspläne des Senats mittels eines Volksbegehrens zu kippen und eine Bebauung des Geländes sowie die Anlage eines Parks zu verhindern. Nach Vorstellung der Initiative sollte die Freifläche der Öffentlichkeit vollständig erhalten bleiben. Im Folgenden kam es zu Unterschriftensammlungen, die zum Volksentscheid im Mai 2014 führten, welcher sich mit deutlicher Mehrheit gegen die Bebauung aussprach, so dass eine bauliche Entwicklung des Areals vorerst gestoppt ist.

Kriegszerstörungen und Wiederaufbau

Das Quartier hat vergleichsweise wenig unter den alliierten Bombardierungen im 2. Weltkrieg gelitten. Dies lag zum einen daran, dass es als reines Wohnquartier keine rüstungsrelevanten Industriebetriebe enthielt, zum anderen wollte man bei den Bombardierungen den benachbarten Flughafen schonen um ihn nach der Einnahme Berlins weiter nutzen zu können. Die Zerstörungen konzentrierten sich auf den südlichen Bereich des Herrfurthplatzes, mit Genezareth-Kirche und Weiseschule sowie auf die Reformwohnungsblöcke entlang der Oderstraße. Letztere wurden im Rahmen des



Masterplan für das Tempelhofer Feld, 2013



Zentralflughafen Tempelhof mit der Schillerpromenade im Hintergrund



Karte der Kriegsschäden 1945

Wiederaufbauprogramms der 1950er Jahre wieder hergestellt. Das Kirchengebäude wurde ab 1955 wieder aufgebaut. Der Hauptbau der Weiseschule und die Schule in der Mahlower Straße wurden jedoch nicht wieder errichtet. Die vereinzelt beschädigten Wohngebäude im Gebiet wurden instandgesetzt, so dass sich an typischen Nachkriegsbauten nur sehr wenige Beispiele finden. Es sind dies hauptsächlich Lückenbauten aus den 1950/60er und 1980er/90er Jahren. Diese Nachkriegsbauten folgen im großen und Ganzen der bestehenden städtebaulichen Struktur.

Öffentliche Bauten

Im Gegensatz zum Rollbergviertel erhielt das Gebiet rechtzeitig öffentliche Einrichtungen, wie die Volksschulen in der Mahlower- und der Weisestraße. Auch ein Kirchengebäude wurde noch vor der eigentlichen Wohnbebauung errichtet: Die neuen Wohngebiete an der Hermannstraße benötigen bereits vor 1900 dringend eine Kirche, da die Plätze der Rixdorfer Magdalenenkirche an der Karl-Marx-Straße nicht mehr ausreichen. Die Dottischen Erben schenken der Stadtgemeinde Rixdorf den freien Herrfurthplatz im Zentrum der Schillerpromenade welche ihn ihrerseits an die Kirchengemeinde weiter verschenkte mit der Auflage, dort einen Park anzulegen und eine prächtige Kirche zu errichten. Somit konnte die repräsentative Bebauung des Platzes gesichert werden. Der Königliche Baurat Franz Schwechten wurde beauftragt eine Kirche im gotischen Stil zu entwerfen. Der Bau konnte durch großzügige Spenden bereits 1905, zwei Jahre nach der Grundsteinlegung eingeweiht werden.

Die Kirche auf dem kreisrunden Herrfurthplatz steht genau auf der Mittelachse der sich kreuzenden Straßen Schillerpromenade und Herrfurthstraße. Über der Vierung des als griechisches Kreuz ausgebildeten Zentralbaus erhob sich der monumentale und massige Glocken- und Uhrenturm als weithin sichtbares Wahrzeichen des neuen Stadtteils. Dies war ganz im Sinne des städtebaulichen Konzeptes des damaligen Kaiserstaates, Stadterweiterungsgebiete mit der Errichtung freistehender monumentaler Kirchen zu gliedern. Zudem unterstreicht der Bau die Anlage der Schillerpromenade als Sichtachse.

Das Erscheinungsbild der Kirche änderte sich jedoch im Laufe der Zeit. Die



Schillerpromenade mit Genezarethkirche, kolorierte Postkarte um 1907



Baugewerkeschule, kolorierte Postkarte um 1920



Gemeindehaus von 1930



Genezarethkirche, Zustand 2010

Turmspitze musste wegen zunehmenden Flugverkehrs aus Sicherheitsgründen mehrmals gekürzt werden. Dies nahm jedoch dem Gebäude seine für das Quartier wichtige städtebauliche Wirkung als Blick- und Orientierungspunkt.

1930 wurde das Gemeindezentrum an der Schillerpromenade / Ecke Allerstraße gebaut. 1944 zerstörte ein Bombenangriff die Kirche teilweise. Das nach dem Krieg wiederaufgebaute Gebäude erhielt um 2005 einen Anbau für Gemeinderäume und Café und wurde so zu einem

kulturellen Mittelpunkt des Quartiers. Den südlichen Abschluss der Schillerpromenade bildet die 1915 von Reinhold Kiehl entworfene ehemalige Preußische Baugewerkeschule. Hier wurden anfänglich Bauhandwerker theoretisch ausgebildet. Später kam die Ausbildung weiterer technischer Ingenieurberufe hinzu. Bis 1984 war die Schule Teil der Technischen Fachhochschule, die dann an einen anderen Standort umzog. Heute beherbergt das Gebäude eine nach Carl-Legien benannte Berufs- und Berufsfachschule.

Der fünfgeschossige Gebäudekomplex besteht aus einem Mittelbau und zwei Seitenhäusern, die mit dem Hauptteil verbunden sind. Die Symmetrie der Anlage wird durch einen Mittelrisalit mit Giebel und darüber liegender Dachterrasse betont und stellt auf der Sichtachse der Schillerpromenade den Gegenpart zur Genezarethkirche dar.

Alle öffentlichen Bauten des Gebiets sind in Backstein (Klinker) ausgeführt und bilden somit in Material und Farbe einen deutlichen Kontrast zu den hell verputzten Mietshäusern im Quartier.

Sozialer Wandel und Stadterneuerung

Die großzügige Anlage der Straßen und die sehr aufwändigen Dekorationen der Gebäude an Fassade, Dach und im Treppenhaus unterstrichen zunächst den höheren Anspruch des Quartiers als Wohnort. So war die Schillerpromenade zu Beginn des 20. Jahrhunderts das teuerste Wohngebiet Neuköllns. Jedoch waren die überwiegend kleinen Wohnungen aufgrund der anhaltend starken Nachfrage auch hier teilweise überbelegt. Die Bewohnerschaft bestand überwiegend aus Kleinbürgern, bessergestellten Arbeitern und Handwerkern für deren Bedürfnisse die Wohnungen auch zugeschnitten waren. Großbürgerliche Wohnungen finden sich im Gebiet keine. Der Wunsch, ein Wohngebiet für gehobene Ansprüche zu schaffen, reduzierte sich also lediglich auf die äußere Gestalt.

Das Leben im Quartier war zu Beginn geprägt von der Schillerpromenade als „grüne Mitte“ und Ort der Erholung. Auch gab es ein dichtes Netz von kleinen Einzelhandelsgeschäften und Kneipen in den Erdgeschossen der Gründerzeithäuser. Darüber hinaus waren die Straßen und die Höfe Orte der Begegnung. Von 1910 bis 1990 wurde auf dem Herrfurthplatz und der Schillerpromenade ein Wochenmarkt abgehalten.

Das Quartier war als reines Wohnquartier konzipiert, größere Gewerbebetriebe waren so gut wie nicht vorgesehen. Es existierten lediglich drei Gewerbehöfe, der bekannteste davon war der „Hermannshof“ (Hermannstraße 49/50). Die Bewohner hatten oft lange Wege zur Arbeit mit der Straßen- oder U-Bahn zurückzulegen.

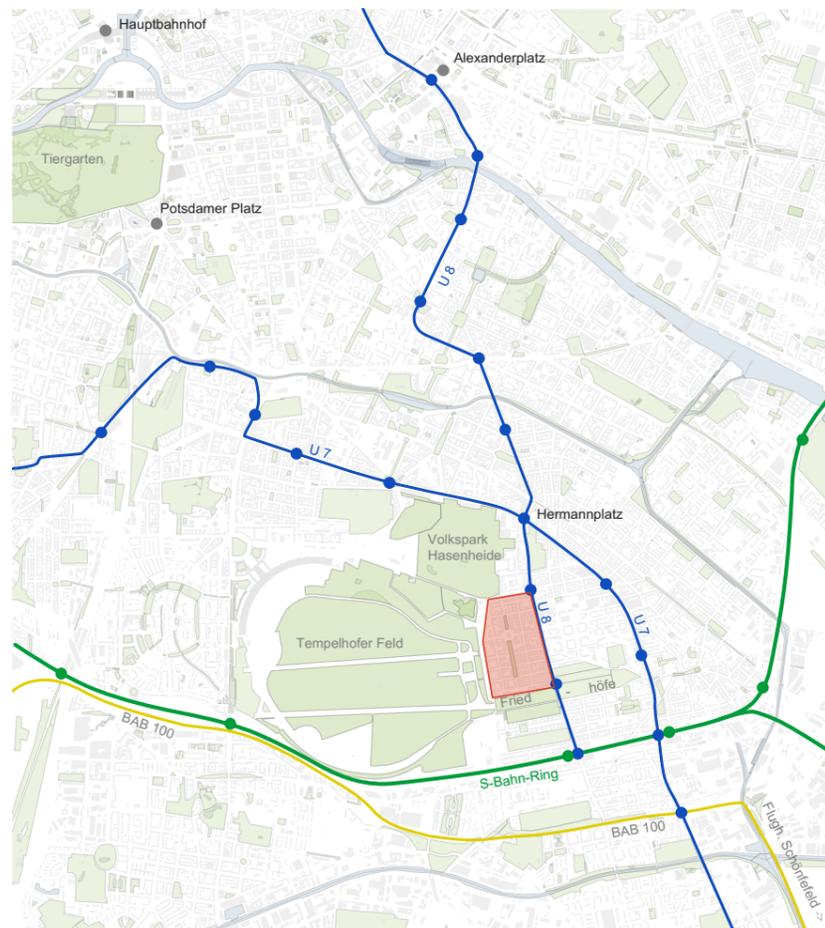
Mit der Eröffnung des Flughafens 1923 und der daraus resultierenden Lärmbelastung verlor das Gebiet stark an Attraktivität. Nach dem Zweiten Weltkrieg gerieten die Mietshäuser zunächst in

Vergessenheit. Durch Preis- und Qualitätsverfall der Wohnungen kam es zu einer Veränderung der Bewohnerstruktur, die von einem Wegzug der Besserverdienenden und dem Zuzug eher benachteiligter Bevölkerungsgruppen mit einem hohen Anteil erwerbsloser Bürger gekennzeichnet war. Die Stadtplanung der 1960er Jahre konzentrierte sich zunächst auf den Neubau (wie z.B. in der Gropiusstadt) oder auf den Abriss der unbeliebt gewordenen Mietshausquartiere („Kahlschlagsanierung“). Hiervon war z.B. das benachbarte Rollbergviertel betroffen. Das Quartier um die Schillerpromenade blieb davon verschont. Eine in den 1980er Jahren geplante „Entkernung“ der Hofgebäude, wie in einigen Gegenden Kreuzbergs vorgenommen wurde, wurde ebenfalls nicht umgesetzt.

Bei Sanierungen in den Nachkriegsjahren wurden bei den meisten Gründerzeitgebäuden der Fassadenstück und die dekorativen Dachaufbauten entfernt, was dem Gebiet kurzfristig ein „moderneres“ Erscheinungsbild gab, langfristig jedoch seiner historischen Identität

beraubte. Erst 1990 wurde auch das Quartier Schillerpromenade zum Schwerpunkt der Stadterneuerung und zwei Jahre später als Sanierungsuntersuchungsgebiet ausgewiesen. Seit 1996 schützte eine städtebauliche und soziale Erhaltungsverordnung das städtebauliche Ensemble und die Mieter („Milieuschutz“). Der Mieterschutz wurde 2001 jedoch wieder aufgehoben.

Nach der Schließung des Flughafens und der Öffnung des Tempelhofer Feldes wurde das Gebiet als Wohnort wieder attraktiver, was zu einer Wertsteigerung der Immobilien und damit auch zu einem Ansteigen der Mieten führte. Auch die Ablehnung der Bebauung des benachbarten Flughafenareals führt aktuell zu einem erhöhten Verwertungs- und Sanierungsdruck auf das Quartier. Es ist ein Zuzug von Bewohnern aus der oberen Mittelschicht zu verzeichnen. Prognosen erwarten, dass die eher sozial schwache Bevölkerung nun schrittweise aus dem Gebiet verdrängt wird weshalb die Möglichkeit der Wiedereinführung des Milieuschutzes momentan untersucht wird.



Lage des Quartiers innerhalb des Stadtraums von Berlin

Städtebauliche Analyse

Lage und verkehrliche Anbindung

Das Quartier liegt südöstlich des historischen Berliner Stadtzentrums innerhalb des Ringbahnbereichs. Es ist durch die U-Bahnhöfe Boddinstraße und Leinestraße (Linie U 8) sehr gut an das öffentliche Verkehrsnetz angebunden. Der Hauptbahnhof ist in ca. 25 min. erreichbar. Die U-Bahnhöfe liegen direkt an der Hermannstraße, und sind max. 10 min von jedem Punkt des Quartiers entfernt. Eine U-Bahn Station weiter im Süden (Hermannstraße) befindet sich der Umstieg zum S-Bahn Ring (S 41 und 42). Des Weiteren versorgen drei Buslinien an der Hermann- und Flughafenstraße das Gebiet (Linie 104, 166 und 344). Die nächste Auffahrt zur Stadtautobahn A 100 („Stadtring“) liegt nur 1,5 km südlich, ebenfalls an der Hermannstraße. Man erreicht so den Flughafen Schönefeld in 20 min und den Flughafen Tegel in 30 min (s. Karte S. 14).

Städtebauliche Struktur

Das Quartier weist ein geschlossenes Straßenraster auf, die zentrale vertikale Achse bildet die 50 m breite Schillerpromenade. Waagrecht dazu liegt die Herrfurthstraße als zweite Hauptachse mit 22m Breite. Die anderen Nebenstraßen haben nur eine Breite von 19 m. Schillerpromenade und Herrfurthstraße kreuzen sich in dem kreisförmig angelegten Herrfurthplatz mit der Genezarethkirche als

Mittelpunkt. Die Baugewerkeschule an der Leinestraße bildet den südlichen Abschluss der Schillerpromenade. Es finden sich 28 rechteckige Blöcke mit Kantenlängen zwischen 80 und 150 m. Ca. 20 davon haben eine fünfgeschossige gründerzeitliche Blockrandbebauung. Die übrigen acht sind teilweise oder ganz mit fünfgeschossigen Reformwohnbau-Ensembles, ebenfalls in Blockrandbauweise aber ohne Hofgebäude belegt. Die Fläche des Gebiets beträgt ca. 44 ha wovon 30 ha auf die Blockflächen fallen.

Von den 302 Grundstücken des Gebiets sind 286 mit Mietshäusern bebaut. Hier von sind 249 Gründerzeitgebäude (bis 1918), 13 Reformwohnungsbauanlagen (1919-1945) mit insgesamt 144 Hauseinheiten und lediglich 20 Nachkriegsmietshäuser (nach 1945).

Die Grundflächenzahl¹ (GRZ) reicht von 0,19 bis 0,74 ($\bar{\varnothing}=0,58$) und die Geschossflächenzahl² (GFZ) von 0,71 bis 3,69 ($\bar{\varnothing}=2,83$) (s. Karte S. 16). 13 Blöcke haben eine GFZ von über 3,0. Hierbei ist festzustellen, dass die Blöcke der Gründerzeitbebauung (vor 1918) mit einer GFZ von über 3,0 wesentlich dichter bebaut sind als die Blöcke des Reformwohnungsbau (1918-1945), vor allem im Westen des Gebiets, mit einer GFZ von 2,0.

Das Gebiet umfasst zur Zeit ca. 7000 Wohneinheiten. Davon sind über 65 % Ein- bis Zwei-Zimmer-Wohnungen, 30 % Drei bis Vier-Zimmer-Wohnungen und nur 5 % Wohnungen mit fünf und mehr Zimmern. Die Wohnungen mit drei und mehr Zimmern sind zum großen Teil durch Zusammenlegen ursprünglich kleinerer Wohnungen entstanden. Insgesamt bewohnen nach Erhebungen von 2010 ca. 14.200 Personen das Gebiet.

Neben der regelmäßigen Blockstruktur ist die einheitliche Dachlandschaft der Gebäude für das städtebauliche Erscheinungsbild von besonderer Bedeutung. Die durchweg mit roten Ziegeln gedeckten, geneigten Dächer bildeten die obere Abschlusszone der Bebauung. Diese war ursprünglich durch unterschiedliche Dachaufbauten individuell akzentuiert (s. S. 50). Insbesondere an Straßenkreuzungen der Gründerzeitbebauung entstanden durch Ecktürme oder ähnliche architektonische Details Torsituationen und Blickpunkte. Diese markierten die Eingänge in das Gebiet oder auch nur die Kreuzung zweier Straßen. Diese städtebauliche Wirkung ist jedoch durch die Reduzierung der Aufbauten heute weitestgehend verloren.

1 Überbauter Flächenanteil des Grundstücks

2 Verhältnis der gesamten Fläche aller Vollgeschosse auf einem Grundstück zur Fläche des Grundstücks



Vogelschau, Zustand 2015

Bauweise



M 1:4000

Gebäudetypologie

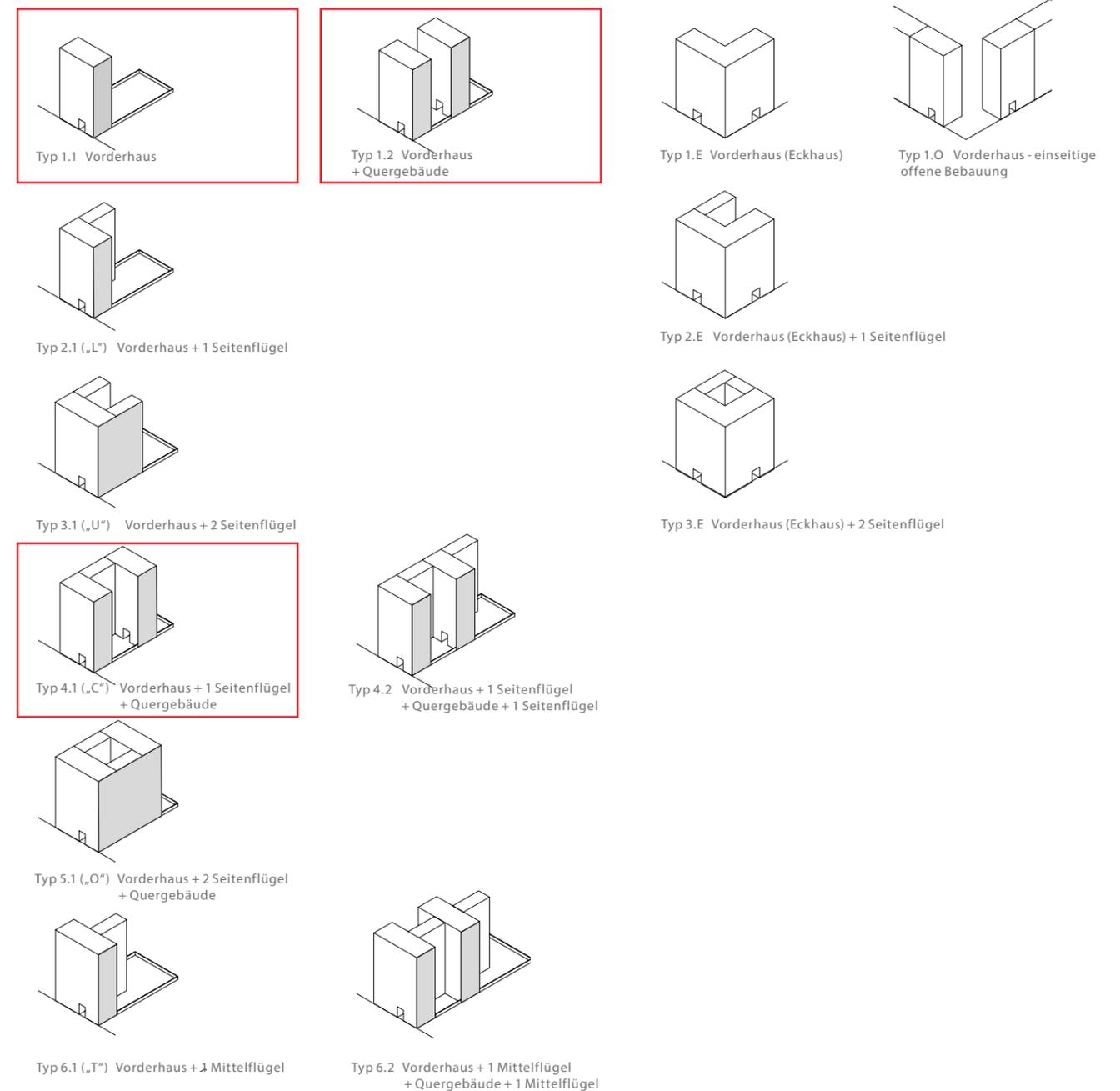
Aufgrund der vergleichsweise geringen Tiefe der Blöcke wurde der unkontrollierte Bau von Nebengebäuden wie im benachbarten Rollbergviertel verhindert. So ist in der Regel lediglich ein Hinterhof realisiert. Außerdem sind die Blöcke sehr regelmäßig ausgestaltet: Im Idealfall besteht ein Gebäude aus Vorderhaus, Seitenflügel und einem Quergebäude. Dieser C-förmige Grundriss (Typ 4.1) wurde beim Nachbargebäude spiegelverkehrt wieder aufgenommen, so dass

sog. Hofgemeinschaften entstanden, die einen größeren Innenhof umschließen. Diese Regelung wurde durch die Bauordnung von 1898 erwirkt, was für damalige Verhältnisse relativ große und gut belichteten Höfe bedeutete.

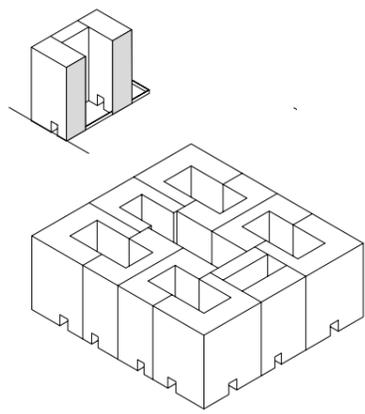
Die Blöcke an der Leinestraße (Nr. 213 und 219), die um 1910 errichtet wurden, zeigen einen weiteren Entwicklungsschritt: Hier wurden die Seitenflügel ganz weggelassen und in zweiter Reihe nur ein Quergebäude errichtet (Typ 1.2) wodurch langgestreckte zusammenhängende Höfe entstanden, die nochmals die

Wohnqualität in den Hinterhäusern verbesserten. Die schlecht belichteten „Berliner Zimmer“ in den Gebäudeecken entfielen.

Bei den Blöcken des Reformwohnbaus an Oder- und Lichtenrader Straße wurde ganz auf eine Hofbebauung verzichtet (Typ 1.1). Hier gibt es lediglich eine straßenbegleitende Vorderhausbebauung. Mit dem Ziel innerhalb einer Anlage gleichwertige Wohnungen zu erstellen, wurden die Blöcke aus „einem Guss“ mit maximal zwei sich abwechselnden Haustypen bebaut und die gärtnerisch



Gebäudetypologien der im Quartier vorhandenen Gebäudetypen (rot: vorherrschende Typen)

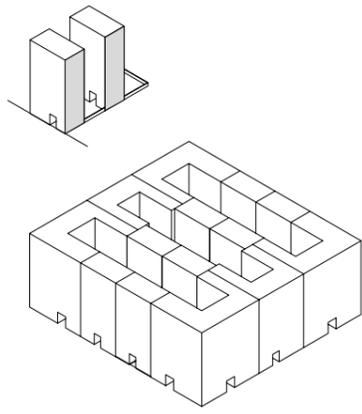


Gründerzeitblock A

Zwei Einzelgebäude bilden eine Hofgemeinschaft

gestalteten Höfe freigehalten. Zum Straßenraum hin behielt man die fünfgeschossige geschlossene Bauweise der Gründerzeitblöcke bei. Nur an wenigen Stellen, so beim „Taut-Block“ Nr. 216 oder Block 167 gibt es Öffnungen in der Gebäudefront die eine Durchlässigkeit zum Hof von der Straße her erlauben. Block 217 ist ganz mit einer mäandernden offenen Zeile bebaut.

Eine „halboffene Bauweise“, also den einseitigen Anbau eines Gebäudes an die geschlossene Blockstruktur mit Freilassung einer Lücke auf der anderen Seite, findet sich nur an wenigen Stellen: So beim Gemeindehaus von 1930 (Schillerpromenade/ Ecke Allerstraße) und einigen Nachkriegsergänzungen auf Eckgrundstücken (s. Karte S. 16). Dies ist aufgrund der geringen Häufigkeit für den städtebaulichen Charakter des Quartiers jedoch unbedeutend.

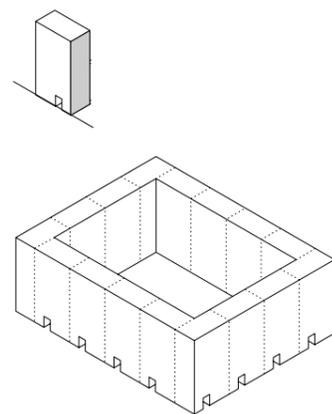


Gründerzeitblock B

Hofgemeinschaft mehrerer Einzelgebäude

Grundrisstypologie

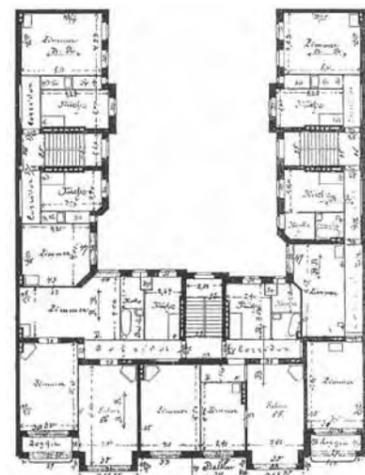
Die Grundrisstypen der Gründerzeitgebäude bestehen meist aus kleinen, vorwiegend Ein- und Zwei-Zimmer Wohnungen mit Küche und Toilette. Nur die traditionell größeren Vorderhauswohnungen (Zwei- bis max. Vier-Zimmer) waren teilweise auch mit Bädern ausgestattet. Die Erschließung erfolgt über ein Treppenhaus je Bauteil, welches aus gestalterischen Gründen immer zum Hof orientiert ist. Es sind meist zwei oder drei Wohnungen an ein Treppenhaus angeschlossen („Zwei-“ bzw. „Dreispänner“). Balkone finden sich nur in den Vorderhäusern zur Straße hin, da diese ursprünglich nur eine repräsentative Funktion hatten. Erst bei den um 1910 entstanden Gebäuden in der Leinestraße (Block 213 und 219) findet man Balkone auch an den Hoffassaden.



Reformwohnungsblock

Hauseinheiten bilden einen Gebäudeblock mit gemeinsamem Hof

Beim Reformwohnungsbau sollten gleiche Wohnungen für alle realisiert werden. Die Grundrisse zeigen durchgehend Zwei- oder Zweieinhalb-Zimmer-Wohnungen, die in Zweispännern organisiert sind. Außerdem gibt es Balkone in allen Wohnungen. Diese sind entweder zum Hof, zur Straße oder nach der jeweils günstigsten Himmelsrichtung nach Süden oder Westen orientiert. Während bei den Gründerzeitgebäuden nur die Vorderhauswohnungen nach zwei Seiten orientiert waren, sind bei den Reformwohnungsbauten nun allen Wohnungen durchgesteckt, was eine bessere Durchlüftung der Räume ermöglicht. Auch die schlecht belichteten Zimmer in den Gebäudeecken („Berliner Zimmer“) tauchen aufgrund der fehlenden Hofbebauung nicht mehr auf.



Typischer Gebäudegrundriss der Gründerzeitbebauung

(Typ 3.1, "U"), Schillerpromenade 27



Typischer Gebäudeblock des Reformwohnungsbaus

(Typ 1.1) "Taut-Block": Oder-, Leine-, Lichtenrader-, Okerstraße

Konflikte und Defizite

Das Quartier ist in seiner städtebaulichen Form nach wie vor sehr homogen. Die fünfgeschossige Blockrandbebauung wird lediglich durch ca. zehn Lücken durchbrochen, welche durch Kriegszerstörungen entstanden sind. Das größte städtebauliche Defizit stellt die abgebrochene Bebauung zur Flughafenstraße dar, welche in den 1950er Jahren abgetragen wurde, um die Straße auf das Doppelte zu verbreitern (s. Karte S. 20). Diese Maßnahme stand im Zusammenhang mit einer geplanten Autobahn, der sog. Osttangente, die entlang der Oderstraße führen sollte und auf welche die Flughafenstraße eine Auffahrt bilden sollte. Aufgrund der Teilung Berlins wurden diese Stadtautobahnplanungen jedoch nie umgesetzt. Auch die geplante Verbreiterung der Flughafenstraße östlich der Hermannstraße wurde nicht mehr realisiert.

Das Quartier verlor hierdurch seinen Bezug zu dem Gebiet auf der nördlichen Seite der Flughafenstraße und der Verlängerung der Fontanestraße. Die Schneise der kahlen Brandwände dominiert das städtebauliche Erscheinungsbild. Die Flughafenstraße wirkt unbelebt und abweisend, was auch durch die Bemalung oder das Einsetzen von Fenster in die Brandwände nicht geändert werden konnte. Abhilfe kann hier nur der Neubau der Straßenbreite und der Neubau einer straßenbegleitenden Bebauung schaffen.

Nachverdichtungspotential

Für Neubauten finden sich im Quartier nur wenige Flächen. Von den zehn o.g. Baulücken werden vier heute als Spielplätze (bzw. Schulhof) genutzt, welche für die Versorgung des Quartiers notwendig sind und daher nicht bebaut werden können. Nur bei drei ungenutzten bzw. behelfsmäßig bebauten Baulücken wäre ein Neubau des Vorderhauses mit Aufnahme der Traufhöhe empfehlenswert (Hermannstraße 74, Weisestraße 48, Selchower Straße 26). Weiteres Nachverdichtungspotential im Gebiet wäre in der oben erwähnten Wiederbebauung der Flughafenstraße zu finden sowie auf den Flächen zweier Kleingartenkolonien im Block 126 (Lichtenrader- bzw. Herrfurthstraße, s. Karte S. 20).

Gebäudenutzung

Sämtliche Gebäude des Quartiers werden als Wohngebäude genutzt. Ausnahmen bilden nur zwei Kirchen-, zwei Schulbauten sowie eine Kindertagesstätte. In den

Mietshäusern der Gründerzeit (bis 1918) waren in den straßenseitigen Erdgeschosszonen meist zwei Ladenlokale vorgesehen, bei Eckgebäuden entsprechend mehr. Weiteres Gewerbe in den Hofgebäude gab es nicht.

Bei den Reformwohnungsbauten (1919-1939) wurden ausschließlich Wohnungen im Erdgeschoss eingerichtet. Hier gab es keinerlei Gewerbeflächen, da die Versorgung mit Geschäften in der Nachbarschaft gegeben war. Die Gebäude weisen daher meist ein Hochparterre (Sockelgeschoss) auf, in dem heute lediglich eine Büro- oder Praxisnutzung denkbar wäre. Die wenigen Gebäude der Nachkriegszeit besitzen wiederum zumeist ebenerdige Gewerbeflächen (in Einzelfällen aber auch Hochparterrewohnungen oder Garagen).

Allerdings wurden schon in den Anfangszeiten des Quartiers nicht sämtliche Ladenlokale der Gründerzeithäuser vermietet, weshalb viele zu Wohnungen umgebaut wurden (vgl. S. 58). Die heutige Situation zeigt, dass von der belebten Hermannstraße im Osten, mit 100% vermieteten Ladenlokalen, die Anzahl der Geschäfte in den Seiten- und Querstraßen nach Westen hin abnimmt und gleichzeitig die Menge der Erdgeschosswohnungen zunimmt (s. Karte S. 22).

In neuerer Zeit werden auch die Dachgeschosse der Gründerzeitgebäude zusätzlich als Wohnraum ausgebaut (vgl. S. 51). Dies umfasst mittlerweile 42% der Dachgeschosse (104 von 249). Der Ausbau findet gleichmäßig verteilt im Quartier statt. Lediglich bei den Reformwohnungsbauten sowie im Bereich der vom Verkehrslärm belasteten Hermannstraße sind bisher keine Erweiterungen in den Dachgeschossen erfolgt (s. Karte S. 23)¹.

Grün- und Freiflächen

Das Gebiet selbst verfügt über relativ wenige eigene öffentliche Grünflächen. Ursprünglich geplant war nur der 20 m breite Mittelstreifen der Schillerpromenade sowie der Herrfurthplatz als parkähnliche Anlagen. Jedoch grenzen direkt an das Quartier zahlreichen großflächige öffentlichen Grünanlagen an (s. Karte S. 21):

Der Volkspark Hasenheide mit großem

¹ Ob bzw. wie ein Dachgeschoss ausgebaut werden kann, obliegt neben einer erhaltungsrechtlichen Überprüfung auch einer bauordnungs- und planungsrechtlichen Beurteilung. Ein Ausbau muss die Städtebaulichen Leitlinien - zur planungsrechtlichen Beurteilung von Wohnungsbauvorhaben der Nachverdichtung im Bestand (Dachgeschossausbau, Lückenschließung, Aufstockung) im Rahmen des § 31 Abs. 2 BaugestzBuch (BauGB) - berücksichtigen.

Baum und Rasenbestand beginnt unmittelbar nördlich der Flughafenstraße. Zu beiden Seiten des U-Bahnhofs Leinestraße befinden sich einige große Friedhöfe: direkt an das Quartier schließen sich die rund 12 ha großen Flächen der Friedhöfe „Neuer St. Thomas-Kirchhof“ und „Kirchhof Jerusalem- und Neue Kirche e.V.“ an. Diese sind nur noch wenig genutzt und eine teilweise Zuführung an öffentliche und private Nutzer ist in Planung.

Westlich des Gebiets liegt das Gelände des ehemaligen Flughafens Tempelhofs. Hier wurden 355 ha. Grünfläche als sog. „Tempelhofer Freiheit“ für die Öffentlichkeit erschlossen. Entlang der Oderstraße befinden sich fünf Eingänge auf das Gelände. Das Quartier Schillerpromenade besitzt somit direkten Zugang zu Berlins größter Grünfläche.

Die Versorgung des Wohngebiets mit wohnungsnahen Grünflächen (< 500m Entfernung) ist somit als sehr gut zu bezeichnen und liegt weit über dem Richtwert von 6 m² je Einwohner. Die Reformwohnungsblöcke an der Oderstraße besitzen zudem einen hohen Anteil an halböffentlichen Grünflächen durch ihre für die Bewohner zugänglichen großen Innenhöfe.

Kleingartenanlagen von ca. einem Hektar Größe befinden sich am nordwestlichen Rand des Gebietes, auf dem Gelände des Blocks 126. Hieran grenzen auch die Sportanlagen der Jahn-Sporthalle sowie das Sommerbad Neukölln. Diese Flächen stellen die Reste des ehemaligen Sportparks Neukölln dar.

Öffentliche Spiel- und Bolzplätze wurden direkt auf der Schillerpromenade sowie auf Baulücken errichtet. Die Versorgung liegt hier jedoch weit unter dem Richtwert von 1 m² je Einwohner bei lediglich 0,1-0,4 m² je Bewohner.

Städtebauliche Defizite und Nachverdichtungspotential



M 1:4000

Grün- und Freiflächen



M 1:4000

Erdgeschossnutzung



1:4000

Dachgeschossausbau

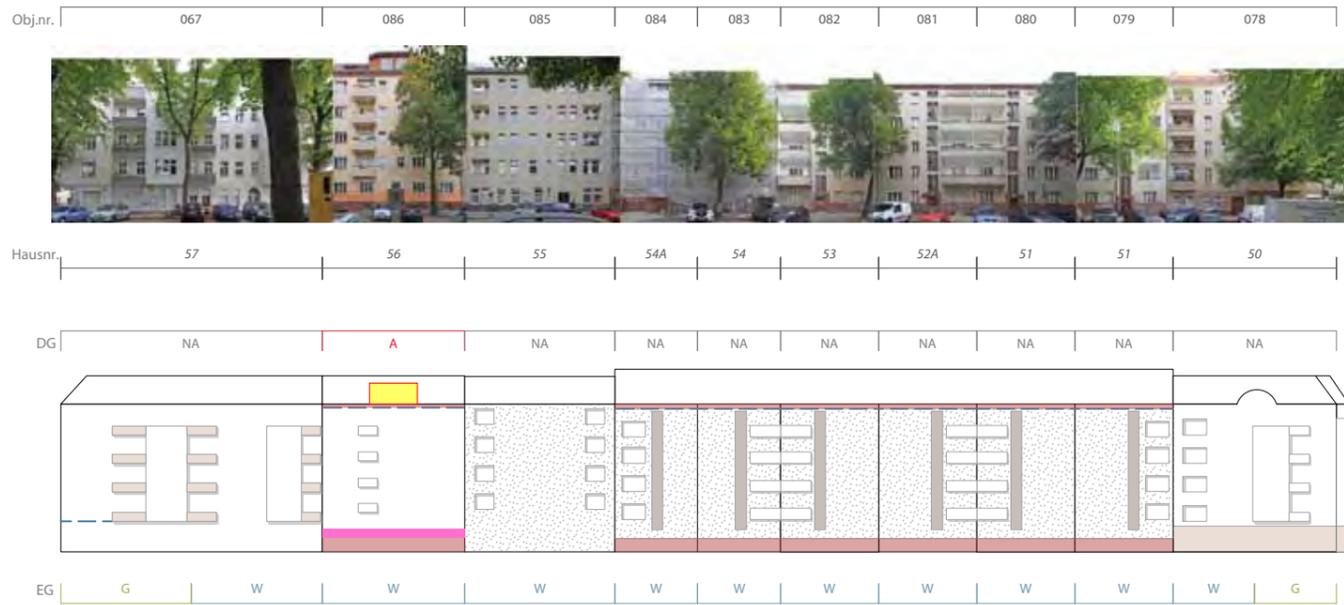


1:4000

Dokumentation des Gebäudebestandes

Blockportraits - Beispiel: Block 127

Lichtenrader Straße



Parallel zu dem vorliegenden Leitfaden wurde eine Dokumentation sämtlicher Blöcke und Einzelgebäude durchgeführt, die hier beispielhaft vorgestellt werden:

Im ersten Schritt („Blockportraits“, S. 24 f) wurde jeder Häuserblock als Ganzes betrachtet, um seine Ensemblewirkung zu untersuchen und die Gestaltungsprinzipien der Fassaden sichtbar zu machen. Eine Vogelschau zeigt das Gebäudevolumen der Blöcke sowie die Gestaltung der Dachlandschaft. Es folgen die Fassadenabwicklungen als Fotografien und diagrammatische Zeichnungen, welche einzelne gestalterische Aspekte hervorheben. So wurden die wesentlichen gliedernden Elemente der Fassadengestaltung, wie z.B. Gesimse, Balkone oder Fensterbänder veranschaulicht und Auffälligkeiten in der Farbgebung, bei Dachaufbauten und Werbeanlagen dokumentiert.



Gebäudevolumen und Dachlandschaft

Ziel war es, Gestaltungsdefizite bei einzelnen Gebäuden auszumachen und diese im Zusammenhang mit den Nachbargebäuden zu bewerten. Hieraus können Gestaltungsprinzipien und Regeln für den Straßenzug wie auch für das Quartier abgeleitet werden. Außerdem kann durch die Kennzeichnung besonders negativer Objekte für deren behutsame

Rückführung sensibilisiert werden.

Im zweiten Schritt („Gebäudesteckbriefe“, S. 26 ff) wird der aktuelle Zustand für jedes Gebäude mittels Fotografien der Straßenfassade und diverser Daten dokumentiert. Auf die Beschreibung der einzelnen Bauteile und die Bestimmung von erhaltenswerten historischen Elementen folgt eine

Handlungsempfehlung für Sanierungsmaßnahmen an Fassade und Dach. Hierdurch wird auf gestalterische Qualitäten und die Notwendigkeit ihrer Erhaltung hingewiesen sowie auf Defizite aufmerksam gemacht und deren Verbesserung angeregt.

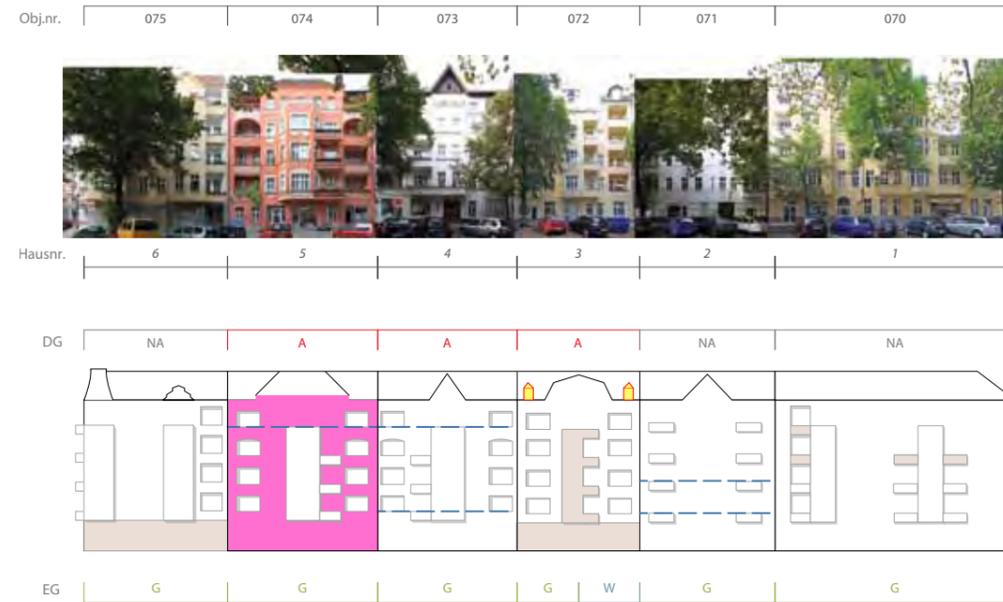
Herrfurthstraße



Herrfurthplatz



Schillerpromenade

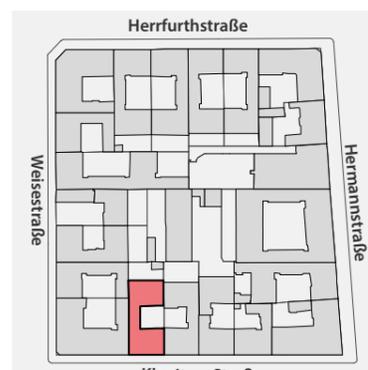
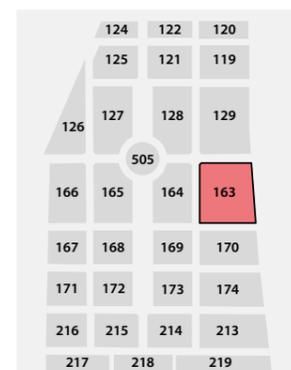


Gebüdesteckbriefe - Beispiel: Gründerzeitgebäude

Kienitzer Straße 102 Flur 119 Flst. 24 Block 163 Obj.Nr. 199

Kienitzer Straße 102 Block 163 Obj. Nr. 199

Bauweise	Wand	Mauerwerksbau, massiv, ohne Dämmung	Baualter	1900 - 1918	
	Decken	Holzbalkendecken (UG: Preussische Kappendecke)	OG	5	DG ausgeb. Nein
	Dach	Holzbalkenkonstruktion	UG	Ja	Hochpart. Nein
Fassade	Typ	Lochfassade mit stehenden Fensterformaten	Eigentümer	privat	
	Gliederung	horizontal: EG farbig abgesetzt vertikal: durch Erker-, Balkon- und Loggienreihen	Gebäudeform	Typ 4.1 („C“): Vorderhaus + 1 Seitenflügel + Quergebäude	
	Balkone/Erker	1 Balkonreihe mit massiver Brüstung, 1 Erker (1.-3. OG), 2 Loggienreihen mit massiver Brüstung (1.-4. OG)	Gebäudetyp	Mietshaus	
	Stil	Entstuckt (nicht mehr erkennbar)	Bezug zur Umgeb.	Aufnahme Traufhöhe der Nachbarbebauung, Straße mit vorwiegend Gewerbenutzung im EG, und Schaugiebel bei der Mehrzahl der Gebäude	
	Oberfl. OG	Rauputz, Rosa	Erhaltenswertes	Schmuckgiebel, Dachform (aufgesetzter Walmgiebel), Schaufensteranlage	
	Oberfl. EG	Rauputz, Beige, Fliesensockel	Handlungsempf.	Wiederherstellung der Fenstergliederung (Kreuzform), Neugestaltung Eingangstüre als Holzkassetentür mit histor. Proportionen, Reduzierung der Werbeanlagen, ggf. Fassadenanstrich	
Dach	Form	Berliner Dach	Sanierungsbedarf	gering	
	Deckung	Dachpappe, Dachziegel; Naturrot			
	Aufbauten	geschwungener Giebel ohne Zwerchhaus			
Fenster	Material	Kunststoff- und Holzfenster mit Wärmeschutzverglasung			
	Teilung	ohne Teilung, teilw. Kreuzform, teilw. Kämpferform			
Haustüren/-tore	1 Holzkassetentür (modern), 2-flügelig,				
Schaufersteranl.	2 Holzrahmen (orig.) (vermutlich)				
Werbeanlagen	1 flaches Schild, 2 Schaukästen				
EG-Einheiten	Anzahl	2			
	barrierefrei	0			
	Nutzung	1 Einzelhandel, 1 Dienstleistung			



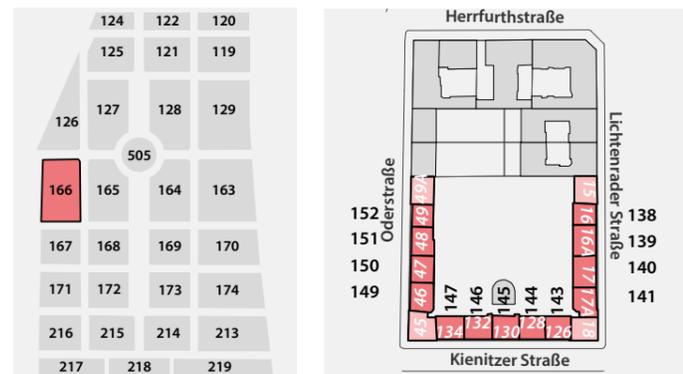
Lage

Block 163

Gebüdesteckbriefe - Beispiel: Reformwohnungsbau

Lichtenrader- 16A-17A / Kienitzer- 126-134 / Oderstr. 46-49 Flur 119 Flst. 5 Block 166 Obj.Nr. 138-152

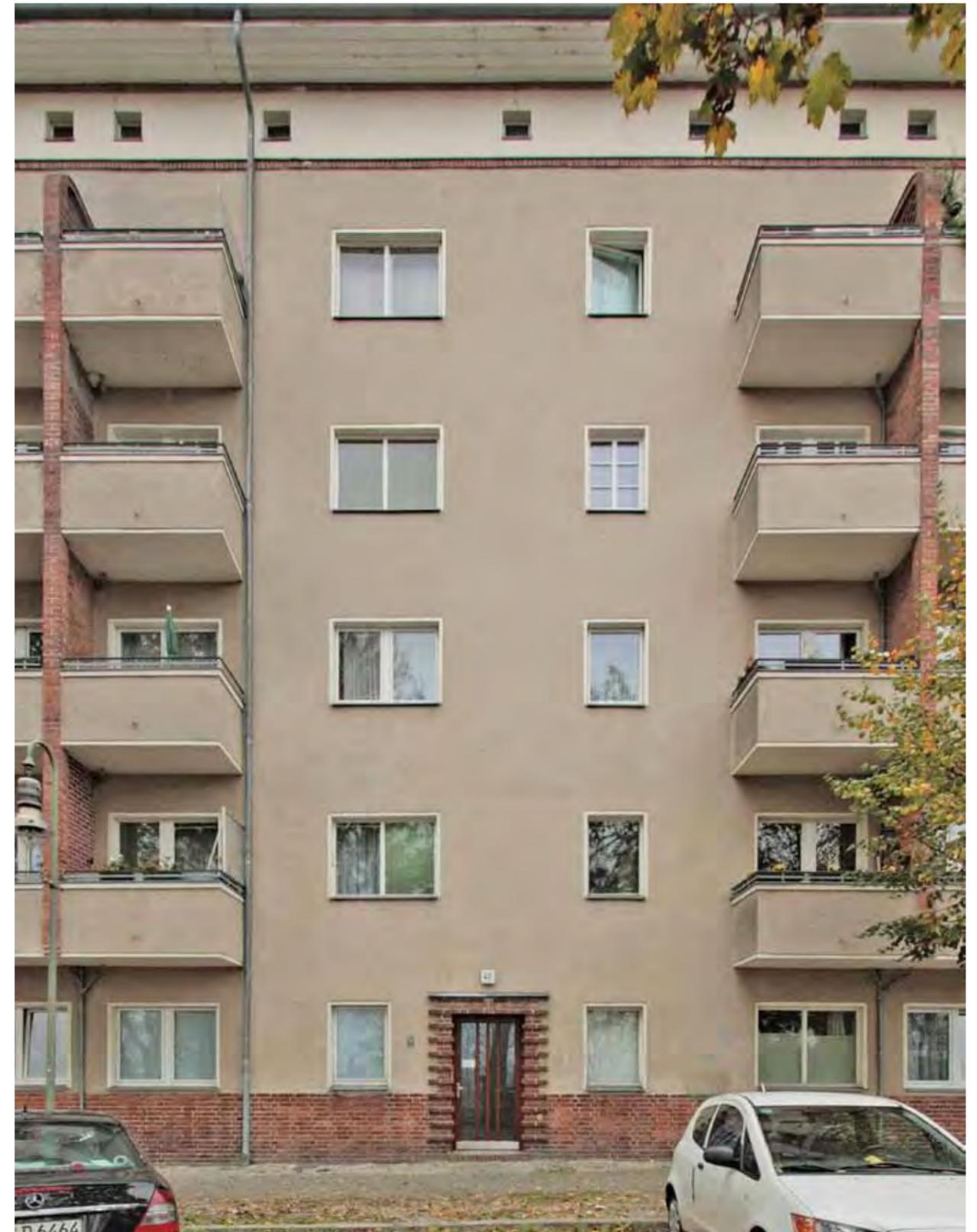
Bauweise	Wand	Mauerwerksbau, massiv, ohne Dämmung	Baualter	1919- 1932		
	Decken	Stahlbetondecken	OG	5	DG ausgeb. Nein	
	Dach	Holzbalkenkonstruktion	UG	Ja	Hochpart. Ja	
Fassade	Typ	Lochfassade mit stehenden und liegenden, fast quadratischen Fensterformaten	Eigentümer	Eigentümergeinschaft		
	Gliederung	horizontal: Dachdremel durch Klinkergesims abgesetzt, Klinkersockel vertikal: durch 2 seitliche Balkonreihen mit Klinkertrennwand	Gebäudeform	Typ 1.1: Vorderhaus ohne Hofbebauung		
	Balkone/Erker	2 Balkonreihen mit massiver Brüstung	Gebäudetyp	Mietshaus		
	Stil	Neue Sachlichkeit	Bezug zur Umgeb.	Aufnahme Traufhöhe der Nachbarbebauung, Straße mit vorwiegend Wohnnutzung im EG		
	Oberfl. OG	Rauputz, grau	Erhaltenswertes	Eingangstür, Mauerklinker		
	Oberfl. EG	Rauputz, Klinkersockel 1m	Handlungsempf.	Wiederherstellung der ursprünglichen Fensterteilung mit Sprossen, ggf. Fassadenanstrich		
	Dach	Form	Flachdach	Sanierungsbedarf	gering	
		Deckung	Dachpappe,			
		Aufbauten	Keine			
	Fenster	Material	Kunststofffenster mit Wärmeschutzverglasung			
Teilung		ohne Teilung, teilw. Pfostenform, teilw. Sprossenteilung				
Haustüren/-tore	Holzrahmentür (orig.)					
Schaufensteranl.	keine					
Werbeanlagen	keine					
EG-Einheiten	Anzahl	2				
	barrierefrei	0				
	Nutzung	2 Wohnungen				



Lage

Block 166

Lichtenrader Straße 16A-17A / Kienitzer Straße 126-134 / Oderstraße 46-49 Block 166 Obj. Nr. 138-152



Handlungsbedarf

Das Quartier Schillerpromenade ist seit der Schließung des Flughafens Tempelhof im Jahre 2008 und der damit verbundenen Aufwertung - nicht zuletzt durch die Nachbarschaft des nun zugänglichen Tempelhofer Feldes - ein zunehmend nachgefragtes Wohngebiet mit einem großen Bestand an Altbauwohnungen.

Da die geplante Bebauung der Ränder des benachbarten Flughafenareals durch den Volksentscheid vom Mai 2014 gestoppt wurde, steigt der Modernisierungsdruck auf das Gebiet weiter. Für die nächsten Jahre ist ein Zuzug finanzstärkerer Bevölkerungsschichten zu erwarten, was die Eröffnung neuer Ladengeschäfte, den Ausbau von Dachgeschossen zu Wohnungen sowie die Sanierung von Fassaden zur Folge haben wird.

Um die städtebaulichen Besonderheiten des Gebietes zu schützen wurde es 1996 zum Erhaltungsgebiet ernannt.

Bauliche Veränderungen, Farbanstriche, Werbeanlagen oder Abrisse bedürfen demnach einer besonderen Genehmigung. Grundlage dieser sog. erhaltungsrechtlichen Genehmigung ist die Stadtgestalt, das Straßenbild sowie die herausragende städtebauliche Qualität einzelner Bauten. Dabei muss jede beabsichtigte Maßnahme in diesem Gebiet auf ihre Vereinbarkeit mit den

Erhaltungszielen hin überprüft werden. Ziele der Erhaltungssatzung sind der Erhalt der Gebäudeansichten sowie des einheitlichen Erscheinungsbildes und der besonderen städtebaulichen Merkmale des gesamten Quartiers. Hierzu zählt auch die Bewahrung historischer Bausubstanz an jedem einzelnen Gebäude sowie die Reparatur früherer Sanierungsschäden.

Sofern überwiegend noch historische Elemente in einem Straßenzug vorhanden sind, müssen neue Elemente den überkommenen angepasst werden. Auch in der Vergangenheit abweichend vom historischen Stadtbild ausgeführte Sanierungsmaßnahmen können so im Sinne der Vereinheitlichung zurückgeführt werden.

Der vorliegende Leitfaden beschreibt die städtebaulichen Qualitäten und gibt Orientierung und Hilfestellung für die Planung und Genehmigungspraxis.

Die Vorgaben des Leitfadens beziehen sich vorrangig auf die vom Straßenraum sichtbaren Fassaden- und Dachflächen. Betrachtet werden die Bauteile, welche für die Gebäudegestalt sowie für die Ensemblewirkung prägend sind. Dies sind im Bereich der Fassaden neben deren Farbgebung und Materialität auch ihre gliedernden Elemente wie Stuckaturen, Balkone, Erker und Loggien sowie

Fenster. Im Bereich des Dachgeschosses sind neben der Materialität der Dachdeckung vor allem die Ausprägung der Dachform und die historischen Dachaufbauten wie Schmuckgiebel oder Eckkuppeln von Interesse. Ein weiteres Augenmerk wird auf den Erhalt der historischen Fenster, Türen und Schaufensteranlagen gelegt.

Die Empfehlungen für den Umgang mit der historischen Substanz berücksichtigen aber auch die Anpassung der Gebäude an heutige Bedürfnisse. Besondere Beachtung finden daher Dachgeschossausbauten, die Gestaltung der Ladenlokale (inkl. Werbeanlagen) sowie das Thema der energetischen Ertüchtigung.

Modernisierungen der Gebäude sind durchaus gewünscht, sollen jedoch im Einklang mit der historischen Substanz und dem Erscheinungsbild erfolgen.

Ein erfolgreiches Bauprojekt geht einher mit frühzeitiger Planung. Um die Erhaltungsziele hinsichtlich Ihres Vorhabens korrekt umzusetzen, nutzen Sie bitte die Beratung des Stadtplanungsamtes Neukölln. Aktuelle Informationen über die Gebietsentwicklung erhalten Sie auch beim Quartiersmanagement Schillerpromenade (QM). Der Kontakt zum QM hilft Ihnen dabei, eine gute Kommunikation mit den Mietern und der Nachbarschaft zu gewährleisten.



Sanierter Gründerzeitbau mit erhaltener Stuckfassade aus der Jugendstilzeit, Weisestraße 24

Fassade

Bauweise und Funktion

Die Außenwände der Gründerzeit- und der Reformwohnungsbauten sind in der Regel Lochfassaden. Es handelt sich dabei um massiv gemauerte tragende Wände, in denen vertikal übereinander angeordnete Fensteröffnungen positioniert sind. Die Formate in den Wohnetagen sind in der Regel gleich. Im Erdgeschoss der Gründerzeithäuser können für Schau- fenster und Tore großformatige Öffnungen vorgesehen sein. Dachdremel oder Trockenböden verfügen mitunter über kleine Lüftungsfenster.

Da Funktion, Form und Größe sowie Verhältnis von offenen und geschlossenen Wandflächen bei allen Gebäuden im Quartier ähnlich sind, wird der Charakter eines Hauses von den Vor- und Rücksprüngen (Balkonen, Erker, Loggien) sowie ganz wesentlich von der detaillierten Ausgestaltung seiner Fassade bestimmt. Gestalterisch beziehen sich dabei verschiedene Linien von Gliederungselementen, Gesimsen, Fenster- oder Türöffnungen aufeinander bzw. liegen untereinander in einer Flucht.

Konstruktiv bestehen die Außenwände aus gemauerten Vollziegelsteinen mit dem Einheitsmaß von 12 x 25 x 6,5 cm (sog. „Reichsformat“). Die Außenwände der Gründerzeitbauten übernehmen wichtige Tragfunktionen für Dach- und Deckenaufleger. Bei hohen Bauwerken müssen sie sich selbst gegen Knicken und Schwingungen stabilisieren. Deshalb nimmt die Wanddicke vom Dachgeschoss zum Erdgeschoss von 25 auf 64 cm zu. Der Sockel als Übergang vom Gelände zum Bauwerk und die Traufe als Übergangszone von der Fassade zum Dach erfüllen neben architektonischen Aufgaben in besonderem Maße Schutzfunktionen hinsichtlich der Witterungseinflüsse.

Die Wände sind außen überwiegend verputzt, bei wenigen Gründerzeit- und einigen Reformwohnbauten finden sich auch Teile von Sichtmauerwerk (Klinker).

Gründerzeitfassaden

Der Großteil der Bauten im Quartier ist im Zeitraum von 1890 bis 1918 entstanden. Obwohl die eigentliche Gründerzeit strenggenommen nur die Phase von 1848 bis ca. 1871¹ umfasste, bezeichnet man allgemein die Gebäude bis zum Ende des Ersten Weltkriegs als „Gründerzeitbebauung“. Diese Mitte des 19. Jahrhunderts

entwickelte Bauweise veränderte sich bis 1918 kaum, lediglich die Dekorationsstile der Fassaden wechselten.

Typisch für den Baustil der fünfgeschossigen Blockrandbebauung sind reich dekorierte Straßenfronten, wohingegen die Hoffassaden eine weitestgehend schlichte Gestaltung aufweisen. Die Dekorationsformen lehnten sich zunächst an historische Stilformen an, weshalb die Architektur dieser Prägung zusammenfassend als Historismus² bezeichnet wird und Stile wie die Neogotik, Neorenaissance und den Neobarock umfasst. Da es auch zu fantasievollen Mischungen der jeweiligen Stile kam, sprach man zeitgenössisch (ein wenig abschätzig) vom Eklektizismus.

Die Fassaden der meisten Gebäude weisen ca. acht Fensterachsen auf, bei Eckgebäude häufig mehr. Sie besaßen ursprünglich eine klare horizontale Gliederung in:

- I. Sockelzone: Erdgeschoss / Gewerbe, teilweise mit integriertem 1. OG („Bel-Etage“),
- II. Obergeschosse: 2.-4.OG / Wohnen.

Gegliedert wurden sie durch Stuckelemente wie durchlaufende Gesimsbänder oder Bossenputz (eine Imitation von Natursteinquadern) am Sockel. Außerdem gab es um die Fenster in jedem Geschoss andere Stuckverzierungen wie Pilaster, Balustraden, Bossen, Lünetten oder Verdachungen. Das Dach wurde mit einem auskragenden Gesims mit Stuckkonsolen abgeschlossen.

Die Fassaden des Historismus waren in der Regel axial-symmetrisch gegliedert und hatten lediglich wenige auskragende Balkone mit schmiedeeiserner Brüstung.

In der Endphase des Historismus (ca. 1895-1914) lösen Formen des Jugendstils den historistischen Dekor nach und nach ab. In dieser Phase entstanden die meisten Bauten im Quartier. Der Baudekor erscheint hier zunehmend reduziert. Der Rückgriff auf Elemente der Renaissance oder des Barock weicht mehr und mehr vegetativen Motiven und abstrahierten Formen. Der Stuck ist weniger voluminös, die Fassade erscheint flächiger. Die horizontal gliedernden Elemente treten zurück, dazu kommen Vor- und Rücksprünge in Form von Erkern, Loggien und Balkonen mit massiver Brüstung, die eine stark vertikal gliedernde Rolle

LEITLINIEN:

- Erhalt der historischen Gliederung(elemente)
- Erhalt der historischen Materialitäten
- Verlorengegangene Fassadengliederung durch zeitgenössische Elemente wiederherstellen
- Zurückhaltende, sehr helle Farbgebung
- Verzicht auf kräftige oder grelle Farben, kein Farbmix

einnehmen. Fensterachsen werden vertikal durch angedeutete Kolossalpilaster zusammengefasst. Es finden sich nun zum Teil abwechselnd breitere Fenster, die meist dreifach geteilt sind oder auch mehrere schmale Fenster in einer Reihe.

Die Dachkontur ändert sich dahingehend, dass das Gesims mit Schmuckgiebeln durchbrochen wird. Diese haben vielfältige historische wie neu geschöpfte Formen. Die Giebelwand ist ebenfalls mit Stuck dekoriert. Der Schmuckgiebel krönt häufig einen über drei Geschosse laufenden Erker, wodurch die vertikale Betonung nochmals verstärkt wird.

Weitere zahlreiche Dachaufbauten wie Kuppeln, Türme, Glockendächer, Dachreiter oder Dekorelemente (Zierritter, Dachknäufe) schließen die Dekoration des Gebäudes nach oben ab. Nach 1905 bekommt der Jugendstil mehr und mehr die Züge des Funktionalismus. Die Fassade wird flächiger, nur noch sparsam werden einzelne Dekorelemente wie Gehänge, Kränze oder Kartuschen verwendet; besonders typisch sind jedoch geometrische Grundformen, parallele Rillen und rechteckig geführte Bänder.

Fassaden dieser Zeit sind oft durchmischt mit Elementen des sog. Heimatstils. Ein Element diese Stils ist beispielsweise ein in Fachwerk ausgeführter Schmuckgiebel, welcher ein Krüppelwalmdach vortäuschen soll, sowie weiteres Sichtgebälk unterhalb der Dachtraufe. Hier sollte durch den Rückgriff auf lokale Bautraditionen (Fachwerk) ein bewusster Gegenpol zu Modernisierung und Industrialisierung sowie eine Abgrenzung zum Stilektizismus des Historismus geschaffen werden.

Insgesamt ist jedoch ein fließender

Beispiele gründerzeitlicher Gebäude mit erhaltener Stuckfassade



Historische Fassade mit Stilelemente der Renaissance und des Barock, Selchower Straße 32



Jugendstilfassade, Kienitzer Straße 119



Kappelsches Musterhaus von 1892, Herrfurthstraße / Ecke Hermannstraße: Neorenaissancefassade mit Eckturm, Dachkuppel mit Dachknäuf



Jugendstilfassade, Kienitzer Straße 107



Haus im Heimatstil mit vorgeblendetem Fachwerkgiebel, Leinestraße 56

¹ Blütezeit der Industrialisierung und die Gründungsepoche des Deutschen Reichs.

² Für die Epoche von 1890 - 1914 wird auch der Begriff Wilhelminismus bzw. Späthistorismus gebraucht

Übergang zwischen dem Historismus und den neueren Stilen erkennbar.

Die Fassaden der Gründerzeit scheinen auf den ersten Blick einander sehr ähnlich zu sein, weil sie historische Architektur-motive nutzen. Bei näherer Betrachtung zeigt sich allerdings eine erstaunliche Vielfalt. Fast jedes Haus besitzt architektonische Eigenständigkeit und muss deshalb als Unikat behandelt werden.

Fassaden des Reformwohnbaus

Die Reformwohnungsbauten der Zwischenkriegszeit (1919-1939) fallen gestalterisch in die Epoche der frühen Moderne

und werden auch mit den Begriffen „Neues Bauen“ bzw. „Neue Sachlichkeit“ beschrieben. Die Einfachheit der in dieser Zeit entstandenen Massenwohnungsbauten spiegelt sich in der schlichten Formensprache der Fassaden wieder. Sie kommen gänzlich ohne dekorative Stuckelemente aus und haben flache, mit Rauputz versehene Oberflächen. Da jeder Block als ein bauliches Ensemble errichtet wurde, wiederholt sich pro Hauseinheit meist derselbe Fassadentyp, so dass eine stark horizontale Wirkung entsteht.

Die Fensteröffnungen aller fünf Geschosse sind identisch gestaltet und die Fassade wird horizontal nicht mehr

untergliedert. Den unteren Abschluss bildet meist ein roter oder gelber Klinkersockel von ca. einem Meter Höhe und das schmucklose Flach- oder Satteldach wird mit einem schmalen Traufgesims, oft ebenfalls aus Klinker, begrenzt. Eine vertikale Gliederung wird durch die Betonung des Hauseingangs und der darüber liegenden Fensteröffnungen (meist Treppenhausfenster) mit einer Klinkereinfassung erzielt. Die Bereiche zwischen einzelnen Fenstern sind teils mit Sichtmauerwerk ausgefüllt, welche in harmonischem Kontrast zu den weißen Putzflächen stehen. In manchen Fällen springt die Treppenhausfassade zurück und wird

von plastisch ausgebildeten Loggien eingefasst, wodurch eine weitere vertikale Gliederung und kontrastreiche Plastizität der Fassade erreicht wird. In anderen Fällen wurden die Fassaden wiederum völlig flächig gehalten und teilweise die Eingänge in den Hofbereich gelegt, so dass die Gebäude zum Straßenraum hin abweisend wirken.

Die Loggien und Balkone werden meist bis ins Erdgeschoss heruntergezogen, da sich dort ebenfalls ausschließlich Wohnungen befinden.

Entstuckung

Die überwiegende Zahl der Gründerzeitgebäude im Gebiet wurde in den ersten Jahrzehnten nach dem zweiten Weltkrieg entstuckt. Diese vielerorts bei Fassadensanierungen durchgeführte Maßnahme bedeutete die Beseitigung sämtlicher Stuckdekorationen an der Straßenfront. Hintergrund hierfür war eine bereits vor dem Zweiten Weltkrieg beginnende Kritik an den verwendeten zum Teil industriell gefertigten Dekorelementen in imitierten historischen Stilformen. Vor allem der als „lügnerisch“ empfundene Stuck an Mietshäusern wurde als Verschleierung elender sozialer Verhältnisse gebrandmarkt und die Vermischung von Stilen als gestalterisch unseriös bezeichnet. In einer mit moralischen Argumenten geführten Debatte wurde die historische Stuckfassade auf diese Weise zunehmend abqualifiziert. Die Fassaden sollten fortan nicht mehr aufwendige

Sandsteinfassaden imitieren, sondern ihre einfache Struktur zeigen und wurden nach der Entstuckung meist glatt verputzt. Das Gebäude sollte so ein „modernisiertes“ Erscheinungsbild erhalten dem dem Geschmack der Zeit entsprach. Die Entstuckung war auch politisch motiviert, weil man mit dem Alten brechen wollte und das Stadtbild den Aufbruch in die neue Zeit versinnbildlichen sollte. Auch aus praktischen Erwägungen wurde die Entstuckung einer Restaurierung der Originalfassade vorgezogen: dies war langfristig gesehen wesentlich günstiger, zudem wurde die Gefahr herabstürzender Stuckteile gebannt.

Die Entstuckung ging oft einher mit anderen Maßnahmen die das Erscheinungsbild der Gebäude veränderten. So wurden die repräsentativen und detailreichen Dachaufbauten verkleinert oder ganz entfernt und sanierungsbedürftige Balkone oft abgenommen. Wohnungsfenster wurden durch moderne Fenster ohne Teilung ersetzt oder neue Verglasungen ohne die historische Sprossenteilungen eingesetzt. Man vergrößerte die Schaufensteröffnungen in den Erdgeschossen um sie neuen Bedürfnissen anzupassen, was meist auch mit der Anbringung moderner z.T. umfangreicher Werbeanlagen einherging.

Von den 249 Gründerzeitgebäuden im Quartier wurden 223 entstuckt, d.h. nur ca. 10 % zeigen heute noch ihre ursprüngliche Fassadendekoration.

Im Ergebnis wirken die Fassaden der

Gebäude nun flächig und schlicht und sind weitgehend ohne horizontale Gliederung. Durch den Verlust ihrer Kleinteiligkeit wirken die Gebäude im Straßenraum homogener und das Straßenbild erscheint gleichförmiger.

Erst ab den 1970er Jahren fand ein Umdenken statt. Seither wurde die Gründerzeit zunehmend von der Denkmalpflege, aber auch in der breiten Öffentlichkeit wiederentdeckt. Unter dem Stichwort „behutsame Stadterneuerung“ begann man auch wieder bei Fassadensanierungen die originalen Stuckfassaden zu restaurieren. Allerdings war zu diesem Zeitpunkt bereits der überwiegende Teil der Fassaden im Quartier entstuckt. Gleichzeitig mit dem Ende der Entstuckung begann der Versuch, verlorengegangene Schmuckelemente durch ein Dekor in zeitgemäßen Formen oder einfach mit Farbe zu ersetzen. Einige solcher Neustuckierungen wurden mit schlichten geometrischen Formen oder auch mit vorgefertigter historisierenden Elementen ausgeführt.

Auch das Erscheinungsbild der schlichteren Bauten der Reformwohnblöcke erfuhr nach dem Krieg Veränderung. So wurden auch hier teilweise Fenster ohne Gliederung und Sprossen eingesetzt, ursprüngliche Satteldächer als Flachdächer wiederaufgebaut, das gestaltenden Sichtmauerwerk überputzt und Fassadentiefe und Fensteröffnungen durch Aufbringen einer Außendämmung verändert.

Beispiele für moderne Fassaden des Reformwohnbaus



Oder- / Ecke Kienitzer Straße (Block 166)



Mahlower Straße 13 (Block 124)

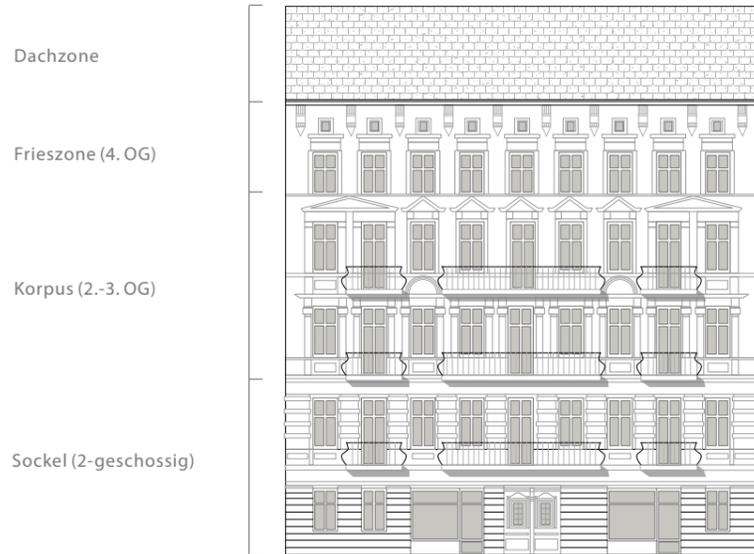


Wohnanlage Leinestraße von Bruno Taut, errichtet 1925-28 (Block 216)



Mahlower Straße 17-21A (Block 125)

Einige Merkmale historischer Fassadentypen



Historismus

- Elemente der Renaissance
- Voluminöse Stuckverzierungen, je Geschoss unterschiedlich
- Horizontale Gliederung der Geschosse durch Gesimse bzw. Bossenputz im EG und 1. OG
- Neun Fensterachsen
- Stehende Fensterformate mit Kreuzteilung
- Axial-symmetrische Anordnung der Fassade (Ausnahme EG: asymmetrisch)
- Fensteröffnungen dekoriert mit Bossen (Brüstung), Pilastern (seitlich) und Verdachungen (über den Fenstern)
- Drempelzone mit Lüftungsfenstern
- Traufgesims mit Stuckkonsolen
- Symmetrisch angeordnete Balkone (nur 1.-3. OG) mit filigranen schmiedeeisernen Brüstungen
- EG mit zwei typischen Ladenfenstern und zusätzlichen stehenden Fenstern.



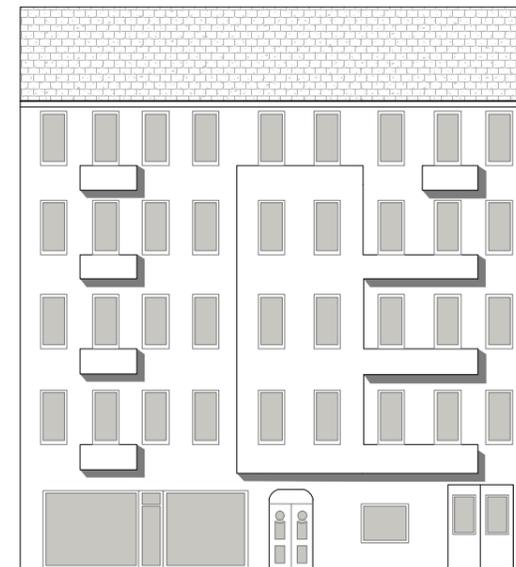
Entstuckte Fassade

- Entfernung des Fassadenstucks und Anbringung von Rauputz
- Horizontale Gliederung nur noch im Erdgeschoss sichtbar
- Entfernung der Balkone, dadurch unruhige Erscheinung der Fensterreihen
- Veränderung der Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss
- Austausch der Wohnungsfenster durch neue Fenster mit Kämpferteilung
- Insgesamt Verlust der Kleinteiligkeit und der Untergliederung des Fassadenkörpers



Jugendstil

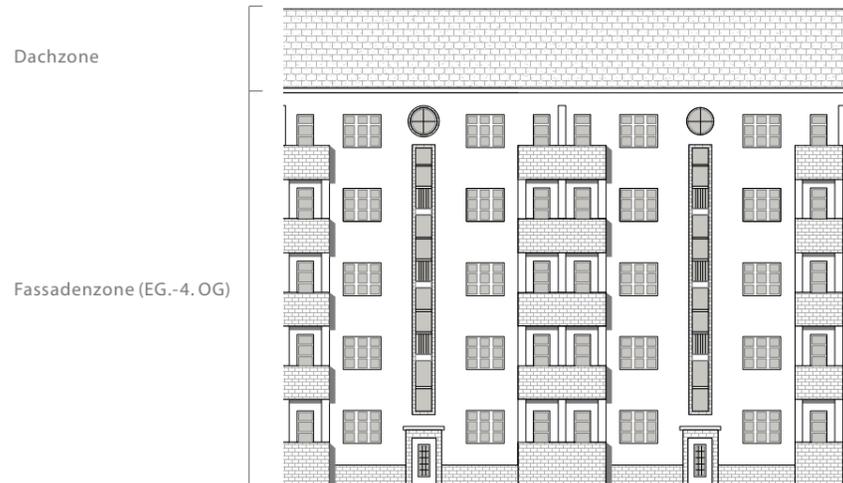
- Reduzierte Stuckelemente, je Geschoss unterschiedlich
- Vegetative Verzierungen, Girlanden und geometrische Formen
- Horizontale Gliederung der Geschosse durch Gesimse bzw. Bossenputz im EG
- Neun Fensterachsen
- Dachdekoration durch aufgesetztes Walmdach mit zwei Dachknäufen sowie geschweiftem Schmuckgiebel mit halbrundem Lüftungsfenster
- Traufgesims mit flachen, stilisierten Konsolen
- Flache, stilisierte Fensterverdachungen nur im 2. und 3. OG
- Stehende Fensterformate mit Kreuzteilung
- Asymmetrische Anordnung von Balkonen und Erkern
- Balkonbrüstungen massiv gemauert
- Betonung der asymmetrischen Achse durch Erker, Eingangstür und Schmuckgiebel mit Walmdach
- Zwei stilisierte Kolossalpilaster am Erker verstärken dessen vertikale Betonung der Fassade
- EG mit Wohnungsfenstern und separater Durchfahrt



- Entfernung des Fassadenstucks und Anbringung von Rauputz
- Horizontale Gliederung nicht mehr sichtbar
- Vertikale Gliederung sowie Asymmetrie durch Balkonreihen und Erker weiter erkennbar
- Veränderung der Schaufensteröffnungen im Erdgeschoss
- Austausch der Wohnungsfenster durch ungeteilte Fenster
- Insgesamt Verlust der Kleinteiligkeit und der Untergliederung des Fassadenkörpers

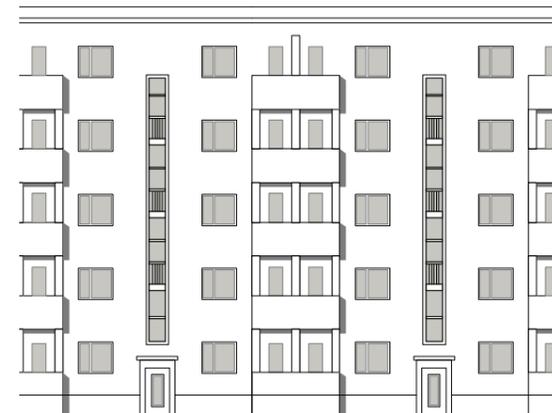
Reformwohnungsbaus (Neue Sachlichkeit)

- Traufgesims und Sockel aus Fassadenklinker
- Dazwischen einheitliche flache Fassadenzone mit identischer Gestaltung je Geschoss
- Vier Fensterachsen je Hauseinheit (+ Treppenhauseinheitsfenster).
- Stehende und liegende Fensterformate mit Pfosten und Sprossenteilung.
- Horizontalität durch mehrfache Wiederholung der selben Hauseinheit.
- Vertikale Gliederung durch Einfassen der Fensterbänder und Loggien, vorspringende Fassadenteile
- Mauerklinker als Einfassung von Haustür, Treppenhauseinheitsfenster und massiver Brüstung der Loggien.



Fassade mit Wärmedämmverbundsystem

- Entfernung des geneigten Dachs und Erstatz durch Flachdach
- Anbringen einer äußeren Wärmedämmung. Dadurch Überdeckung der Klinkerelemente, Verkleinerung der Fensteröffnungen sowie Veränderung der seitlichen Fassadenansicht durch Hervorspringen der oberen aufsteigenden Wand vor den Sockel (Negativeffekt)
- Austausch der Fenster ohne Beibehaltung der ursprünglichen Teilung und Fenstersprossen



Beispiele entstuckter Gründerzeitfassaden



Fassadensanierung

Die Stuckfassaden der Gründerzeit besitzen meist einen glatten Kalkmörtelputz. Bei den aus Ziegelsteinen vorgemauerten Gesimsen und größeren Auskragungen wurde Gips zugesetzt, um diese Teile besonders scharf zu modellieren und sauber herstellen zu können. Ornamentierte Fassadenteile (vorgefertigt) wurden meist als Gipsstuck nachträglich angesetzt.

Die horizontal verlaufenden Gesimsbänder haben teilweise auch funktionale Gründe, indem sie Versprünge in den Außenwänden (z. B. Mauerstärkenreduzierung) überspielen und Schlagregen geschossweise abtropfen lassen. Eine Blechabdeckung schützt sie selbst vor Feuchtigkeit. Unterschiedliche Ausführungsformen sind hier zu finden. Die Möglichkeiten reichen von verkleideten Holzgesimsen, Putzgesimsen auf vorspringenden Mauersteinen oder vorgefertigten, in der Wand verankerten Werksteinelementen.

Die Fassaden des Reformwohnbaus, wie auch der entstuckten Gründerzeitfassaden erhielten meist einen Rauputz, manchmal als Kiesel-Kratzputz oder Strukturputz ausgestaltet. Seltener ist hier ein Glattputz.

Als zweites Fassadenmaterial der Reformwohnbauten ist roter oder gelber Klinkerstein zu finden, welcher einen deutlichen Kontrast zu den meist weißen Putzflächen darstellt.

Der Zustand der Fassaden im Quartier ist insgesamt in Ordnung. Es gibt nur wenige sichtbare Putzschäden oder vollständig ergraute Fassaden.

Bei Fassadensanierungen sind vorhandene originale Stuckelemente in jedem Fall zu erhalten. Geringfügige Ergänzungen im Sinne der Gesamterscheinung sind denkbar. Nachträglich erfundene Stuckverzierungen sind jedoch eher kritisch zu sehen, da sie in Konkurrenz zu erhaltenen Originalen treten. Ziel sollte hier eine zeitgenössische Lösung sein, welche den ursprünglichen Gestaltungskanon auf moderne Art und Weise interpretiert und neu formuliert. Es ist auch denkbar den verlorengegangenen Stuckdekor bei Vorliegen der originalen Bauzeichnungen oder alter Fotografien in seiner historischen Form zu rekonstruieren. Auch eine flache Interpretation der Stuckverzierung, z.B. als Putzritzung ist aus heutiger Sicht vorstellbar (s. Bsp. S. 40). Bei einer Neugestaltung entstuckter Fassaden in

Anlehnung an das historische Bild sollten reduziert gestaltete Elemente zum Einsatz kommen: Um die horizontale Gliederung wiederherzustellen, können die Geschosse mit durchlaufenden Gesims- oder Reliefbändern abgesetzt werden. Die Sockelzone kann wieder durch die Ausbildung von Bossen- oder Nutenputz sichtbar gemacht werden. Eine Kleinteiligkeit der Fassade kann z.B. durch Fensterumrandungen (Faschen) mit aufgesetzten oder eingelassenen Profilierungen erreicht werden.

Die heute erhältlichen vorfabrizierten Stuckelemente sind nicht zu empfehlen, da diese nicht dem historischen Dekorationsstil entsprechen und meist zu kleinformatig ausfallen, wodurch sie in den großen Fassadenflächen „verloren“ wirken.

Aus gestalterischen Gründen sollte durchweg ein feinkörniger, eher glatter und vorzugsweise mineralischer Putz zum Einsatz kommen. Dieser entspricht der Struktur der historischen Stuckfassaden und verleiht den Gebäuden eine hochwertigere Wirkung. Auffällige Putzstrukturen wie Dekor-, Rau- oder Kellenputz sollten unterbleiben. Fassadenoberflächen aus Metall, Holz, Kunststoff, Faserzement oder Steinverkleidungen müssen unbedingt vermieden werden.

Diffusionsoffene Außenputze erhalten in der Regel einen ebenso diffusionsoffenen Anstrich aus z. B. Silikat oder Kalkfarben. Diffusionsgeschlossene Außenanstriche führen zu bauphysikalischen Problemen und häufig auch zu Schäden. Ein intakter Putz schützt die Wandkonstruktion vor Schlagregen. Feuchtigkeit ist unschädlich, wenn sie in einem bestimmten Zeitrahmen wieder wegtrocknen kann (hydroaktives System). Als Oberputze kommen in Frage: Edelputze (Dick- oder Dünnschicht), Silikatputze, Kunstharzputze oder Silikonharzputze. Dieses System ist bei einem Komplett austausch zu bevorzugen. In jedem anderen Fall gilt das Prinzip der Materialgerechtigkeit.

Die Fassaden der Reformblöcke sollten mit einem Rauputz versehen werden, der dem Ursprünglichen möglichst nahekommt. Die jeweiligen Ensembles sind dabei einheitlich zu gestalten. Sämtliche Klinkerelemente sind zu erhalten.

Bei einer Reinigung der Klinkerelemente ist von aggressiven Techniken abzusehen, auch die abschließende Hydroborierung ist stark umstritten. Entscheidend für das Erscheinungsbild der Klinkerabschnitte ist auch die Fugenmasse. Hier ist



Historistische Stuckfassade mit glatter Putzoberfläche und Dekorationselementen



Jugendstil-Stuckfassade mit Glattputz



Rauputzfassade der Reformblöcke mit Klinkerelementen

ein farblich angepasster Kalkmörtel zu verwenden. Der Fugenschnitt ist, sofern vorhanden, dem historischen Bestand (vor 1945) anzupassen.

Beispiele zeitgenössischer Fassadengliederung



Zeitgenössisch interpretierter Bossenputz am Gebäudesockel



Zweidimensionale Nachahmung der originalen Stuckverzierung



Aufgesetzte Fensterfasche



Beispiele von Bossenputz



Neu gestaltete Fassadengliederung einer ehemals entstickten Fassade

Farbkonzept

Während bis in die 90er Jahre des 19. Jahrhunderts Stuckfassaden vor allem in braunen Natursteintönen gehalten waren, wurden in der Zeit bis 1915, in welcher auch das Quartier Schillerpromenade entstand, Fassaden oft nur in gebrochenem weiß gestrichen. Parallel dazu kamen aber auch durch die Jugendstil-Bewegung Farbgebungen im sehr hellem Grün, Blau oder Rot in Mode („Pastelltöne“). Farbunterschiede (etwa zur Unterscheidung der Dekorelemente) waren jedoch nicht üblich. Die Gebäude erhielten allein durch das Licht- und Schattenspiel ihre Eleganz. Das Relief der Stuckornamente wirkte durch die einfarbige Fassung wie aus Stein gefügt.

Die flachen Rauputzfassaden der Reformwohnbauten waren ebenfalls meist einheitlich weiß gestrichen und erhielten ihren Kontrast durch den Materialwechsel mit dem Klinker. Vermutlich gab es noch zusätzlich einige farbliche Akzente, diese sind heute in den Fassaden nicht mehr auszumachen. Nachgewiesen sind nur die farblich gefassten Fenster.

Seit Ende des Zweiten Weltkriegs wurden die Fassaden in den Farben des jeweiligen Zeitgeschmacks gestrichen. Vor allem Fassaden in kräftigen Farbtönen beeinträchtigen das Gesamterscheinungsbild des Quartiers. In letzter Zeit fand man wieder zurück zu hellen Tönen, die allerdings meist sehr gelb wirken und damit wenig natürlich. Ein falsches Verständnis für die historische Architektur und für die noble Wirkung der Einfarbigkeit als verbindende Hülle führte auch zur farbigen Unterscheidung der Stuckelemente, wodurch diese teilweise wie aufgeklebt wirken. Auch wurde es üblich, einzelne Bauteile wie Balkone oder Erker farblich stark abzusetzen. Am häufigsten sind Erdgeschosszonen in einer anderen Farbe gehalten, teilweise wurden hier auch „pflegeleichtere“ Materialien wie Fliesen oder Stein angebracht. Durch wiederholte Anstriche oft nur einzelner Bereiche wirken diese Erdgeschosse oft patchworkartig und harmonieren nicht mehr mit der Farbgebung der Obergeschosse.

Ziel ist es, dem Straßenraum wieder ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben und die Farbgebung der Gebäude untereinander anzugleichen. Eine Farbschichtanalyse zur Bestimmung der ursprünglichen Farbgebung ist aufgrund der Entstickung in den meisten Fällen nicht mehr möglich. Es wird daher empfohlen,

für einen Neuanstrich einen Farbton aus der nachfolgenden Farbpalette zu wählen. Diese sind nach NCS-Farbsystem definiert und enthalten jeweils einen Bunt- sowie Schwarzanteil von max. 5%.

Die Festlegung der Farben sollte auch im Zusammenhang mit den umgebenden Gebäuden entschieden werden. Generell ist ein leichter Kontrast zum Nachbarn einzuhalten und nicht genau der selbe Farbton wie beim Nebengebäude zu wählen. Für die überwiegende Zahl der Fassaden müssen neutrale Töne gewählt werden (s. Abb. S. 40, Nr. 1-4), nur in Einzelfällen können zur Abwechslung etwas farbigere Töne (Nr. 5-7) zur Anwendung kommen.

Der Fassadenkörper selbst und ggf. vorhandene Ornamente sind generell einheitlich einzufärben. Zur Hervorhebung der Plastizität können massive Balkone und Erker in einem leicht kräftigeren Ton der selben Farbe gestrichen werden. Auch kann die Schwere

des Sockelgeschosses und seine von den Obergeschossen abweichende Nutzung (Gewerbe) durch einen kräftigeren Farbton zum Ausdruck kommen (s. Abb. S. 41, Var. 2 + 3).

Als kontrastreicher Abschluss der insgesamt hellen Gründerzeitfassade bildet das wesentlich dunklere rote Ziegeldach.

Für die Bauten des Reformwohnbaus wird ein gebrochenes Weiß als Fassadenfarbe empfohlen.

Während die Fenster der Gründerzeithäuser überwiegend weiß gestrichen waren, bekamen die Haustüren und die Schaufenster einen dunkleren Anstrich. Dieser sollte mit dem Farbton der Fassade harmonieren und ebenfalls gedeckt und nicht zu grell ausfallen. Empfohlen wird daher diesen Ton durch Abdunkeln der Fassadenfarbe zu ermitteln. Ein neutrales dunkles Grau oder Braun ist ebenfalls möglich.



Die Schillerpromenade, kolorierte Postkarte, um 1915

Die helle, einheitliche Farbgebung der Fassaden kontrastiert mit dem Rot der Dachziegel und des Kirchengebäudes.

Farbkonzept

Fassadenfarbe	ggf. Sockel Balkone, Erker	Haustür, Schaufenster
1 0300-N	0500-N	5010-G30Y
2 0505-Y	0510-Y	3010-Y
3 0300-N	0500-N	5010-G30Y
4 0603-G80Y	0507-G80Y	3010-G80Y

5 0505-Y60R	0510-Y60R	3010-Y60R
----------------	-----------	-----------

6 0505-R80B	0507-R80B	3005-R80B
----------------	-----------	-----------

7 0505-G	1005-G	3005-G
-------------	--------	--------

Farbpalette der empfohlenen Farben
(Angaben im NCS-Farbsystem)



Beispielhafte Farbgebung zweier Blockkanten

Neutrale Töne: Bevorzugt zu verwenden

Farbige Töne: Nur in Einzelfällen

Farbkodierung des NCS-Farbsystems (Natural-Coulour-System):

Bsp.: **05 05 - Y 60R**
Schwarz-anteil Bunt-anteil Farbwert

Die Farbe für den Fassadenkörper sollten jeweils max. 5% Schwarzanteil und Buntanteil beinhalten.

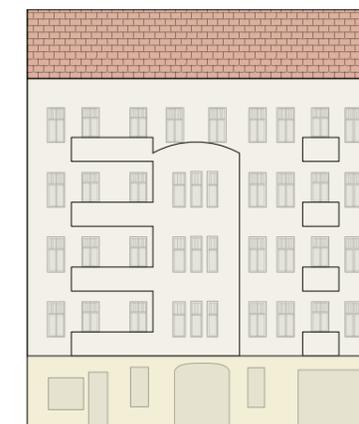
Bei der farblichen Absetzung von Sockel, Balkonen und Erkern sollte der Schwarzanteil 5% und der Buntanteil max. 10% betragen.

Für Hauseingangstüren und Schaufenster sollte ein dunklerer Farbton mit 30 bis 60% Schwarzanteil und 5 bis 10% Buntanteil gewählt werden.

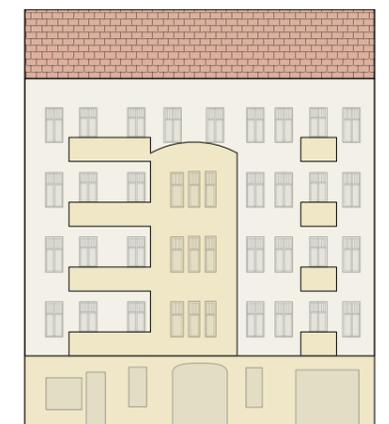
Im Zweifel bieten sich restauratorische Befunduntersuchungen an.



Variante 1
Ganze Fassade in einem Farbton



Variante 2
Erdgeschoss farblich dunkler abgesetzt



Variante 3
Erdgeschoss, Balkone und Erker farblich dunkler abgesetzt

Balkone, Loggien und Erker



Fassade mit und ohne Balkone - Verlust der Plastizität

Form und Anordnung

Balkone, Loggien und Erker der Gründerzeitgebäude hatten ursprünglich die Aufgabe, dem Gebäude an der Straßenfassade ein repräsentatives Äußeres zu geben und die Fassade plastisch zu modellieren. Sie betonten außerdem die Symmetrie bzw. Asymmetrie der Fassadengliederung. An den Fassaden zur Hofseite findet man daher ursprünglich keine Balkone. Der heutige Nutzer schätzt Balkone und Loggien hauptsächlich als einen der Wohnung zugehörigen privaten Außenraum. Daher können Balkone auf den Hofseiten im Zuge der Sanierung nachgerüstet werden.

Ältere Gründerzeitgebäude besitzen nur auskragende Balkone auf ein bis vier Etagen mit filigranen, teils gewölbten Metallgitter-Brüstungen. Die Gebäude aus der Jugendstilzeit haben neben den hervorstehenden Balkonen auch hinter die Fassadenflucht zurückspringende Loggien, beide mit massiv gemauerten Brüstungen. Außerdem findet man bei den Jugendstilgebäuden oft einen über drei Geschosse reichenden Erker, welcher die Symmetrieachse im Zentrum der Fassade bildet und durch einen abschließenden Schmuckgiebel zusätzlich betont wird.

An Eckgebäuden finden sich sog. Eckfasen (45°-Abschrägungen) die der

Akzentuierung der Eckposition dienen und oft mit Balkonen oder Erkeren besetzt sind.

Bei den Reformwohnungsbauten sind Balkone und Loggien für alle Wohnungen in gleicher Größe vorhanden. Brüstungen sind immer massiv, teilweise mit sichtbarem Fassadenklinker ausgeführt. An manchen Objekten sind sie nach den für die Besonnung günstigen Himmelsrichtungen (Süden oder Osten) ausgerichtet oder allesamt dem begrünten und unbebauten Blockinnenbereich zugewandt.

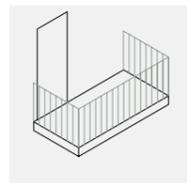
Konstruktion und Sanierung

Die Tragkonstruktionen von Erkeren und Balkonen bestehen in der Regel aus Eisenträgern oder Konsolen auf der Ebene der Deckenbalken. Die Zwischenräume sind ausgemauert (mit z. B. flachen Kapfen) oder als Eisenbetonplatten hergestellt. Massive Balkonbrüstungen bestehen zur Lastensparung z. T. aus Tuff oder leichten Sand- oder Lochsteinen.

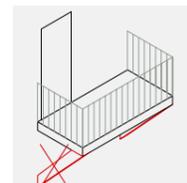
Bei der notwendigen Sanierung müssen die historischen Metallgitter, Blumenkastenhalterungen oder Stuckdekorationen der massiven Brüstungen unbedingt erhalten werden. Sollte ein Ersatz unumgänglich sein, ist besondere Sorgfalt auf die Gestaltung der neuen Umwehrungen

LEITLINIEN:

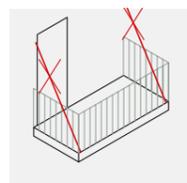
- Balkone sollten nach historischem Vorbild rekonstruiert werden
- Originale Metallbrüstungen sind zu erhalten
- Neue Brüstungen sind als filigrane vertikale Metallstäbe (Farbe Anthrazit) auszuführen
- Konsolen, Streben, Zugstäbe oder Stützen sind zu vermeiden



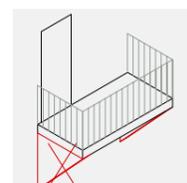
Kragplatte



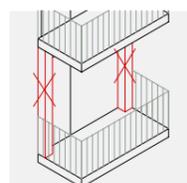
ohne Schrägstützen



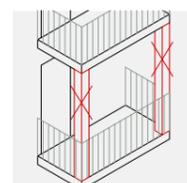
ohne Zugstäbe



ohne Konsolen



ohne Stützen



ohne Pfosten

zu legen. Dasselbe gilt, wenn die ursprüngliche Brüstung durch unpassende Verkleidungen wie z.B. aus Profilblech oder Holzwerkstoff ersetzt wurde. Hier wird ein Rückbau zwingend erforderlich. Die neuen Balkonbrüstungen müssen entweder dem historischen Vorbild entsprechend nachgebildet oder als Neuinterpretation auf die vorhandene Gestaltungsrichtung der Fassade angepasst werden.



Entfernte Balkone (Französis. Fenster)



Unpassende Brüstungsverkleidung

Rekonstruktion von Balkonen

An einigen Gebäuden sind in der Vergangenheit ursprünglich vorhandene Balkone verloren gegangen. Die vorhandenen Balkontüren erhielten lediglich eine Absturzsicherung, ähnlich einem französischen Fenster. In einigen Straßenzügen stört das Fehlen dieser Balkone das Gesamterscheinungsbild. Für das betreffende Gebäude stellt es neben der Entstickung einen weiteren Verlust der Fassadengliederung und -plastizität dar.

Außerdem beklagen heute viele Nutzer das Fehlen eines eigenen Freisitzes. Dieser bedeutet in der Regel eine Wertsteigerung der Wohnungen. Daher wird empfohlen, verlorengegangene Balkone nach historischem Vorbild bzw. in Anlehnung an die Nachbargebäude zu rekonstruieren.

Die nachträgliche Ausstattung mit Balkonen an der Straßenseite muss planerisch sehr sensibel betrachtet werden, da ansonsten das Fassadenbild zerstört wird. Auf der Hofseite stellen neue Balkone keinen so schwer wiegenden Eingriff in die Gestaltung der Fassade dar.

Bei der Rekonstruktion eines Balkons kann möglicherweise an die alten, noch in Wand und Decke vorhandenen Träger angeschlossen werden. Bei der Konstruktion der Bodenplatte ist eine thermische Trennung (z. B. Isolationskorb) vorzusehen. Lastabtrag über sichtbare Konsolen, Streben oder Zugstäbe sind unzulässig, ebenso wie Stützen an der Fassade oder in Brüstungsebene (s. links).

Es ist denkbar, die Balkone wie ursprünglich mit einer massiven verputzten Brüstung zu rekonstruieren. Die Wahl wird aber vermutlich eher auf moderne Materialien (z. B. Stahl) fallen, um mit schlanken Profilen eine optische Leichtigkeit zu erzielen. Eine zeitgemäße Formensprache kann darüber hinaus deutlich zeigen, dass es sich um eine moderne, nachträgliche Ergänzung handelt. Die Brüstung sollte in diesem Fall in vertikalen Stahlprofilen mit einer dunklen Farbgebung (Dunkelgrau, Anthrazit, matt) ausgeführt werden.

Ist die historische Gestalt nicht mehr zu ermitteln müssen die Nachbargebäude bzw. vergleichbar gestaltete Gebäude im

Quartier herangezogen werden. Zu beachten ist dann, dass die Auskragungstiefe senkrecht zur Fassade maximal 1,20 m betragen darf. Die Breite kann, ähnlich wie bei Vergleichsbauten, über ein bis vier Fensterachsen verlaufen, jedoch nicht ohne Unterbrechung über alle Fenster einer Etage. Zu den seitlichen Nachbargebäuden ist ein Abstand von wenigstens einer Fensterachse zu wahren.

Die Führung der Entwässerungsleitungen von Balkonen müssen möglichst unauffällig in das Fassadenbild integriert werden. Die Rohre sind farblich an die Fassadenfarbe anzugleichen.



Farbgebung für neue Metallbrüstungen: anthrazit (matt)



Massive Balkonbrüstung mit Jugendstilfassade



Originales Metallgeländer



Rekonstruierter Balkon



Loggien (innerhalb der Gebäudekubatur liegende Freisitze)



Erker mit Balkonen und Schmuckgiebel



Balkonneubau mit vertikalem Stahlgeländer

Fenster



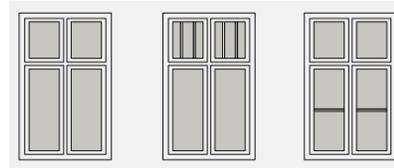
Fassade mit geteilten und ungeteilten Fenstern - Verlust der Kleinteiligkeit

Die Fenster stellen ein wesentliches Gliederungs- und Gestaltungselement der Fassade dar. Format, Anordnung und Unterteilung bestimmen den Ausdruck und die Wahrnehmung des Gebäudes ebenso wie die Ausbildung der Fensterrahmen und der Fensterlaibung.

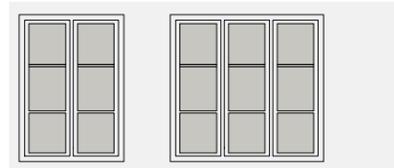
Form und Gestaltung

Mehr als 63% der Gründerzeitbauten im Gebiet Schillerpromenade verfügen noch über die originalen Holzkastendoppelfenster. Diese setzen sich aus zwei, über ein Futter miteinander verbundene Einfachfenster zusammen. Die typischen Gründerzeitfenster haben eine stehende Proportion im Verhältnis von ca. 2:3 und sind in relativ engem Abstand gleichmäßig über die Fassade verteilt. Der Lochanteil der Fassadenfläche beträgt ca. 60%, weshalb den Fenstern bei der energetischen Sanierung eine wichtige Rolle zukommt. Die Fenster sind horizontal durch einen Kämpfer (Querriegel) geteilt, wobei der obere und der untere Teil jeweils zwei Öffnungsflügel besitzt. So entsteht die typische Vierteilung (Kreuzform). Bei Fensterbreiten unter einem Meter findet sich meist nur ein Flügel. Teilweise sind die oberen Flügel (Oberlicht) nochmals mit wenigen dünnen Sprossen vertikal unterteilt. Rahmen und Flügel, vor allem aber Stulp und Kämpfer der Gründerzeitfenster wurden zum Teil mit feinen Zierprofilen oder geschnitzten Kapitellen dekoriert.

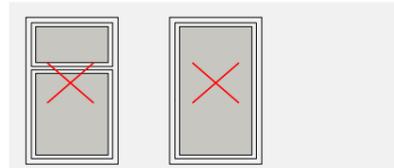
Die Fenster des Reformwohnungsbaus weisen neben stehenden Formaten auch quadratische oder liegende Formate auf. Die Kastenfenster hatten hier ursprünglich eine vertikale Teilung in zwei oder drei durchgehende Fensterflügel (Pfofenform), die ihrerseits nochmals durch Sprossen horizontal dreigeteilt waren. So entstand die für die Epoche der Neuen Sachlichkeit typische sechser oder 9-er



Kreuzform Kreuzform mit Sprossen
Histor. Fensterformen der Gründerzeit



Pfofenform mit Sprossen
Fensterformen des Reformwohnungsbaus



Kämpferform ohne Teilung
Formen bereits ausgetauschter Fenster



Historisches Doppelkastenfenster

LEITLINIEN:

- Sanierung der historischen Holzkastenfenster ist dem Neubau vorzuziehen
- Fenster sind zu gliedern
- Sprossen sind glasteilend auszuführen
- Neue Fenster müssen profiliert sein, nicht flächenbündig
- Farbgebung: gebrochenes Weiß, matt (keine schwarzen Dichtungen)
- Größe und Anordnung der Fensteröffnung ist beizubehalten (keine bodentiefen Fenster)
- Einheitliche Gestaltung der Fenster auf der gesamten Fassade

Teilung. Ihre Profile wiesen im Gegensatz zur Gründerzeit keine Dekorationen mehr auf.

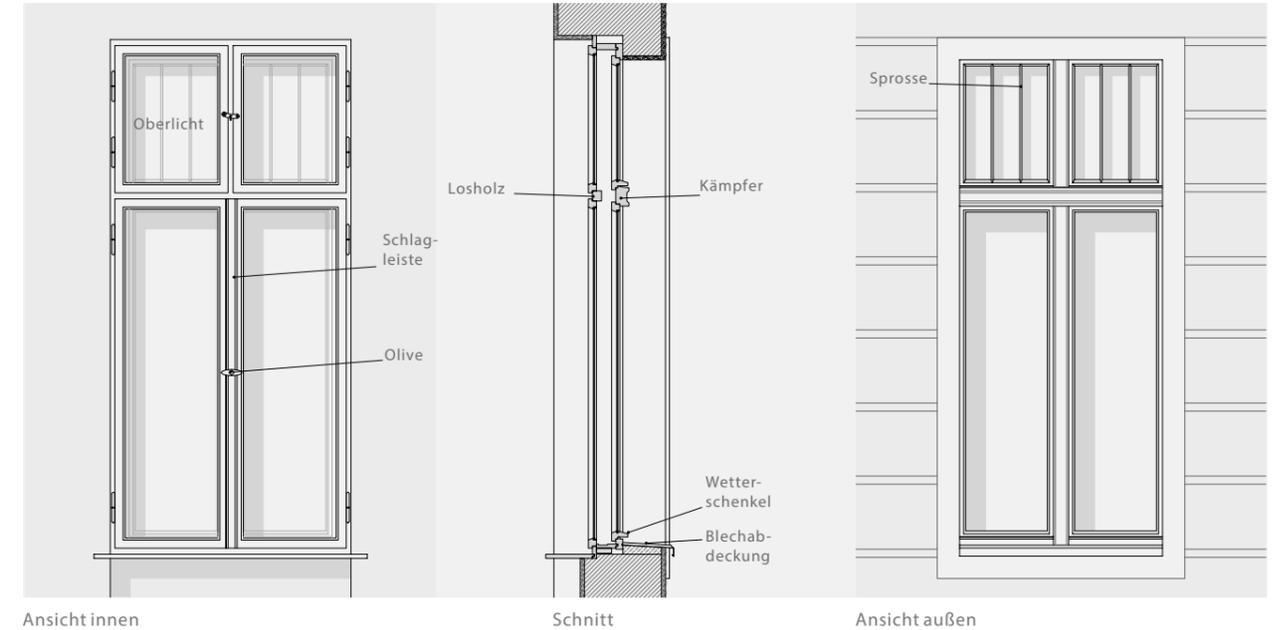
In einigen Fällen ging durch Austausch der alten Fensterflügel in den Jahrzehnten nach dem 2. Weltkrieg die ursprüngliche Kleinteiligkeit verloren. Hier wurden ungeteilte oder nur einmal geteilte Einfachfenster eingesetzt. Oft fanden auch Schallschutzfenster aus Metall Anwendung. Dies betrifft vorrangig die Reformwohnungsbauten, wo nur noch 3% der Fenster im Original erhalten sind.

Fensteröffnungen

Der Übergang zur umliegenden Putzfassade wurde meist mit glatten Putzprofilierungen, sog. Faschen, oder mit aufgesetzten Stuckprofilen erstellt, die zusammen mit Fensterverdachungen und Gesimsbändern die Fenster einrahmten. Als Fensterbänke wurden überwiegend Fensterbleche verwendet, diese sind bei einer Sanierung wieder in der



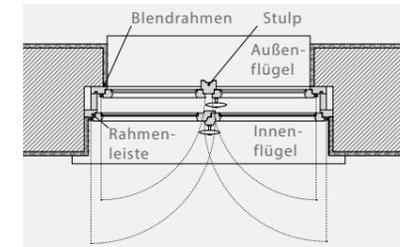
Historisches Holzkastendoppelfenster und seine Bauteile



Ansicht innen

Schnitt

Ansicht außen



Grundriss

ursprünglichen Form aus Zink oder vorbehandeltem Stahl herzustellen.

Die Fensteröffnungen sind in Ihrer ursprünglichen Form zu erhalten. Eine Entfernung der Brüstung und Einbau bodentiefer Fenster darf aufgrund der Einheitlichkeit des Erscheinungsbildes nicht erfolgen.

Farbgebung

Die Fenster im Gebiet Schillerpromenade waren in den Gründerzeit- wie auch in den Reformwohnungsbauten ausnahmslos weiße, matt-lackierte Holzfenster. Eine Holz-sichtigkeit war eher unüblich. Diese Material- und Farbgebung ist auch nach Sanierung oder Neubau herzustellen.

Sanierung, Modernisierung, Neubau

Die vorhandenen Kastendoppelfenster sind handwerklich hochwertig konstruiert und verfügen in den meisten Fällen noch über eine außergewöhnlich gute Materialsubstanz. Sie tragen zu einem



Farbgebung Fenster: gebrochenes weiß, matt

ausgewogenen Raumklima bei und weisen im Vergleich zu alten Einfachfensteranlagen gute Wärme- und Schalldämmwerte auf. Hierbei sorgt auch die Bautiefe eines Kastendoppelfensters für einen unproblematischen Isothermenverlauf im Bereich der Außenwandanschlüsse, sodass die Oberflächentemperaturen über dem schimmelpilzkritischen Bereich von ca. 12° liegen. Ein Austausch der Kastendoppelfenster durch neue Isolier-Fenster hätte zur Folge, dass sich der Isothermenverlauf im Anschlussbereich der neuen Fenster verändert, sodass es hier zu Kondensat- und in der Folge zu Schimmelbildung kommen kann. Die Reparatur eines historischen Fensterelements ist dem kompletten Austausch stets vorzuziehen. Es ist außerdem anzustreben, alle Fenster eines Gebäudes in Form und Farbgebung einheitlich zu gestalten.

Die Holzfensterrahmen können überarbeitet, neu lackiert und mit umlaufender Schlauchdichtungen ausgestattet werden. Die innere Einfachverglasung kann durch eine Zweischeiben-Isolierverglasung ausgetauscht werden. Mit dieser Modifikation weist das Kastenfenster durch die jahreszeitliche flexible Anpassung energetisch sogar bessere Werte als ein Isolierfenster auf. Zur Vermeidung von Kältebrücken an den kritischen Außenwandbereichen der Fensterbrüstungen, der Fensterlaibungen und Außenwanddecken sollte in diesen Bereichen eine 10 cm Innendämmung angebracht werden. Alternativ kann der Austausch des gesamten inneren Fensterflügels erfolgen. Bei der Überarbeitung eines Kastenfenters ist es von Vorteil, dass erst der innere,

dann der äußere Flügel demontiert und bearbeitet werden kann. So bleiben während der Maßnahme Wind- und Regendichtigkeit erhalten.

Bei einem Neubau ist eine Holzkonstruktion den heute auch üblichen Kunststoff- oder Metallfenstern vorzuziehen, da die Profilausbildungen filigraner gestaltet werden können und die Oberfläche natürlicher wirkt. Der Rahmenanteil eines Kunststofffensters kann z.B. 20-40% des Fensters ausmachen und somit die Proportionen und durch die verringerte Glasfläche den Lichteinfall stark verändern. Aber auch beim Neubau von Holzfenstern ist damit zu rechnen, dass die Profilstärken durch die neue Beschlagstechnik nicht mehr so filigran wie beim Altfenster ausfallen. In keinem Fall sollte bei einem Austausch jedoch die Formate der Flügel in großflächige Elemente (Dreh-Kipp-Flügel) getauscht werden. Hier ginge ein wesentliches Merkmal der Feingliedrigkeit der Fassade verloren. Eine zweiflügelige Ausführung hat zudem den Vorteil, in geöffnetem Zustand weniger Raum zu beanspruchen. Auf ggf. ehemals in den Oberlichtern vorhandene Sprossen kann verzichtet werden sofern die Kreuzteilung beibehalten wird. Keinesfalls dürfen jedoch Sprossen nur auf die Glasscheiben aufgesetzt oder innenliegend angebracht werden. Sie sind immer glasteilend auszuführen.

Fensterflügel und Blendrahmen neuer Fenster müssen mit einem Flächenversatz ausgeführt werden. Durch den hierbei entstehenden Schattenwurf wirken sie feingliedriger und entsprechen eher

den historischen Vorbildern.

Neue Fensterkonstruktionen sind insgesamt dichter, der „nutzerunabhängige“ Luftwechsel reduziert sich deutlich. Daher sind das Lüftungsverhalten und ggf. auch der Einsatz einer mechanischen Lüftung oder geplante Öffnungsschlitze im Fensterprofil zu

prüfen. Es dürfen jedoch keine Lüftungsgitter in der Fassade eingesetzt werden.

Beim Austausch der Verglasung entstehen durch modern hergestellte Isoliergläser homogene, reflektierende Flächen. Dem kann durch die Verwendung von Restaurierungsglas entgegen gewirkt werden. Derartige Gläser weisen ähnliche inhomogene Oberflächen auf, wie die historisch gezogenen Gläser.



Sprossen dürfen nicht hinter oder auf das Glas gesetzt werden

Varianten Fenstersanierung und -modernisierung

1. Sanierung historisches Kastenfenster

Konstruktion: Kastenfenster
 Material Rahmen: Holz
Scheibenaufbau: 2 x Einfachverglasung
 Scheibenzw.raum: ca. 160 – 200 mm
 Anzahl der Flügel: 8 Stück
 U-Wert¹ Gesamt: Uw = ca. 2,6 – 2,8 W / (m²K)

Kosten: ca. 310 Euro / m²

Runderneuerung

Arbeitsschritte:

- Überarbeitung schadhafter Blend- und Flügelrahmenteile
- Entlackung und Neuanstrich aller Holzteile
- Entglasung, Neuverglasung, Glasabdichtung
- Herrichtung der Gang- und Schließbarkeit
- Überarbeitung oder Erneuerung der Beschläge
- Maßnahmen zur Verbesserung der Rahmen-dichtigkeit (Schall- und Wärmeschutz, z. B. Fräsen von Nuten und Einsatz von Dichtungen)
- Verbesserung der vorh. Baukörperanschlüsse

2. Modernisierung histor. Kastenfenster

Konstruktion: Kastenfenster
 Material Rahmen: Holz
Scheibenaufbau: Außen: Einfachverglasung, Innen: Wärmeschutzverglasung ≥ 24 mm
 Scheibenzw.raum: ca. 160 – 200 mm
 Anzahl der Flügel: 8 Stück
 U-Wert¹ Gesamt: Uw = 1,5 W / (m²K)

Kosten: ca. 360 Euro / m²

Var. 1: Verstärkung Innenfenster mit Wärmeschutzverglasung

Die äußere Optik bleibt erhalten, innere Anschlüsse und Verglasung (2-fach Verglasung) werden energetisch optimiert. Tragfähigkeit von Rahmen und Beschlägen muss auf das Glasgewicht abgestimmt sein. Historische Beschläge können teilweise erhalten bleiben.

3. Modernisierung histor. Kastenfenster

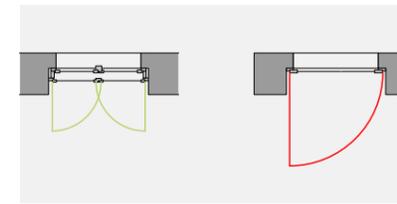
Konstruktion: Außen: histor. Kastenfenster, Innen: Neubau Fensterflügel
 Material Rahmen: Holz
Scheibenaufbau: Außen: Einfachverglasung, Innen: Wärmeschutzverglasung ≥ 24 mm
 Scheibenzw.raum: ca. 160 – 200 mm
 Anzahl der Flügel: 8 Stück
 U-Wert¹ Gesamt: Uw = 1,3 W / (m²K)
 U-Wert¹ Glas: Innenfe. Ug = 1,1 W / (m²K)

Kosten: ca. 440 Euro / m²

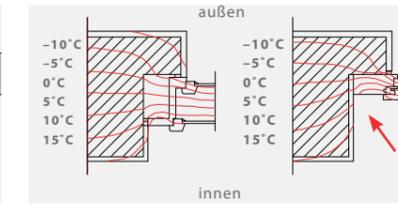
Var. 2: Erhalt Außenflügel, Neubau Innenfenster (ungeteilt)

Arbeitsschritte für äußeres Fenster wie bei Runderneuerung (Nr.1)

Die äußere Optik bleibt erhalten, das innere Fenster wird komplett demontiert, das innere Fensterkreuz entfernt. Reduzierung auf zwei Innenflügel mit 2-fach Verglasung, einer jedoch mit Dreh-Kippfunktion. Herstellung geeigneter Anschläge am Bestandsrahmen. Innenfenster übernimmt Wärme und Schallschutzfunktion.



Geringerer Platzverbrauch bei zweiflügeligem Fenster



Isothermenverlauf: Kastenfenster Einfachfenster

Vergleich von Isothermenverlauf bei Kastendoppelfenstern (links) und ISO-Fenstern (rechts). Die gleichmäßige Temperaturverteilung ist bei den schmalen Fenstern an der inneren Fensterlaibung unterbrochen, was an dieser Stelle zu Kondensat und Schimmelbildung führen kann.

Varianten Fensterneubau

4. Neubau Holzfenster

Konstruktion: Einfachrahmen, Stulpfenster
 Material Rahmen: Holz (z. B. Lärche, Meranti, Eiche)
Scheibenaufbau: Wärmeschutzverglasung als Zweifachverglasung ≥ 24 mm
 Anzahl der Flügel: 4 Stück
 U-Wert¹ Gesamt: Uw = 1,3 W / (m²K)
 U-Wert¹ Rahmen: Uf = 1,0 W / (m²K)
 U-Wert Glas: Ug = 1,1 W / (m²K)

Kosten: ca. 460 Euro / m²

Einfachfenster mit Wärmeschutzverglasung (2-fach Verglasung)

Vollholzrahmen mit schmalen Ansichten (schmale Flügelhölzer und schmale Blendrahmen). Schichtweise verleimtes Holz für eine stabile Konstruktion. Bautiefe ca. 68 mm. Optisch vorteilhafte Holzwetterschenkel ohne Alu-Schienen. Zierprofile und Kapitelle möglich. Innen und außen deckend weiß lackiert. Der Blendrahmen ist mit Doppelfalz und Kopplungsnuten ausgestattet. Der Flügel hat ebenfalls einen Doppelfalz. Hier sorgt eine umlaufende Dichtung für gute Schallschutzwerte sowie Schlagregen- und Winddichtigkeit. Fensterfunktionen: Dreh und Drehkipp.

5. Neubau Holzfenster als Passivhausfenster

Konstruktion: Einfachrahmen, Stulpfenster
 Material Rahmen: Holz (z. B. Kiefer, Meranti, Eiche)
Scheibenaufbau: Wärmeschutzverglasung als Dreifachverglasung 36 – 44 mm
 Anzahl der Flügel: 4 Stück
 U-Wert¹ Gesamt: Uw = 0,8 W / (m²K)
 U-Wert¹ Glas: Ug = 0,6 W / (m²K)

Kosten: ca. 570 Euro / m²

Einfachfenster mit Wärmeschutzverglasung (3-fach Verglasung)

Energiesparfenster (Vollholz) mit schmalen Ansichten, als Denkmalschutzfenster mit unterschiedlichen klassischen Kapitelltypen möglich, entsprechend den hohen Anforderungen heutiger Wärmedämmstandards. Die starke Bautiefe von ca. 80 – 90 mm mit integrierter 3-Scheiben-Wärmeschutzverglasung gewährleistet beste Wärmedämmung und hohe Energieeinsparung. Fensterfunktionen: Dreh und Drehkipp.

3. Neubau Kunststofffenster

Konstruktion: Einfachrahmen, Stulpfenster
 Material Rahmen: Kunststoff
Scheibenaufbau: Wärmeschutzverglasung als Zweifachverglasung ≥ 24 mm
 Anzahl der Flügel: 4 Stück
 U-Wert¹ Gesamt: Uw = 1,3 W / (m²K)
 U-Wert¹ Rahmen: Uf = 1,3 W / (m²K)
 U-Wert¹ Glas: Ug = 1,1 W / (m²K)

Kosten: ca. 370 Euro / m²

Einfachfenster mit Wärmeschutzverglasung (2-fach Verglasung)

Kunststoffrahmenprofile in Flügel- und Blendrahmen im 5- bis 6-Kammersystem, 70 mm Bautiefe, hohe Stabilität durch Stahlkern in Flügel- und Blendrahmen, zwei umlaufende Dichtungen, halbflächenversetzter Flügel, abgeschrägte Form, Farbe Reinweiß. Bei der Auswahl der Kunststofffenster ist auf die Rahmen- und Flügelrahmenbreite zu achten, es sind häufig nur sehr breite Profile erhältlich. Die Flächen müssen sich dem historischen Bestand anpassen. Auch der Stulp ist dem historischen Pfosten nachzuempfinden. Bei Stulp und Kämpfer muss eine Profilierung erfolgen.

¹ Wichtig für die energetische Qualität eines Fensters ist der U-Wert (Wärmedurchgangskoeffizient). Je niedriger dieser ausfällt, desto besser ist die Wärmedämmeigenschaft. Der Uf-Wert beschreibt den Rahmen, Ug-Wert das Glas und der Uw-Wert das gesamte Fenster.

Haus- und Wohnungseingang

Haustüren und Tore

Die Eingangsbereiche der Gründerzeitgebäude waren in der Regel sehr aufwändig gestaltet. Die Haustüren sind meist zwei- oder dreiflügelige Holzrahmentüren mit Ausfachungen (Kassetten) aus bis zu 5 cm starkem Massivholz in sehr individueller Gestaltung. Oft findet sich horizontal ein Kämpfer, der die Türflügel vom Oberlicht teilt. Oberlicht und obere Türfüllungen sind in der Regel verglast, um eine bessere Belichtung des Hausflurs zu erreichen.

Die Epoche des Historismus zeigt Türen mit rechteckigen Teilungen, und aufwändigen Dekorationen wie bossierte Füllungen, Profilierungen oder Fensterverdachungen.

Bei den zahlreicheren Jugendstilbauten sind die Türen etwas weniger voluminös dekoriert, der Kämpfer und die Verglasung sind geschwungen oder kreisförmig gestaltet, die Türblätter weisen reliefartig geschnittene Blumen- oder Girlandendekorationen auf. Oft ist die Türöffnung nach oben mit einem Mauerbogen abgeschlossen. Stuckrahmungen mit Säulen, Portiken, Figuren etc. sind während der Fassadenentstuckung in den meisten Fällen verschwunden.

Bei den Reformwohnungsbauten finden sich ebenfalls noch originale Holzeingangstüren mit rechteckigen Verglasungen. Diese sind jedoch völlig ohne Dekor ausgeführt. Die Türöffnungen sind hier meist durch eine Klinkerrahmung eingefasst, die in der Regel noch erhalten ist.

Die Verglasungen der Türen sowohl in der Gründerzeit wie auch im Reformwohnungsbau waren in der Regel durch Sprossen feingliedrig unterteilt. Diese sind bei Austausch der Gläser jedoch in vielen Fällen verloren gegangen.

Hofdurchfahrten mit großen zweiflügeligen Toren findet man im Quartier eher selten, da meist nur ein einziger Hinterhof vorhanden ist und es kaum Gewerbehöfe gab, die eine solche Durchfahrt benötigt hätten.



Ausgetauschte Türen in untypischer Materialität (links) und Proportionen (links + rechts)



Neo-Renaissance Haustür mit bossierter Füllung unten und Säulenumrahmung der Verglasung. Verlust der ursprünglichen Sprossen.



Jugendstil-Haustür, dreiflügelig, Verglasung mit Sprossen und florale Dekorationen in den Füllungen.



Jugendstil-Haustür, zweiflügelig



Haustür eines Reformwohnungsbaus mit Klinkereinfassung (einflügelig)

Aufgrund ihrer soliden Ausführung sind die meisten historischen Türen noch gut erhalten und können bei sachgerechter Instandhaltung auch noch weitere Jahrzehnte genutzt werden. Bei einer Restaurierung sollte die ursprüngliche Erscheinung beibehalten werden. Sprossen sind gasteilend und nicht nur aufgesetzt auszuführen. Muss dennoch eine Tür ersetzt werden, sollte an die vorgefundene Materialität (Holz) und die historische Gliederung und Proportion (Anzahl der Flügel, Oberlicht) angeknüpft werden. Für die Rahmen, Pfosten und Türfüllungen sind schlichte, moderne Formen gegenüber einer erfundenen historisierenden Nachahmungen vorzuziehen. Die teilweise in den letzten Jahrzehnten eingesetzten Standardtüren in z.T. untypischer Materialität (Aluminium, PVC, Glas) entsprechen nicht dem Ziel des Erhaltungsgebietes und sollen künftig wieder durch Holztüren in den ursprünglichen Proportionen ersetzt werden.

Die originale Farbgebung der Türen kann durch restauratorische Farbuntersuchungen ermittelt werden. Grundsätzlich wird bei der Beurteilung für die erhaltungsrechtliche Genehmigung eines Farbkonzeptes ein dunkler Farbton bevorzugt, da die Hauseingangstüren in der Regel von der Fensterfarbe abweichen und einen Akzent im Sockelgeschoss setzen. Auch aus praktischen Gründen (Verschmutzung) ist ein eher dunklerer Farbton empfehlenswert. Dieser sollte von der Fassadenfarbe entsprechend dem Farbkonzept (s. S. 42) abgeleitet werden. Untypisch ist die Verwendung von Lasuren, die den Holzcharakter der Türen sichtbar machen. Es sollte vielmehr eine deckende Lackierung aufgetragen werden.

Hausflur und Treppenhaus

Die Hausflure befinden sich häufig noch im Originalzustand. Hier begegnet man noch zahlreichen historischen Bauelementen mit teils reichhaltigen Verzierungen. Diese geben dem Entrée der Häuser eine repräsentative Gestalt.

So finden sich in den Hausdurchgängen noch originale Fliesen- oder Terrazzo-Bodenbeläge sowie Stuck- oder Putzornamente an Wänden und Decken. Ebenfalls häufig ist ein ca. 1m hoher Sockel aus farbig glasierten Fliesen.

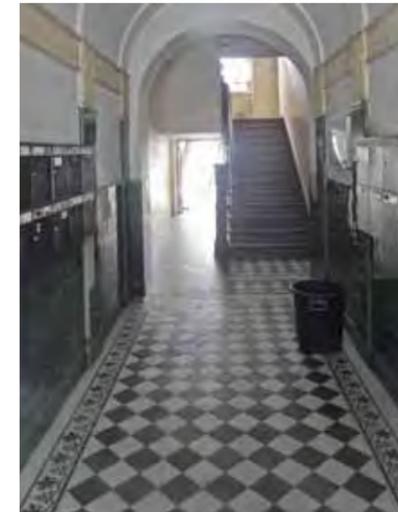
Auch die originalen Wohnungstüren sind meist noch erhalten. Hierbei handelt es sich um symmetrisch gestaltete einflügelige Türen in Holzkassetten-Bauweise. Im oberen Drittel befindet sich in einigen Fällen eine Verglasung, die übrigen Füllungen sind geschlossen. Der untere Teil ist nochmals zwei oder dreifach geteilt. Die Dekorationen der Türfüllungen sowie der Zargen und Verdachungen entsprechen dem Stil der Hauseingangstür, sind aber teils noch filigraner ausgeführt.

In vielen Fällen haben sich die historischen Treppengeländer erhalten. Diese bestehen aus Massivholz mit verzierten Antrittspfosten, aufwändig gedrechselten Geländerstäben und profilierten Handläufen.

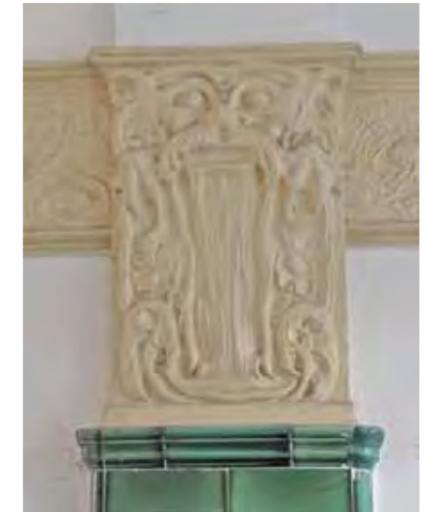
Verschwunden sind hingegen in fast allen Fällen die farbigen Verglasungen der Treppenhausfenster, Wandmalereien, Tapeten und historische Lampen.

Die noch auffindbaren historischen Bauteile und Dekorelemente sind für die Identität der Gebäude von großer Bedeutung und erhöhen den Wert der Immobilie. Sie sind daher auf jeden Fall sorgfältig zu restaurieren und instand zu halten.

Bei der Farbgebung in Hausflur und Treppenhaus ist darauf zu achten, keine grellen Farben oder zu viele verschiedene Farbtöne zu wählen. Vielmehr sollten die Farben mit dem historischen Bestand (z.B. der Bodenfliesen) harmonieren. Die Wohnungstüren können im selben Farbton wie die Hauseingangstüren gehalten werden. Treppengeländer und Pfosten sind meist gebeizt und poliert und sollten nicht deckend gestrichen werden.



Hausflur mit original Boden- und Wandfliesen



Jugendstil-Dekoration und glasierte Fliesen



Wohnungstür mit Verglasung und Ädikula



Unverglaste Wohnungstür



Dekorierter Antrittspfosten



Jugendstil-Wandstuck



Terrazzo-Bodenbelag

Dachgeschoss



Historische Dachform (links) und ausgebauter Dach mit verändertem Schmuckgiebel und störenden Dachaufbauten (rechts)



Gründerzeitgebäude mit „Berliner Dach“



Reformblöcke mit Flachdach (vorne) und Walmdach (hinten)



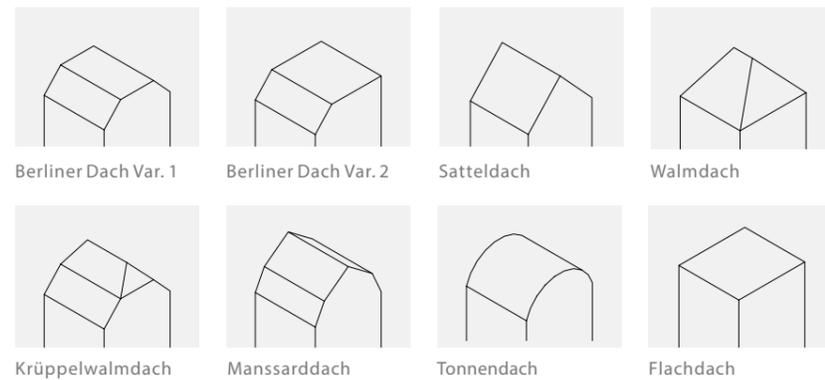
Dachstuhl, inneres

Konstruktion und Form

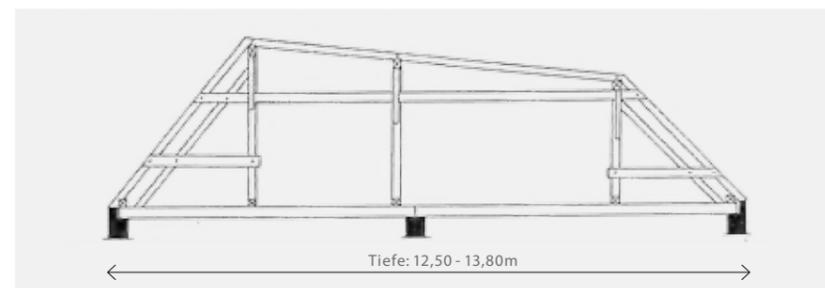
Die Mehrzahl der Gebäude im Quartier verfügen über ein geneigtes Dach in traditioneller Holzbalkenkonstruktion (Sparrendach). Am häufigsten ist bei den Gründerzeitgebäuden das sog. „Berliner Dach“ anzutreffen. Hierbei handelt es sich um eine vereinfachte Abwandlung des Mansarddachs: ein flaches Pultdach mit traufseitigen Abschrägungen von ca. 60 Grad. Nur diese Schrägen wurden mit Ziegeln gedeckt und so zur Straßenseite ein Satteldach vorgetäuscht. Die Traufe liegt parallel zur Straße und wurde als deutlich vorkragendes Gesims ausgebildet. Die Dachüberstände zum Nachbargebäude in Form einer eckigen Attika sind nur ca.

40 cm hoch. Die Entwässerung erfolgt über Dachrinnen an den Traufen und Fallrohre, die in Wandrücksprünge an den Fassadenrändern liegen.

Die Dächer der Reformblöcke der 1920-er und 30-er Jahre waren ursprünglich ziegelgedeckte Sattel- oder Walmdächer. In einigen Fällen wurden diese nach Kriegszerstörungen als Flachdächer wieder aufgebaut, so z.B. beim „Taut-Block“ (Block Nr. 216).



Im Gebiet vorhandene Dachformen



Querschnitt durch ein „Berliner Dach“

LEITLINIEN:

- Erhalt bzw. Wiederherstellung histor. Dachformen u. -aufbauten
- Ausbau grundsätzlich nur im Bestand gestattet
- Charakteristik der geschlossenen Dachfläche muss erhalten bleiben
- Neue Dachaufbauten nicht straßenseitig einsehbar, keine Dacheinschnitte
- Unterordnung neuer Belichtungselemente unter die Gestalt der Dachform
- Dachdeckung: Ziegel naturrot - nicht gefärbt oder lackiert (Engobe, o.ä.), keine Betonsteine

Dachaufbauten

Auf den Dächern der Gründerzeitbauten wurden zu Dekorationszwecken oft voluminöse Schmuckgiebel angebracht, welche die repräsentative Erscheinung der Gebäude verstärken sollten. Teilweise wurden die Giebel dekorativ vor die Dachhaut gestellt, teilweise wurden sie mit einem sog. Zwerchhaus verbunden, so dass ein kleiner Raum entstand.

Manche Dächer erhielten einen Walm- oder Mansarddach-Aufsatz, welcher zur Straße hin einen erhöhten Dachfirst vortäuschte. Die Eckgebäude erhielten eine Dachbetonung durch turmartige Aufbauten.

So entstand eine individualisierte Dachlandschaft mit teils phantasievoller Gestaltung. Die Mietshäuser erinnerten an Barockpalais, Villen oder gar Burgen. Einige der Schmuckgiebel und Eckaufbauten sind bei Sanierungsmaßnahmen der ersten Nachkriegsjahrzehnte verschwunden oder wurden verkleinert. Die noch vorhandenen Aufbauten sind auch in Zukunft zu erhalten, da sie eines der wenigen noch verbleibenden Gestaltungsmerkmale im Quartier darstellen. An städtebaulich relevanten Stellen ist eine Rekonstruktion der Dachaufbauten wünschenswert.

Die in der Gründerzeit auch häufig anzutreffenden Dachdekorationen wie Ziergitter, Dachknäufe, Fahnen oder Dachreiter wurden mittlerweile in fast allen Fällen vollständig entfernt.



Eckbetonung durch zwei Volutengiebel und Turmhaube (Allerstr. 8 / Weisestr. 41)



Großer Dreiecksgiebel mit zwei flankierenden Mansarddächern auf vorspringenden Erkern (Schillerpromenade 14-15)

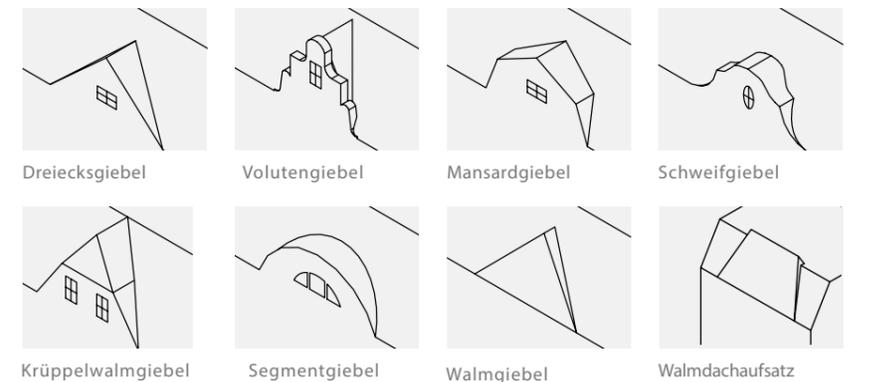


Schweifgiebel (Weisstraße 46)

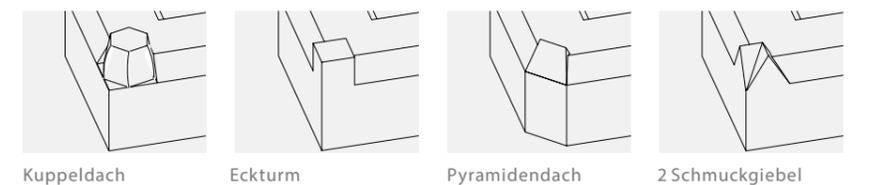


Spitzer Dreiecksgiebel (Hermannstraße 73)

Vorgefundene historische Schmuckgiebel



Historische Dachaufbauten an der Gebäudeecke



Dachdeckung

Die geneigten Seiten der Dächer sind gegenwärtig mit verschiedenen Falz oder sog. Flachdachziegeln in Rottönen gedeckt (Doppelmuldenfalzziegel, Frankfurter Pfanne, Flachdachpfanne). Auch findet man vereinzelt eine Deckung mit sehr dunklen Ziegeln oder gar Dachpappe auf den Schrägseiten.

Für eine Neueindeckung der Gründerzeitgebäude sind Doppelmuldenfalzziegel zu verwenden, da dieser dem historischen Vorbild entsprechen und im Gebiet noch sehr häufig anzutreffen sind. Sie haben eine große Mittelrippe, wodurch zwei Ziegelmulden gebildet werden. Dadurch wird die Fließgeschwindigkeit erhöht und eine schnellere Ableitung des Regenwassers bewirkt. Die Rippe und die Scharfheit der Kanten geben ihnen ein kleinteiliges Erscheinungsbild. Flachdach und Hohlziegelpfannen entsprechen hingegen nicht den Erhaltungszielen.

Der kleinformatigere Biberschwanzziegel sollte bei gebogenen oder sehr steilen Dachflächen zur Anwendung kommen, so z.B. bei Kuppeldächern, überdachten Gaisens und Erkern oder bei gerundeten Gauben (Fledermausgauben).

Die Dachziegel dürfen nur in Naturrot oder Altrot ausgeführt werden. Sie müssen eine matte Oberfläche aufweisen. Auf farbige, schwarze, dunkelgraue sowie auf engrobierte oder glasierte Ziegel sollte verzichtet werden. Auf jeden Fall sind Dachziegel aus Ton und keine Dachsteine aus Beton zu verwenden. Obwohl Betonsteine etwas preiswerter sind, ist die Ziegeldeckung mit Ton aufgrund



Doppelmuldenfalzziegel



Biberschwanzziegel

deren längerer Haltbarkeit langfristig die günstigere Variante. Auch die optischen Vorteile der Tondeckung überwiegen: So wird die Farbe eines Betondachsteins von einer Kunststoffbeschichtung erzeugt und nicht vom Material selbst. Diese nutzt sich im Laufe der Jahre ab und führt zu einem unschönen Erscheinungsbild der Dachdeckung.

Andere Materialien wie Bitumen- oder Faserzementschindeln, Schiefer, Blech, Wellplatten, etc. dürfen straßenseitig nicht zum Einsatz kommen.

Die flachere Mittelzone des Dachs wird

meist mit Dachpappe (Bitumen) gedeckt, da diese nicht einsichtig ist. Hier ist auch ein extensives Gründach möglich, allerdings müssen die statischen Voraussetzungen geprüft werden.

Sichtbare Rinnen, Fallrohre und Schneefanggitter sind vorzugsweise in Metall (z. B. Zink) auszuführen. Kunststoffrohre sind nicht erlaubt.



Farbgebung für Dachziegel: naturrot oder altrot (matt)

Mit der Realisierung eines neuen Wohngeschosses sind u.a. erhöhte Anforderungen für den Brandschutz oder die Installation eines Aufzuges, in der Regel im Innenhof, verbunden. Fluchttreppen dürfen jedoch in keinem Fall vor den Gebäudefassaden angebracht werden. Vor jedem geplanten Dachgeschossausbau müssen außerdem die planungsrechtlichen Grundlagen geklärt sein, da ein Grundstück nur eine bestimmte Anzahl an Wohnfläche haben darf.

Dachgeschossausbau

Die Dachgeschosse der Gründerzeitbauten waren ursprünglich nicht zu Wohnzwecken ausgebaut. Sie dienten lediglich als Klimapuffer und Abstellraum.

Die Form des „Berliner Dachs“ ermöglicht jedoch räumlich wie statisch einen Ausbau zum Wohnraum. Die Satteldächer der Reformwohnungsbauten sind dagegen weniger geeignet, ebenso die Flachdächer aus neuerer Zeit. Hier würde der Dachausbau meist architektonische „Sonderlösungen“ erfordern und wäre oft nicht genehmigungsfähig.

Mit dem Wohnungsbauerleichterungsgesetz von 1990 setzte der Dachgeschossausbau im Gebiet ein. Nach der

Schließung des Flughafens Tempelhof wurden in den letzten Jahren weitere Ausbauten im Quartier realisiert. So sind mittlerweile 42% der Dachgeschosse der Gründerzeitgebäude ausgebaut (104 von 249) und es ist eine weiter steigende Nachfrage zu erwarten.

Der Ausbau findet gleichmäßig verteilt im Quartier statt. Lediglich bei den Reformwohnungsbauten sowie der Bereich der vom Verkehrslärm belasteten Hermannstraße sind keine Erweiterungen in den Dachgeschossen sichtbar (vgl. Karte S. 23) ¹.

¹ Zu den ausgebauten Dachgeschossen wurden nicht die Obergeschosse der in den Nachkriegsjahren errichteten 6-geschossigen Lückenbebauungen gezählt

Ein besonderes Augenmerk sollte auf die Gestaltung von neuen Belichtungsöffnungen und Freisitzen sowie auf den Umgang mit der historischen Dachform und deren Gestaltungselementen gelegt werden.

Vorrangiges Ziel ist der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der ursprünglichen Dachform (Trauf, First, Grate) und ihrer Gestaltungsmerkmale wie Schmuckgiebel oder Eckaufbauten.

Die Gestaltung neuer Elemente sollte sich der vorhandenen Dachform unterordnen, ihre Proportionen und ihre Anordnung sich an den Fassadenrhythmus und die vorhandenen Symmetrien anpassen. Die historische Trauflinie muss beibehalten werden und die Aufbauten hinter der Fassade zurückstehen. Vom Straßenraum sollten sie nur bedingt sichtbar sein. Es ist auf ein angemessenes Verhältnis zwischen Dachöffnungen und Dachflächen zu achten. Die Öffnungen müssen von Dachschrägen mit Ziegeldeckung umrahmt sein. Offene Einschnitte in die Dachhaut dürfen nur zur Hofseite vorgenommen werden.

Das Dach muss als oberer Abschluss des Gebäudes wahrnehmbar bleiben, Staffelgeschosse oder geschlossene Aufbauten auf der oberen Dachfläche sind daher nicht möglich. Technische Anlagen wie Solarpaneele, Antennen, Bauten für Aufzüge und Entlüftungsanlagen sind nur auf der dem Straßenraum abgewandten Seite anzubringen oder wenn möglich in das Gebäude zu integrieren.

Eine notwendige Rekonstruktion des kompletten Dachstuhls hat sich am historischen Vorbild oder der Nachbarbebauung zu orientieren. Es ist die vorherrschende Form des Berliner Dachs auszuführen. Die Dachschrägen zur Straße sollten 60° nicht überschreiten.



Neue Elemente ordnen sich der historischen Dachgestalt unter



Dachgauben im Rhythmus der Fassadenfenster



Dachflächenfenster lassen die Dachform unverändert, beeinträchtigen jedoch die geschlossene Erscheinung der Dachfläche.



Gaube und Terrasse reichen bis zur Traufe und sind straßenseitig zu dominant

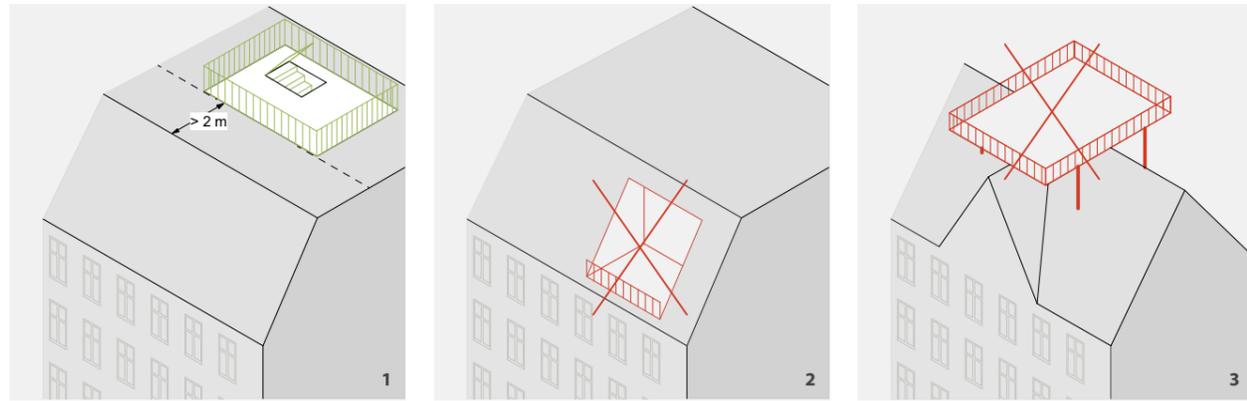


Gauben konkurrieren formal mit historischem Schmuckgiebel



Verlust der ursprünglichen Dachform durch voluminöse Aufbauten

Dachterrassen



Terrassen erhöhen den Wohnwert einer Dachgeschosswohnung und werden daher zunehmend nachgefragt. Um das Stadtbild nicht zu stören und einen „Wildwuchs“ auf den Dächern zu vermeiden, sind folgende Regeln zu beachten:

Terrassen dürfen nur auf den ebenen Dachbereichen ohne Aufständigung realisiert werden. Die Erschließung erfolgt über eine Treppe aus der

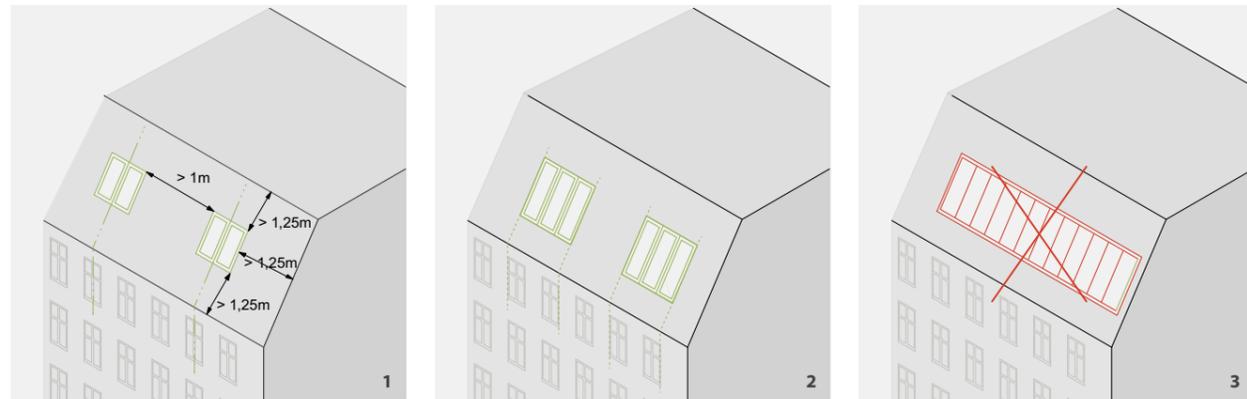
darunterliegenden Wohnung und ist mit einer verschließbaren Öffnung (Oberlicht, Dachkuppel) zu versehen (1). Aufbauten für den Treppenausgang sind hier zu vermeiden.

Die Terrasse sollte vom Straßenraum nicht sichtbar sein. Daher ist ein Rückspringen von min. 2 m von der vorderen „Firstlinie“ einzuhalten (1). Einschnitte in die Dachhaut der Straßenseite sind

nicht möglich (2). Ebenso sind Terrassen auf Giebeln oder anderen auskragenden Bauteilen sowie über Satteldachfirsten nicht zu realisieren (3).

Die Größe einer Terrasse sollte in angemessenem Verhältnis zur zugehörigen Wohnung stehen und 10% der realen Wohnfläche nicht überschreiten.

Dachflächenfenster



Dachflächenfenster sind eine einfache, und günstige Möglichkeit, eine Dachgeschosswohnung zu belichten.

Die Dachflächenfenster können einzeln, oder aber in Zweier- bis max. Dreiergruppen zusammengefasst werden, um die Dachfläche nicht zu sehr zu unterteilen (1, 2).

Die Breite der Dachfenster sowie anderer Aufbauten, die von der Straße aus

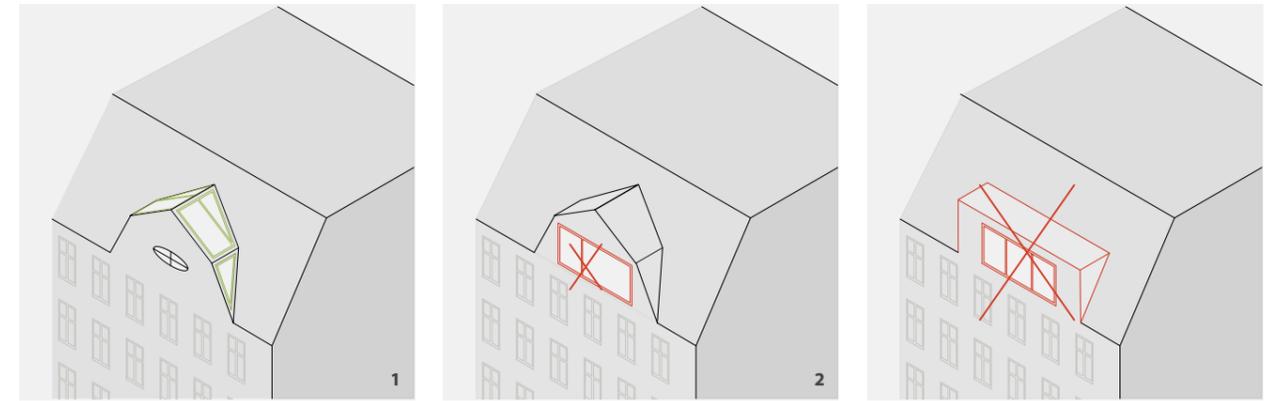
sichtbar sind, darf insgesamt höchstens 1/3 der Traufe betragen. Der Mindestabstand untereinander hat mindestens 1 m zu betragen, zu Traufe und First und Ortgang mindestens 1,25 m (1).

Es sind stehende Formate zu wählen, die Fenster sollten nicht übereinander gestellt sein oder zu Fensterbänder oder vollflächigen Verglasungen verbunden sein (3). Atelierfenster mit unterem feststehenden Element sind möglich (2).

Die Positionierung der Dachflächenfenster sollte sich nach der Fenstergliederung und Symmetrie der Außenwandfassade richten (1, 2).

Dachflächenfenster müssen flach eingebaut werden und dürfen max. 5 cm über die Dachhaut stehen. Zusätzliche Aufbauten, wie außenliegende Rollläden sind nicht zulässig.

Dachgiebel



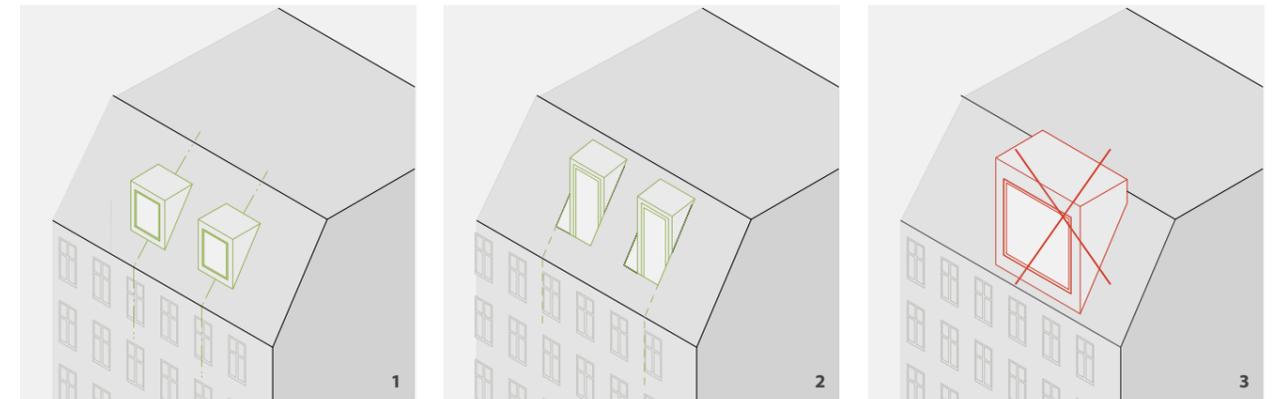
Die zahlreichen noch original erhaltenen Schmuckgiebel an den Straßenfronten sind in ihrer Form zu bewahren. Ihre kleinen Fenster sollten nicht vergrößert werden (2). Eine zusätzliche Belichtung kann durch Dachflächenfenster bzw. Verglasung der Seiten des Giebelzwerchhauses erfolgen (1).

Der Neubau eines Giebel ist nur möglich, wenn dieser in Form, Größe, und Position dem historischen Original nachempfunden wird.

Die Errichtung neu gestalteter Giebel in Verlängerung der Straßenfassade ist nicht wünschenswert (3). Hier sollten

stattdessen Gauben errichtet werden, die hinter die Fassade zurückspringen (s.u.).

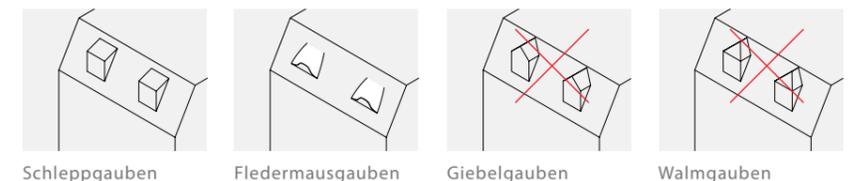
Dachgauben



Hinter die Traufe zurückgesetzte Dachgauben waren ursprünglich auf den Dächern nicht anzutreffen.

Da Gauben von der Straßenseite sichtbar sind, ist bei Ihrer Gestaltung besondere Vorsicht geboten: Sie sollten sich in ihrer Form und Maßstäblichkeit in die Gesamtgestaltung einfügen. Stehende Proportionen und gerade Schleppgauben sind zu bevorzugen (1). Fledermausgauben sind möglich, sofern im historischen Bestand vorhanden, auf Giebel oder Walmgauben sollte jedoch verzichtet werden. Ihre Position richtet sich wie die der Dachflächenfenster nach Gliederung und

Symmetrie der Frontfassade (1,2). Gauben dürfen nicht in zwei Reihen übereinander angeordnet werden. Die Summe ihrer Breite darf 1/3 der Gesamtbreite des Daches nicht überschreiten. Auch ist hier der Mindestabstand von 1,25 m zu Traufe, First und Ortgang einzuhalten. Für die äußere Verkleidung ist Metall (z.B. Zink)



zu bevorzugen. Ein kleiner, nicht einsehbarer Austritt vor der Gaube ist möglich (2). Andere nicht in die Dachkontur integrierte Aufbauten, oder Aufbauten die über die Firstlinie (3) oder gar die Gebäudelfluht hinausragen sind nicht erlaubt.

Ladenlokale



links: ursprüngliche Erdgeschossgliederung - rechts: Veränderung der Schaufensterproportionen und übermäßige Werbeanlagen bzw. Umbau zur Wohnung mit untypischen Fensterformaten

Handlungsbedarf

Die Erdgeschosszonen im Quartier teilen sich ihrer Nutzung nach in zwei Typen: Die Gebäude der Gründerzeit besaßen ursprünglich fast ausnahmslos ebenerdige Ladenlokale, die Erdgeschosse der Reformwohnungsbauten dagegen wurden mit Hochparterre-Wohnungen versehen und bieten keine Räume für Gewerbebetriebe oder Geschäfte.

In den Ladenlokalen mieteten sich zu Beginn Einzelhändler, Handwerker oder Kneipen ein. Viele kleine Fachgeschäfte für den täglichen Bedarf und die sog. „Eckkneipen“ prägten das Bild in der Anfangszeit. Schon nach Eröffnung des Flughafens Tempelhof in den 1920er Jahren verlor das Gebiet an Attraktivität, was auch zu zahlreichen Geschäftsaufgaben führte. Ladenlokale wurden zu Wohnungen umgebaut oder standen leer. Die Veränderung der Konsumgewohnheiten seit den 1980-er Jahren führte zu einem weiteren Niedergang vieler kleiner Fachgeschäfte. Lediglich die belebte Hermannstraße verfügt nach wie vor über eine voll vermietete Ladenzone in den Erdgeschossen ihrer Mietshäuser.

Durch den aktuell steigenden Zuzug von Bewohnern ist in Zukunft auch eine vermehrte Nachfrage nach Ladenlokalen zu erwarten. Die unattraktiven Erdgeschosswohnungen können so wieder von

verschiedenen Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben genutzt werden. Dies ist vor allem in den Straßenabschnitten mit überwiegender Gewerbenutzung im östlichen Teil des Gebiets zu empfehlen (s. Karte S. 22). Um die zu erwartenden Umbauten an den Ladenlokalen für das Stadtbild verträglich zu gestalten, sollten nachfolgende Regeln Anwendung finden. Auch weisen viele der momentan vermieteten Ladenlokale eine mangelhafte Gestaltung auf. Dies betrifft im wesentlichen die Form und Ausgestaltung der Schaufensteranlagen sowie die dort platzierten Werbeanlagen.

Schaufensteranlagen

Die typische Schaufensteranlage der Gründerzeitgebäude verlief in der Regel über zwei Fensterachsen bzw. die Breite einer Loggia. Davon nahm die verglaste Ladentür 1/3 der Breite ein. Das Schaufenster besitzt meist eine niedrige Brüstung. Fenster- und Türkonstruktion sind ursprünglich aus Holz, es finden sich aber auch schmiede- oder gusseiserne Ausführungen. Eine typische Fassade besaß im Erdgeschoss zwei bis drei solcher Schaufensteranlagen sowie noch einige stehende Fenster. Alle Fenster und Türen waren auf einheitlicher Höhe durch einen Kämpfer geteilt und die Oberlichter oftmals noch durch Sprossen gegliedert.

LEITLINIEN:

- Sanierung der historischen Schaufensteranlagen
- Rückbau von Wohnbereichen in den Hauptgeschäftsstraßen und Errichtung neuer Schaufensteranlagen nach historischem Vorbild
- Schaufensterformat mit Bezug zu den Obergeschossen und einheitlichen Sturz- und Brüstungshöhen
- Farbgebung der Schaufenster wie Haustüren
- Werbeanlagen nur über dem Schaufenster in dafür vorgesehene Putzflächen/ die Wände müssen noch als solche erkennbar sein
- max. 2 Werbeanlagen je Gewerbeeinheit
- Einzelbuchstaben als Flachwerbung sind zu bevorzugen

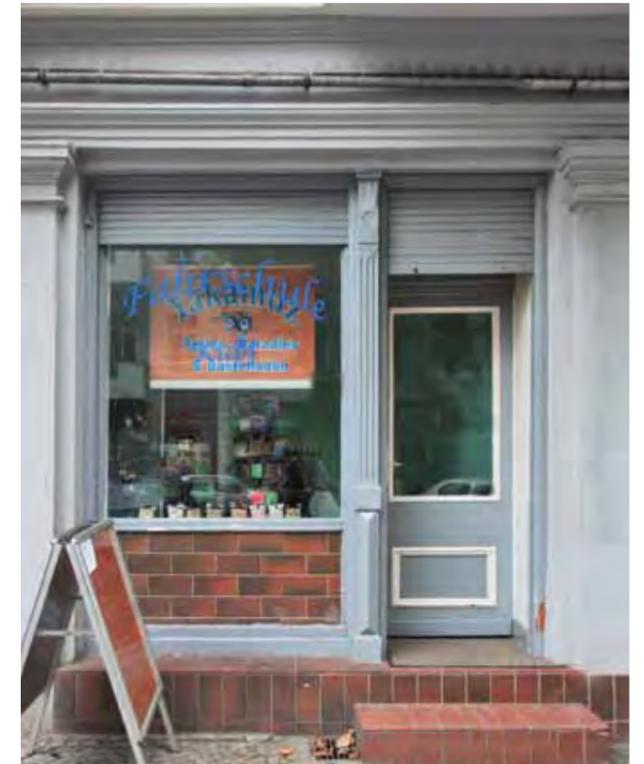
Rahmen und Pfosten wurden mit Profilierungen und Kapitellen dekoriert.

Die ursprüngliche Farbgebung der Schaufenster entsprach in der Regel dem Farbton der Haustüren, weshalb auch hier die selben dunklen Töne entsprechend dem Farbkonzept (siehe S. 42) empfohlen werden. Im Fall, dass im Erdgeschoss auch weiß gestrichene, stehende Fenster wie in den Obergeschossen vorkamen, erhielten die Schaufenster die selbe weiße Farbgebung (siehe Fenster S. 46).

Nur weniger dieser Schaufensteranlagen aus der Anfangszeit sind noch im Original vorhanden. Diese sind in jedem Fall zu sanieren und zu erhalten. Durch vielfachen Umbau wurden die Anlagen jedoch meist stark verändert. Öffnungen wurden vergrößert, so dass sich die Proportionen und die Lage der Schaufenster nicht mehr auf die übrige Fassade bezieht. Neu eingesetzte Schaufenster weichen in Proportion, Teilung, Profilierung und Materialität meist erheblich vom historischen



Erhaltene Schaufensteranlagen aus der Gründerzeit



Schaufenster ohne Bezug zur oberen Fassade



Übermaß an Werbeanlagen



Umbau zur Wohnung, falsche Fensterproportionen

Bild ab. Wohnungen in ehemaligen Ladenlokalen weisen vielfältige, oft untypische Fensterformate auf, deren Rückbau anzustreben ist.

Es sollte versucht werden, die ehemalige Gestalt der Erdgeschosszonen wieder herzustellen. Langfristiges Ziel ist es, die Fensteröffnungen wieder auf ihre ursprünglichen Maße zu bringen und die Fenstergliederung dem historischen Bild anzunähern.

Werbeanlagen

Werbeanlagen sind unverzichtbar für das Anbieten von Waren und Dienstleistungen. Sie sind jedoch nur an der „Stätte der Leistung“, d.h. am Standort des Geschäftes zulässig. Werbeanlagen müssen aus Rücksicht auf das Gesamtbild der Fassade so angeordnet werden, dass die gestalterischen Qualitäten des Gebäudes und des baulichen Ensembles nicht verloren gehen. Dabei ist es notwendig, dass sich die Lage und Proportion einer Werbeanlage der Fassadenstruktur anpasst und sich harmonisch einfügt. Es sollte so viel Architektur wie möglich sichtbar bleiben.

Insbesondere im Bereich der Hermannstraße aber auch bei zahlreichen Ladenlokalen im Inneren des Gebiets finden sich viele Beispiele an überdimensionierten oder zu zahlreich und ungünstig angebrachten Werbeanlagen. Diese sollten im Sinne der Erhaltung der Stadtgestalt reduziert und angepasst werden. Hierfür sowie für den Neubau von Werbeanlagen ist daher Folgendes zu beachten:

- Werbeanlagen sollen Rücksicht auf Architektur und Baustil der Gebäude nehmen. Die wesentlichen architektonischen Gliederungselemente wie Giebsbänder oder Stuckarbeiten dürfen durch Werbung nicht überdeckt oder durchschnitten werden.
- An Hauseingangstüren, Erkern, Balkonen sowie Dächern sind Werbeanlagen unzulässig. Sie dürfen nur im Erdgeschossbereich des betreffenden Gewerbelokals angebracht werden und nicht über mehrere Gebäude reichen.
- Für jede Gewerbeeinheit sind maximal eine horizontale Werbeanlage

(Flachwerbung) je Schaufensteranlage und ein Werbeausleger zulässig. Diese müssen auf gleicher Höhe, nicht übereinander, angeordnet werden.

- Die Farbe der Werbung soll sich der Gesamtwirkung des Gebäudes unterordnen, ein möglicher Kontrast soll angemessen ausfallen. Grelle sowie viele verschiedene Farben sind unzulässig.
- Unzulässig sind Anlagen mit wechselndem und bewegtem Licht (Lauf- und Blinklichter) sowie Werbefahnen und Spannbänder.
- Bietet die Erdgeschosszone nicht genügend Platz für ein Werbeschild über dem Schaufenster, so ist ausnahmsweise eine Fensterfolierung als Schriftzug im oberen Drittel der Schaufensteranlage zulässig. Großflächige Fensterfolierungen sind unzulässig. Für Büronutzungen und Arztpraxen sind als Sonderlösung ggf. milchige Sichtschutzfolien möglich.

Flachwerbung

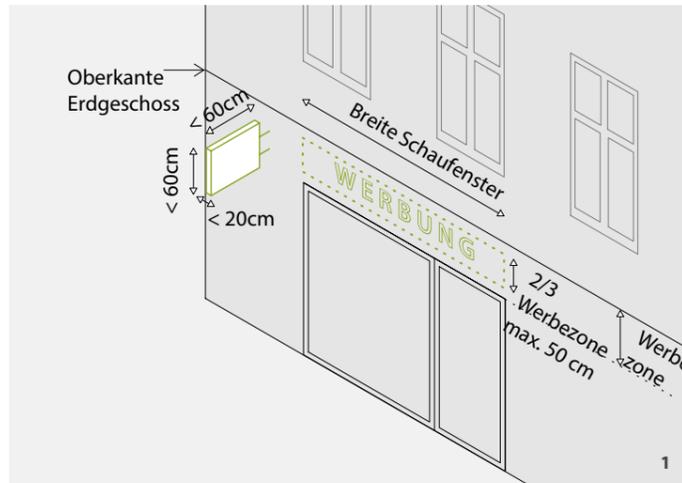
Die Werbeanlagen parallel zur Außenwand können sehr unterschiedlich gestaltet sein. Neben aufgemalten und in den Putz eingelassenen Werbeschriften sind aufgesetzte Einzelbuchstaben besonders angenehm, da die Fassade zwischen den einzelnen Buchstaben sichtbar bleibt und somit trotz Werbung als eine weitgehend ungestörte architektonische Einheit wahrnehmbar ist. Die Einzelbuchstaben sind entweder direkt auf die Fassade aufzubringen oder auf einer filigranen, möglichst metallischen Unterkonstruktion, nicht jedoch auf einer bestehenden Blende. Sie sind unauffällig zu beleuchten oder als leuchtende 3-D Buchstaben auszuführen.

Beleuchtbare Werbekästen sowie flächige Schilder, deren Dominanz zu einem Zerschneiden der Fassadenfläche führt, da ihre Oberfläche dahinter verschwindet, sind in jedem Fall zu vermeiden. Ist eine Blende unumgänglich, muss diese den Fassadenfarbton aufnehmen.

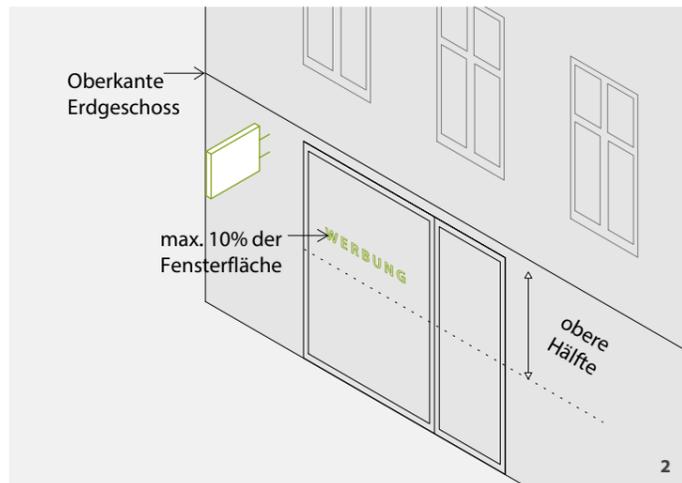
Die Flachwerbung ist ausschließlich im Bereich **über** dem Schaufenster anzubringen und darf dessen Breite nicht überschreiten. Werbeanlagen müssen die Schaufensterbreite einhalten. Die obere Begrenzung der Werbezone ist in der Regel die Oberkante des Erdgeschosses, meist markiert durch ein Fassadengesims oder die Unterkante der Balkone. Die Werbung darf nicht in den Brüstungsbereich des ersten Obergeschosses reichen. Die Beschriftung soll innerhalb dieser Werbezone nur max. 2/3 der Höhe einnehmen, es muss oben und unten der Anlage ein Abstand verbleiben. Insgesamt darf die Höhe der Anlage 50 cm nicht überschreiten (1).

Ist die Fläche über dem Schaufenster für eine Werbezone zu gering, kann stattdessen eine Fensterfolierung angebracht werden (2).

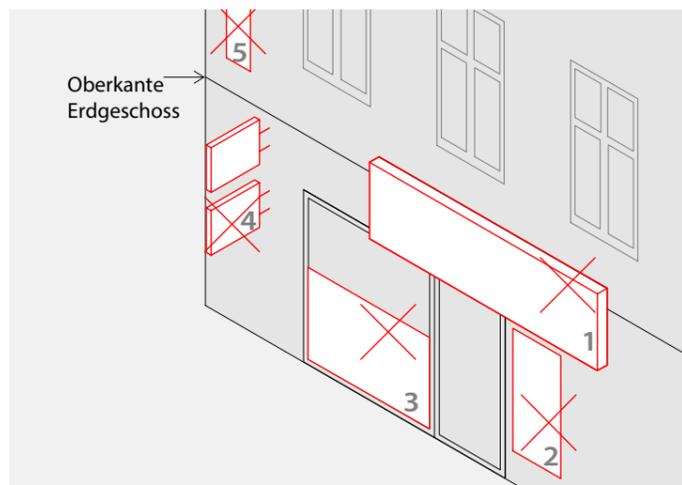
Werbeanlagen **neben** den Schaufenstern sind nicht gestattet.



Position der Flachwerbung (Einzelbuchstaben) und des Auslegers bei möglicher Werbezone über dem Schaufenster



Möglichkeit der Fensterfolierung wenn eine Werbezone über dem Schaufenster ausgeschlossen ist



1: Keine flächigen Werbeanlagen, Position nur direkt über Schaufenster, nur bis OK EG 2: Keine Werbung neben den Schaufenstern 3: Keine großflächige Fensterfolierung 4: Werbeanlagen nicht untereinander anbringen 5: Werbung nicht im Bereich des 1. OG

Werbeausleger

Ausleger sind eine traditionelle Form der Werbung. Sie sind rechtwinklig zur Fassade angebracht und ragen in den Straßenraum hinein. Dadurch sind sie weithin sichtbar und können aus diesem Grund kleiner dimensioniert werden.

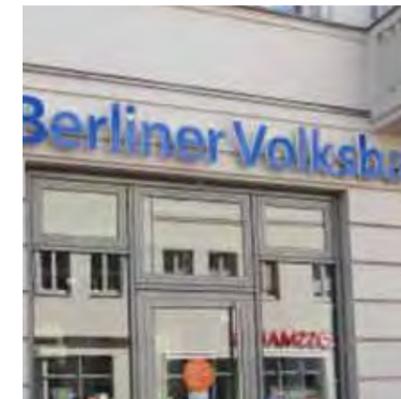
Auslegerwerbungen sind an der geschlossenen Außenwand zu montieren und auf der selben Höhe wie die Flachwerbung anzuordnen. Wenn keine Werbezone über dem Schaufenster möglich ist, sind sie an der Oberkante des Schaufensters auszurichten (2). Sie sind bis zu einer maximalen Fläche von $0,60\text{ m} \times 0,60\text{ m}$, einer Auskragung von $0,65\text{ m}$ und einer Tiefe von $0,20\text{ m}$ realisierbar. Ausleger sollen möglichst mittig zwischen den Fensteröffnungen liegen und müssen von den Gebäudeenden einen Mindestabstand von $0,25\text{ m}$ einhalten (1).

Fensterfolierung

Eine Fensterfolierung ist ebenfalls eine Form der Werbung. Sie kann Alternativ zur Flachwerbung eingesetzt werden. Schaufenster sollten aber weder großflächig zugeklebt, noch gestrichen oder zugedeckt sein, um den Blickkontakt zwischen Ladeninnenraum, Schaufensterauslage und dem Außenraum zu gewährleisten. Die Folierung sollte nicht mehr als 10% der Glasfläche verdecken und nur als Einzelbuchstaben in max. zwei Schriftzeilen angebracht werden (2). Abbildungen, grelle Farben, farbige Flächen sowie die Anbringung von Postern sind nicht gestattet.



Flachwerbung als Einzelbuchstaben



Beleuchtete Buchstaben auf Unterkonstruktion



Fensterfolierung



Leuchtschriftzug im Schaufenster



Aufgemalte Werbeschrift



Ausleger als Schild



Beleuchteter Ausleger

Energetische Sanierung

Ausgangssituation

Ein weltweites Ziel ist es, die CO₂-Emissionen zu verringern. Allein 70% des Energieverbrauchs privater Haushalte in Deutschland entfallen auf das Heizen. Das Ziel nachhaltigen Bauens muss die Reduktion des Energieverbrauchs sein. Durch Maßnahmen wie Senkung des Heizenergiebedarfs, Reduzierung der Wärmeverluste, effizientere Haustechnik oder alternative Heizsysteme in Kombination mit Solar- oder Photovoltaikanlagen kann dies erzielt werden.

Gleichzeitig sollten aber keine übermäßigen Erwartungen auf das Einsparpotential geweckt werden. Vielmehr ist die Energieeinsparung durch entsprechende Auf- und Umrüstung im Vergleich zu früheren Maßnahmen derzeit rückläufig. Es ist zu beachten, dass durch energetische Sanierungsmaßnahmen wesentliche gestalterische Eigenarten von Gebäuden verloren gehen können. Daher sind alle geplanten Maßnahmen genaustens auf ihre zur erwartende Wirtschaftlichkeit zu prüfen. Gestalterische Veränderungen an der Gebäudehülle und eine daraus resultierende Beeinträchtigung des Stadtbildes sind zu vermeiden.

Energiebilanz Stadtquartier

Ein wichtiger Aspekt der energetischen Effizienz ist in der baulichen Dichte eines Stadtquartiers zu finden.

Die vorherrschende Struktur im Gebiet Schillerpromenade mit seinen gründerzeitlichen Blöcken in geschlossener Bauweise und dicht bebauten Blockinnenbereichen ist im Vergleich zu anderen

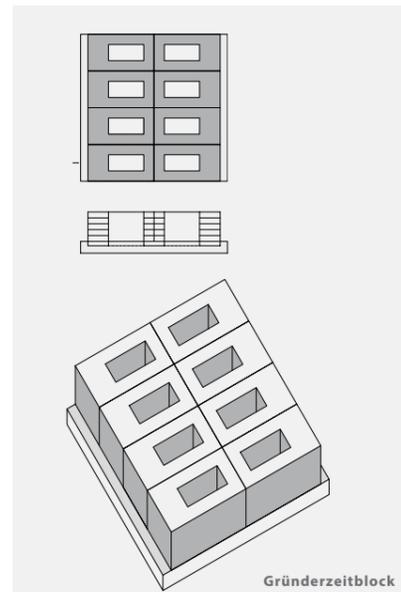
	Gründerzeitblock	Stadthäuser	Zeilenbauten
Quartier			
Anteil Erschließungsfläche am Quartier	10 %	8 %	19 %
Überbaute Fläche der Grundstücke	77 %	55 %	20 %
Wohnungen pro ha (10.000 m ²)	120	64	60
Einwohner pro ha (10.000 m ²)	765	310	94
Bruttogeschossfläche pro Einwohner	45 m ²	45 m ²	46 m ²
Bodenflächenanteil je Einwohner	13 m ²	32 m ²	106 m ²
Gebäude			
Vollgeschosse	5	3	2
Fläche aller Geschosse / Grundstücksfl. (GFZ)	3,83	1,52	0,53
Geschosshöhe	4,00 m	2,60 m	2,90 m
Außenfläche / Volumen	0,16	0,34	0,36
Außenfläche / Bruttogeschossfl.	0,64	0,87	1,06
Wohnungen pro Gebäude	15	1	5
Energiebedarf			
Jährl. Heizwärmebedarf pro m ² Nutzfläche	32 KWh / m ² a	47 KWh / m ² a	46 KWh / m ² a
Jährl. Energiebedarf pro Bewohner	2573 KWh / a	2605 KWh / a	3530 KWh / a

Vergleich Quartiersebene, Gebäudegeometrie und Energiebedarf

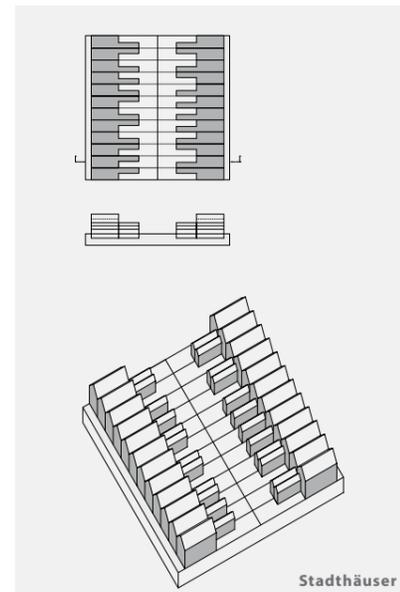
städtischen Bauformen bereits sehr energieeffizient.

Der Vergleich der Blockbebauung mit der Stadthaustypologie und der Zeilenbautypologie zeigt, dass bei der Blockstruktur der Energiebedarf pro Bewohner und pro Quadratmeter Nutzfläche am geringsten ausfällt (s. Tabelle oben). Die kompakte Bauweise verschafft dieser Art der Stadtstruktur einen energetischen Vorteil. Bei der Beurteilung von Gebäudeeffizienz wird dies meist außer Acht gelassen.

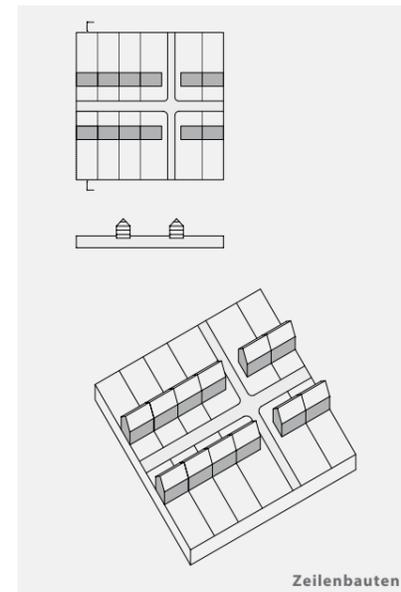
Auch Einwohnerdichte und Energiebedarf pro Einwohner sind hier gegenübergestellt. Die normalerweise verwendete Vergleichsgröße von Energiebedarf pro Wohnfläche lässt außer Acht, dass möglicherweise eine Wohnung, die pro Quadratmeter einen hohen Energiebedarf hat, aber von mehreren Personen bewohnt ist, „effizienter“ ist, als eine Wohnung mit niedrigem Bedarf, in der aber nur eine Person wohnt.



Gründerzeitblock



Stadthäuser



Zeilenbauten

Hohe energetische Effizienz durch kompakte Blockbauweise

Es zeigt sich also die Abhängigkeit der Energiebedarfswerte von der städtebaulichen Struktur und den Nutzungsbegebenheiten.

Nicht nur auf den Energiebedarf für das Wohnen hat die städtebauliche Struktur Einfluss, auch die Energieaufwendungen für die Mobilität sind stark durch städtebauliche Gegebenheiten wie Dichte und Funktionsmischung bestimmt. So kann das Gebiet Schillerpromenade bei genauerer Betrachtung günstiger beurteilt werden als weniger dicht bebaut und weiter vom Stadtzentrum entfernte Gebiete. Der geringe Flächenverbrauch pro Kopf und die kürzeren Wege zum Arbeitsplatz oder zu den zentralen städtischen Einrichtungen und die gute Anbindung an den Öffentlichen Nahverkehr durch U- und S-Bahn trägt zu einer besseren Energiebilanz der Einwohner des Quartiers bei.

Weiteres Einsparpotential würde die Umsetzung eines alternativen energetischen Quartierskonzepts bieten, welches z.B. den Austausch der dezentralen Heizanlagen der Gebäude und Wohnungen durch eine zentrale Fern- oder Nahwärmeversorgung (Blockheizkraftwerk) vorsieht.

Die Energieeinsparverordnung

Seit Einführung der ersten Wärmeschutzverordnung im Jahr 1978 bis hin zur aktuellen Energieeinsparverordnung (EnEV) 2014 wurden die Anforderungen an Gebäude immer weiter erhöht. Dadurch konnten Energieverluste bei neu erstellten und sanierten Gebäuden gemindert werden. Auch eine energetische Sanierung von Bestandsgebäuden bringt deutliche Komfortsteigerungen für den Nutzer mit sich und ist wesentlich für eine zeitgemäße Bausubstanzerhaltung und Wertsteigerung. Eine Sanierung kann in Einzelschritten oder als Komplettmaßnahme erfolgen.

Die Energieeinsparverordnung (EnEV) bildet die rechtliche Grundlage für die Mindeststandards für eine energetische

Betrachtung von Gebäuden. So stellt sie neben den Anforderungen an die haustechnischen Anlagen (Heizung) auch Anforderungen an die Bauteile hinsichtlich deren Wärmedurchgangskoeffizienten dem sog. U-Wert. Je niedriger dieser ausfällt, desto besser ist die Wärmedämmeigenschaft.

Die EnEV fordert die Erstellung von Energieausweisen für Gebäude und Wohnungen. Hier werden Angaben über die energetische Qualität des Gebäudes und der Anlagentechnik gemacht, wodurch ein Vergleich unterschiedlicher Bauten ermöglicht wird. Er muss bei Verkauf, Vermietung oder Verpachtung vorgelegt werden. Der Verbrauch wird in Effizienzklassen von „A“ (niedriger Bedarf ≤45 kWh / m² Jahr) bis „I“ (hoher Bedarf > 530 kWh / m² Jahr) unterteilt.

Bei Sanierung von mehr als 10% eines Bauteils wie Putz oder Dachdeckung schreibt die EnEV zwar die Erfüllung der vorgegebenen Werte und so z.B. eine nachträgliche Wärmedämmung vor, allerdings kann bei **besonders erhaltenswerter Bausubstanz**, unter welches das Quartier Schillerpromenade fällt, von den Anforderungen abgewichen werden (§24EnEV).

Grundsätzlich ergibt sich die Effektivität von energetischen Maßnahmen aus der Bausubstanz heraus. Der Bestand der Gründerzeitbauten im Quartier mit seinen soliden, über 100 Jahren alten Wandkonstruktionen und Holzkastendoppelfenstern zeigt im Vergleich mit den Forderungen der EnEV bereits ohne energetische Ertüchtigung gute Kennwerte (s. Tabelle S. 64).

Das Wärmedämmverbundsystem

Neben den Aspekten der Nachhaltigkeit müssen im Zuge der Umsetzung eines Vorhabens auch die Veränderung des Stadtbildes und der wirtschaftliche Nutzen von Maßnahmen an der Gebäudehülle abgewogen werden.

Hierzu ist auf eine häufig realisierte



Aufdickung der Fassade, Verlust der Gliederung und Verkleinerung der Fensterformate durch Außendämmung mit Wärmedämmverbundsystem (Block 167, Oder-, Kienitzer- und Allerstraße)



LEITLINIEN:

- Keine Außendämmung mit Wärmedämmverbundsystem
- Innendämmung der Außenwand an kritischen Punkten
- Dämmung von oberster Geschossdecke bzw. Dachhaut sowie Kellerdecke
- Sanierung der Holzkastfenster
- Erneuerung der Heizung

Maßnahme bei Altbausaniierungen, das sog. Wärmedämmverbundsystem (WDVS), näher einzugehen. Bei dieser werden Dämmstoffe in einer Dicke von 12-16 cm auf die Außenwand geklebt oder gedübelt. Darauf wird eine Armierung als Unterputz gebracht, welche nochmals mit einem Deckputz und anschließend dem Fassadenanstrich versehen wird.

Diese Maßnahme ist aus gestalterischen, ökonomischen und ökologischen Aspekten kritisch zu sehen:

Um die Dämmschicht aufzubringen, müssen ggf. vorhanden Putzornamente und Klinkerelemente der Fassaden abgeschlagen oder verdeckt werden. Wesentliche Gestaltungs- und Gliederungsmerkmale gehen somit verloren. Die Fassade wirkt „dicker“ und ragt aus der Bauflucht hervor.

Um Wärmebrücken zu vermeiden, muss die Dämmung auch in die Fensterlaibungen gezogen werden, was die Größe der Fensteröffnung und somit auch den Lichteinfall verringert. Gleichzeitig werden die Proportionen der Fassadengliederung durch die kleineren, tiefer sitzenden Fenster nachteilig verändert.

Mechanisch ist WDVS wenig beanspruchbar. Risse durch Temperaturschwankungen, Abplatzungen des Putzes, Beschädigungen durch Sportgeräte oder Fahrzeuge bis zum Abrutschen der gesamten Dämmung durch mangelhafte Standsicherheit sind mögliche mechanische Schäden.

Durch Wärmedämmverbundsysteme trocknen Fassaden langsamer ab. Dies bietet Algen und Pilzen einen idealen Nährboden. Um dem Befall entgegen zu wirken sind WDVS oft mit Bioziden versetzt, die jedoch mit der Zeit ausgewaschen werden und das Grundwasser belasten. Der am häufigsten verwendete Dämmstoff Polystyrol stellt zudem eine hohe Brandlast dar. Zahlreiche Brände

der jüngeren Zeit zeigen die hohe Gefahr dieser Fassadenkonstruktion.

Hinzu kommt die Entsorgung der Materialien in der Zukunft. Bauschutt mit WDVS muss aufwändig getrennt und als Sondermüll entsorgt werden. Das verursacht hohe Kosten und Müllberge. Die Dämmung mit WDVS ist daher als nicht nachhaltig anzusehen.

Das Energieeinsparpotenzial durch WDVS ist im Vergleich zu den nachteiligen Aspekten gering. Die Fassade eines 5-geschossigen Gründerzeitgebäudes trägt nur 20-25 % zum Energieverlust bei. Hinzu kommt, dass die Versprechen der Dämmstoffhersteller von Einsparungen von 50-70% an Energiekosten nicht haltbar sind. Neueren Studien zufolge sind mit der Dämmung der geschlossenen Fassadenteile max. Einsparungen von 6% der Energiekosten möglich.

Von Fassadendämmungen mit WDVS sollte daher im Erhaltungsgebiet Schillerpromenade abgesehen werden, um gestalterische Defizite der Fassade und damit einhergehende negative Auswirkungen auf das Stadtbild zu vermeiden.

Empfohlene Maßnahmen energieeffizienter Modernisierung

TECHNISCHE ANLAGEN

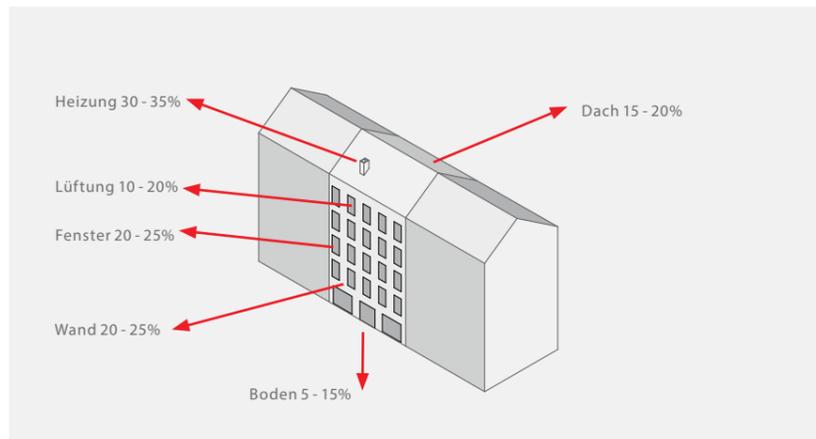
Studien zeigen, dass die Optimierung des Heizsystems die größten Einsparungen erbringt. Hier ist zunächst an einfache Maßnahmen wie z.B. die Dämmung der Heizleitungen, der hydraulische Abgleich oder angepasste Temperaturregelungen zu denken. Umfassender, aber ebenso effizient sind der teilweise oder komplette Austausch der Heizanlagentechnik. Als weitere Maßnahmen wären die Errichtung einer solarthermischen Anlage zur Warmwasserbereitung oder der Einbau einer kontrollierten Wohnungslüftung zu nennen.

BAUKONSTRUKTIVE MASSNAHMEN

Am Gebäude selbst kann durch die Dämmung der Kellerdecke und der obersten Geschossdecke Heizenergie eingespart werden. Die Außenwände können an kritischen Stellen von innen punktuell gedämmt werden. Eine wichtige Rolle kommt den Fenstern zu, die bei den Gründerzeithäusern 60% der Fassadenoberfläche einnehmen. Hier sind durch Sanierung der historischen Holzkastenfenster mit Einbau einer Wärmeschutzverglasung weitere Einsparungen möglich (s. Kapitel „Fenster“ S. 46).



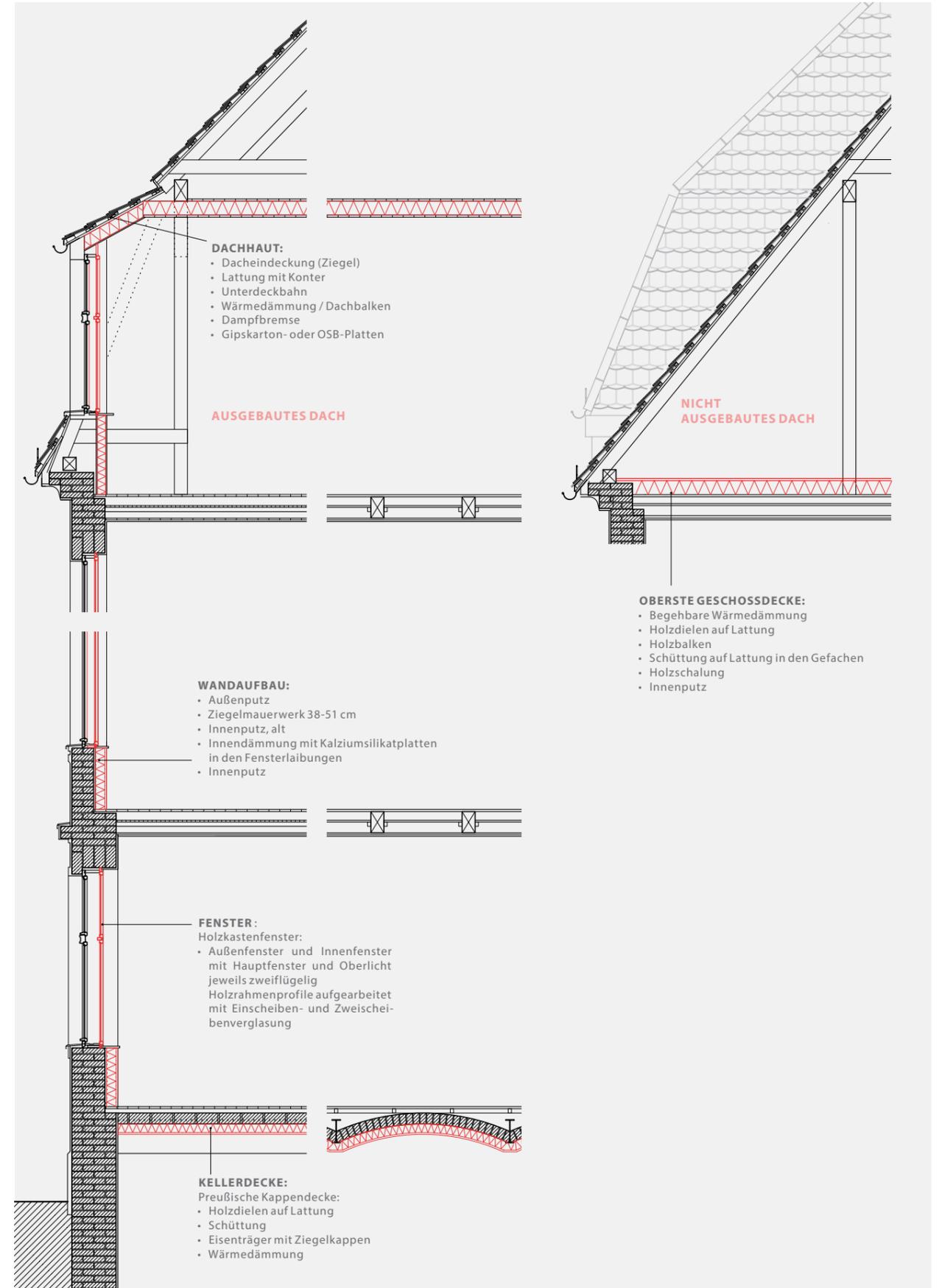
Möglichkeiten der energetischen Sanierung



Anteile der Energieverluste

Bauteil	geforderte Höchstwerte der EnEV 2014	Durchschnittswerte unsanierter Gründerzeitgebäude:
Außenwände	0,24	0,27
Fenster, Türen	1,30	1,38
Oberste Geschossdecken	0,24	0,31
Wände Dachgauben	0,24	0,24
Kellerdecken	0,30	0,27
	(U-Wert in W/m ² ·K)	(U-Wert in W/m ² ·K)

Vergleich der geforderten Werte für den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Werte) für sanierte Gebäude mit den im Quartier bereits vorgefundenen Werten unsanierter Gebäude

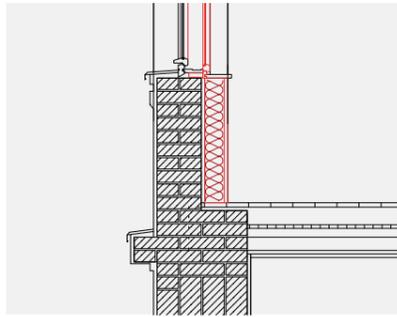


Fassadenschnitt mit Wärmedämmmaßnahmen (rot dargestellt)

Außenwand

Es wird empfohlen, Dämmmaßnahmen an der Außenwand nur punktuell an den kritischen Punkten (sog. Wärmebrücken) mittels einer **Innendämmung** durchzuführen. So sollte z.B. an den Fensterlaibungen von innen gedämmt werden. Hier kann es nach einer energetischen Aufwertung der Fenster zu Tauwasseranfall und damit zu Schimmelpilzbildung kommen (s. Kapitel „Fenster“). Auch die konstruktiv dünner ausgeführten Fensterbrüstungen sowie die Gebäudeecken sind tauwasseranfällige Bereiche und sollten mit Innendämmung versehen werden. In Räumen, in denen hohe Luftfeuchtigkeit zu erwarten ist (Bäder und Küchen), sollte eine Innendämmung angebracht werden.

Bei der Innendämmung werden



Querschnitt Fensterbrüstung: Innendämmung mit Kalziumsilikatplatten

Dämmplatten von 5-8 cm auf der Wand befestigt. An Gebäudeecken können Dämmkeile, die sich bis auf 3 mm verjüngen, eingesetzt werden. Als ideales Material bieten sich sogenannte „Klimaplatzen“ aus Kalziumsilikat an. Der kalkhaltige Mineralstoff wirkt als natürlicher Feuchtigkeitsregler: Er nimmt Feuchte



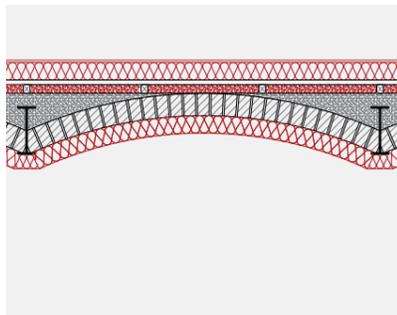
aus der Raumluft auf, speichert sie und gibt sie über einen längeren Zeitraum wieder ab.

Eine Innendämmung muss jedoch in jedem Fall von einem Fachmann geplant und berechnet werden, um Bauschäden zu vermeiden.

Kellerdecke

Während die oberen Geschossdecken der Gründerzeitgebäude als Holzbalkendecken ausgebildet wurden, ist die Kellerdecke fast immer als Kappendecke ausgeführt. Sie besteht aus Stahlträgern im Abstand von 80 cm mit einer gewölbten Ausmauerung aus Ziegeln und stellt somit eine luft- und feuchtigkeitsbeständige Konstruktion her.

Um auch hier den Wärmeverlust sowie die Fußkälte für die Erdgeschossnutzer zu verringern, kann eine unterseitige Dämmung angebracht werden. Die Verringerung der Raumhöhe im Keller ist meist unproblematisch. Bei dieser einfachen auszuführenden Maßnahme werden Platten aus Mineralwolle, Steinwolle oder Polystyrol direkt an die Decke geklebt. Es kann auch eine Cellulosedämmung



Schnitt durch die Kappendecke mit unter- und aufseitiger Dämmung

aufgespritzt werden, wobei sich Rohrleitungen, Aussparungen und Überhänge gut überbrücken lassen. Alternativ kann auch eine oberseitige Dämmung erstellt werden, z.B. durch einen neuen Fußbodenaufbau aus Wärmedämmschicht und schwimmendem Estrich. Hier erhöht sich



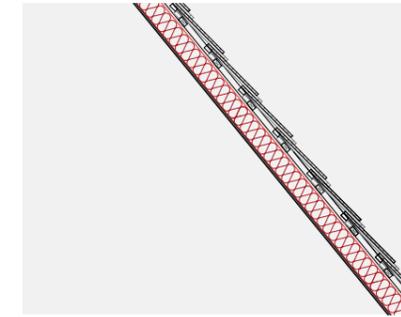
jedoch das Fußbodenniveau, weshalb hohe Räume und große Türhöhen vorhanden sein müssen. Die Türblätter müssen entsprechend angepasst werden. Diese Maßnahme setzt leere Wohnungen voraus und ist kosten- und zeitintensiver.

Dachhaut

Soll der Dachraum zur Wohnzwecken ausgebaut werden ist eine Dämmung unterhalb der Dachhaut notwendig.

Bei noch intakter Dachhaut ist eine **Zwischensparrendämmung** sinnvoll. Hier wird die Wärmedämmung in Form von Rollen und Matten aus Stein- oder Glaswolle zwischen die Sparren eingebracht und der Zwischenraum vollständig ausgefüllt. Verfügt die Dachdeckung über keine Unterspannbahn sollten einige Zentimeter Abstand zwischen Dämmung und Dachdeckung belassen werden, damit ggf. eindringende Feuchtigkeit trocknen kann. Zum Raum hin wird eine diffusionsoffene Dampfbremsschicht angebracht und die Dämmschicht dann mit OSB- oder Gipskartonplatten abgedeckt.

Reicht die Sparrendicke für die benötigte Dämmstoffdicke nicht aus, können die Sparren aufgedoppelt werden. Es besteht auch die Möglichkeit einer **Untersparrendämmung**. Hier wird



Schnitt durch den Dachaufbau mit Zwischensparrendämmung

nach der Dampfbremsschicht nochmals eine zusätzliche dünnere Dämmschicht und eine Querlattung auf die Sparren gebracht.

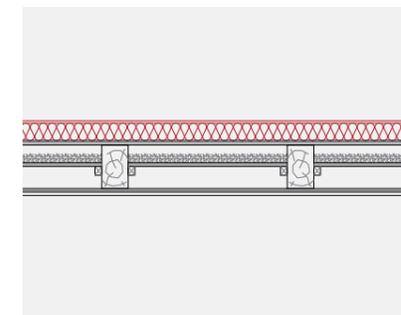
Die **Aufsparrendämmung** hingegen erfolgt oberhalb der Sparren. Diese kostintensivere Art der Dachdämmung lohnt sich am ehesten, wenn das Dach neu eingedeckt werden soll. Die Dämmschicht, meist Platten aus Glas- oder Steinwolle, wird hier von außen auf die Dachsparren gesetzt. So können keine Wärmebrücken entstehen. Vorteile dieser Variante



sind sehr gute Dämmeigenschaften und keinerlei Wohnraumverluste. Außerdem muss eine eventuell bereits vorhandene innere Bekleidung des Dachstuhls nicht zerstört werden. Nachteile sind die Erhöhung des Daches was zur Veränderung seiner Proportionen und der Anschlüsse zu bestehenden Traufgesimsen führt. Dies hat Auswirkungen auf das Erscheinungsbild des Hauses und ist nur mit hinreichender Detailplanung im Erhaltungsgebiet umsetzbar.

Oberste Geschossdecke

Diese Maßnahme ist einfach und relativ kostengünstig auszuführen, wenn der Dachraum nicht zu Wohnraum ausgebaut ist. Dämmplatten oder -matten werden auf der obersten Geschossdecke ausgelegt. Relativ preisgünstig und leicht zu verarbeiten sind Polystyrolplatten, Steinwolle oder Holzweichfaser. Durch Span- oder Gipsfaserplatten auf der Isolierschicht bleibt der Boden weiterhin begehbar. Das Außenmauerwerk sollte bis zu einer Höhe von 50 cm mitgedämmt werden.



Schnitt durch die oberste Geschossdecke: Dämmung mit begehbaren Platten



Anhang

Erhaltungsverordnung

Vom 21.06.1996, geändert am 28.09.2001

Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart sowie der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung des Gebietes „Schillerpromenade“ im Bezirk Neukölln von Berlin

Auf Grund des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2253), zuletzt geändert durch Artikel 2 Abs. 2 des Gesetzes vom 23. November 1994 (BGBl. I S. 3486), in Verbindung mit § 18 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) vom 11. Dezember 1987 (GVBl. S. 2731), zuletzt geändert durch Artikel IV des Gesetzes vom 9. November 1995 (GVBl. S. 764), wird im Einvernehmen mit der Senatsverwaltung für Stadtentwicklung, Umweltschutz und Technologie verordnet:

§ 1 Geltungsbereich

Die Verordnung gilt für das durch eine durchbrochene Linie eingegrenzte Gebiet, das in der beiliegenden Karte im Maßstab 1 : 5000 bezeichnet ist. Die Karte ist Bestandteil dieser Verordnung.

§ 2 Gegenstand der Verordnung

(1) Zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt bedürfen in dem in § 1 bezeichneten Gebiet der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung baulicher Anlagen darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebietes durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

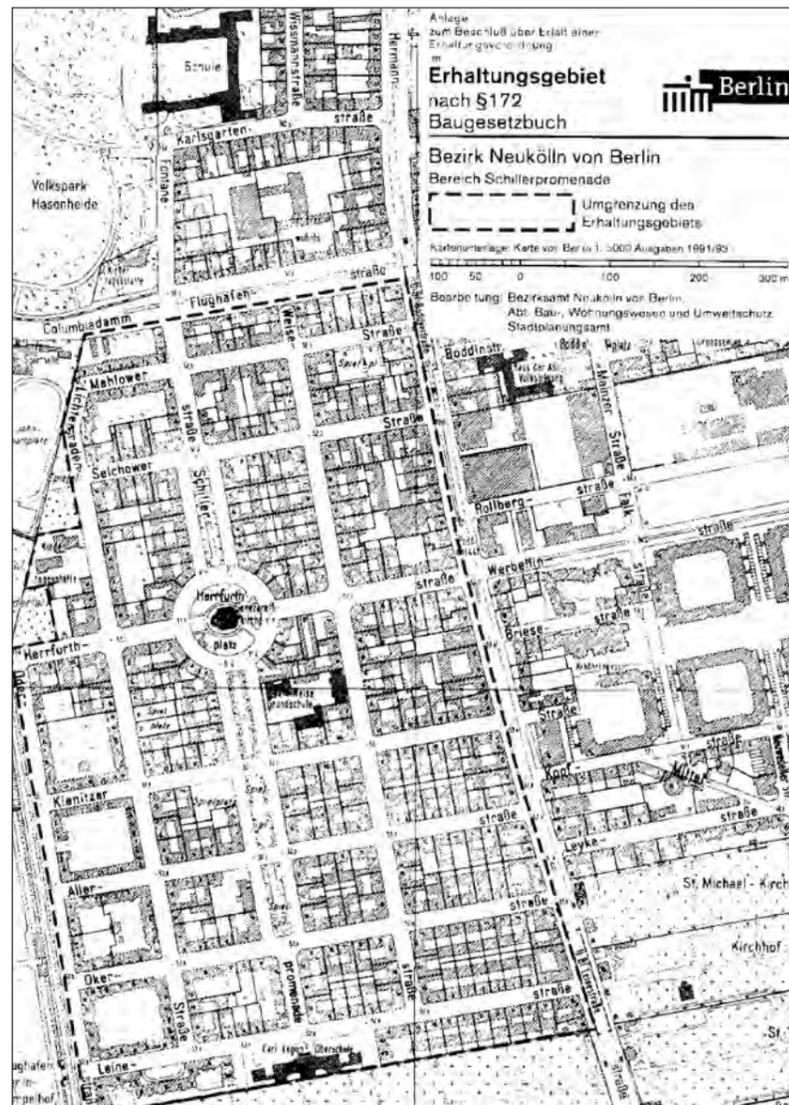
§ 3 Verletzung von Vorschriften

Die Verletzung der im Gesetz zur Ausführung des Baugesetzbuchs (AG-BauGB) geregelten und der in § 214 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 und 2 des Baugesetzbuchs (BauGB) genannten Verfahrens- und Formvorschriften sowie Mängel der Abwägung beim Zustandekommen dieser Verordnung

sind unbeachtlich, wenn sie nicht innerhalb eines Jahres, bei Mängeln der Abwägung nicht innerhalb von sieben Jahren, seit der Verkündung dieser Verordnung schriftlich gegenüber dem Bezirksamt Neukölln, Abteilung Bau-, Wohnungswesen und Umweltschutz, geltend gemacht werden; der Sachverhalt, der die Verletzung oder den Mangel begründen soll, ist darzulegen (§ 215 Abs. 1 des Baugesetzbuchs, § 20 Abs. 2 des Gesetzes zur Ausführung des Baugesetzbuchs). Dies gilt nicht, wenn die für die Verkündung dieser Verordnung geltenden Vorschriften verletzt worden sind.

§ 4 Inkrafttreten

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



Auszug aus dem Baugesetzbuch (BauGB)

Fassung vom 23.09.2004

§ 172 Erhaltung baulicher Anlagen und der Eigenart von Gebieten (Erhaltungssatzung)

(1)

Die Gemeinde kann in einem Bebauungsplan oder durch eine sonstige Satzung Gebiete bezeichnen, in denen

1. zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt (Absatz 3),
2. zur Erhaltung der Zusammensetzung der Wohnbevölkerung (Absatz 4) oder
3. bei städtebaulichen Umstrukturierungen (Absatz 5)

der Rückbau, die Änderung oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen der Genehmigung bedürfen. In den Fällen des Satzes 1 Nr. 1 bedarf auch die Errichtung baulicher Anlagen der Genehmigung. Auf die Satzung ist § 16 Abs. 2 entsprechend anzuwenden. Die Landesregierungen werden ermächtigt, für die Grundstücke in Gebieten einer Satzung nach Satz 1 Nr. 2 durch Rechtsverordnung mit einer Geltungsdauer von höchstens fünf Jahren zu bestimmen, dass die Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum (§ 1 des Wohnungseigentumsgesetzes) an Gebäuden, die ganz oder teilweise Wohnzwecken zu dienen bestimmt sind, nicht ohne Genehmigung erfolgen darf. Ein solches Verbot gilt als Verbot im Sinne des § 135 des Bürgerlichen Gesetzbuchs. In den Fällen des Satzes 4 ist § 22 Abs. 2 Satz 3 und 4, Abs. 6 und 8 entsprechend anzuwenden.

(2)

Ist der Beschluss über die Aufstellung einer Erhaltungssatzung gefasst und ortsüblich bekannt gemacht, ist § 15 Abs. 1 auf die Durchführung eines Vorhabens im Sinne des Absatzes 1 entsprechend anzuwenden.

(3)

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere geschichtlicher oder künstlerischer Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung der baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche

Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird.

(4)

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 2 und Satz 4 darf die Genehmigung nur versagt werden, wenn die Zusammensetzung der Wohnbevölkerung aus besonderen städtebaulichen Gründen erhalten werden soll. Sie ist zu erteilen, wenn auch unter Berücksichtigung des Allgemeinwohls die Erhaltung der baulichen Anlage oder ein Absehen von der Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum wirtschaftlich nicht mehr zumutbar ist. Die Genehmigung ist ferner zu erteilen, wenn

1. die Änderung einer baulichen Anlage der Herstellung des zeitgemäßen Ausstattungszustands einer durchschnittlichen Wohnung unter Berücksichtigung der bauordnungsrechtlichen Mindestanforderungen dient,

1a. die Änderung einer baulichen Anlage der Anpassung an die baulichen oder anlagentechnischen Mindestanforderungen der Energieeinsparverordnung dient,

2. das Grundstück zu einem Nachlass gehört und Wohnungseigentum oder Teileigentum zugunsten von Miterben oder Vermächtnisnehmern begründet werden soll,

3. das Wohnungseigentum oder Teileigentum zur eigenen Nutzung an Familienangehörige des Eigentümers veräußert werden soll,

4. ohne die Genehmigung Ansprüche Dritter auf Übertragung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht erfüllt werden können, zu deren Sicherung vor dem Wirksamwerden des Genehmigungsvorbehalts eine Vormerkung im Grundbuch eingetragen ist,

5. das Gebäude im Zeitpunkt der Antragstellung zur Begründung von Wohnungseigentum oder Teileigentum nicht zu Wohnzwecken genutzt wird oder

6. sich der Eigentümer verpflichtet, innerhalb von sieben Jahren ab der Begründung von Wohnungseigentum Wohnungen nur an die Mieter zu veräußern; eine Frist nach § 577a Abs. 2 Satz 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs verkürzt sich um sieben Jahre. Die Frist nach § 577a Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuchs entfällt.

In den Fällen des Satzes 3 Nr. 6 kann in der Genehmigung bestimmt werden, dass

auch die Veräußerung von Wohnungseigentum an dem Gebäude während der Dauer der Verpflichtung der Genehmigung der Gemeinde bedarf. Diese Genehmigungspflicht kann auf Ersuchen der Gemeinde in das Wohnungsgrundbuch eingetragen werden; sie erlischt nach Ablauf der Verpflichtung.

(5)

In den Fällen des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 3 darf die Genehmigung nur versagt werden, um einen den sozialen Belangen Rechnung tragenden Ablauf auf der Grundlage eines Sozialplans (§ 180) zu sichern. Ist ein Sozialplan nicht aufgestellt worden, hat ihn die Gemeinde in entsprechender Anwendung des § 180 aufzustellen. Absatz 4 Satz 2 ist entsprechend anzuwenden.

§ 173 Genehmigung, Übernahmeanspruch

(1)

Die Genehmigung wird durch die Gemeinde erteilt; § 22 Absatz 5 Satz 2 bis 5 ist entsprechend anzuwenden. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder an ihrer Stelle eine baurechtliche Zustimmung erforderlich, wird die Genehmigung durch die Baugenehmigungsbehörde im Einvernehmen mit der Gemeinde erteilt; im Baugenehmigungs- oder Zustimmungsverfahren wird über die in § 172 Abs. 3 bis 5 bezeichneten Belange entschieden.

(2)

Wird in den Fällen des § 172 Abs. 3 die Genehmigung versagt, kann der Eigentümer von der Gemeinde unter den Voraussetzungen des § 40 Abs. 2 die Übernahme des Grundstücks verlangen. § 43 Abs. 1, 4 und 5 sowie § 44 Abs. 3 und 4 sind entsprechend anzuwenden.

(3)

Vor der Entscheidung über den Genehmigungsantrag hat die Gemeinde mit dem Eigentümer oder sonstigen zur Unterhaltung Verpflichteten die für die Entscheidung erheblichen Tatsachen zu erörtern. In den Fällen des § 172 Abs. 4 und 5 hat sie auch Mieter, Pächter und sonstige Nutzungsberechtigte zu hören.

(4)

Die landesrechtlichen Vorschriften, insbesondere über den Schutz und die Erhaltung von Denkmälern, bleiben unberührt.

§ 174 Ausnahmen

(1)

§ 172 ist nicht auf Grundstücke anzuwenden, die den in § 26 Nr. 2 bezeichneten Zwecken dienen, und auf die in § 26 Nr. 3 bezeichneten Grundstücke.

(2)

Befindet sich ein Grundstück der in Absatz 1 bezeichneten Art im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung, hat die Gemeinde den Bedarfsträger hiervon zu unterrichten. Beabsichtigt der Bedarfsträger ein Vorhaben im Sinne des § 172 Abs. 1, hat er dies der Gemeinde anzuzeigen. Der Bedarfsträger soll auf Verlangen der Gemeinde von dem Vorhaben absehen, wenn die Voraussetzungen vorliegen, die die Gemeinde berechnen würden, die Genehmigung nach § 172 zu versagen, und wenn die Erhaltung oder das Absehen von der Errichtung der baulichen Anlage dem Bedarfsträger auch unter Berücksichtigung seiner Aufgaben zuzumuten ist.

Literatur

Arbeitsgemeinschaft für zeitgemäßes Bauen e.V. Kiel (Hrsg.): **Unsere alten Häuser sind besser als ihr Ruf. Verbrauchsdatenauswertung - Wohngebäude**, Untersuchung zur Ermittlung und Bewertung von Energieverbräuchen im Gebäudebestand, Haus & Grund, Mitteilungsblatt 238, Kiel, September 2009, S.5

Architektenverein zu Berlin (Hrsg.): **Berlin und seine Bauten**, Berlin, 1877

Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin (Hrsg.): **Berlin und seine Bauten, Teil IV: Wohnungsbau, Band A: Die Voraussetzungen - Die Entwicklungen der Wohngebiete**, Berlin - München - Düsseldorf, 1974

Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin (Hrsg.): **Berlin und seine Bauten, Teil V, Band B: Hochschulbauten**, Berlin, 2004

Architekten- und Ingenieur-Verein zu Berlin (Hrsg.): **Berlin und seine Bauten, Teil VI, Sakralbauten**, Berlin, 1997

Bauwelt 1927, Nr. 2, S.41ff:
Der Baublock der Gemeinnützigen Bau-gesellschaft Berlin-Ost in Neukölln, Leinstraße, Berlin 1927

Bielefeld, Richard; Schneider, Roland; Henze, Verena: **WDVS - Abfallproblem der Zukunft?**, in BaundesBauBlatt, 1-2, 2011, S. 11-13

Bodenschatz, Harald:
Platz frei für das neue Berlin! Geschichte der Stadterneuerung in der "größten Mietskasernenstadt der Welt" seit 1871, Berlin 1987

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft, Bezirksamt Neukölln von Berlin (Hrsg.): **Stadterneuerung in Neukölln 1995/96**, Berlin, 1995

Brandenburgische Stadterneuerungsgesellschaft, Senatsverwaltung für Bau- und Wohnungswesen Berlin (Hrsg.): **Schillerpromenade, Informationen zu den vorbereitenden Untersuchungen**, Berlin 1994

Brenne, Winfried:
Bruno Taut, Meister des farbeigen Bauens in Berlin, Berlin 2008

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): **Energieausweis für Gebäude - nach Energieeinsparverordnung (EnEV 2009)**, Berlin 2009

Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung (Hrsg.): **Handlungsleitfaden zur Energetischen Stadterneuerung**, Berlin 2011

Erhorn-Kluttig, Heike; Jank, Reinhard; Schrepf, Ludger: **Energetische Quartiersplanung. Methoden - Technologien - Praxisbeispiele**, Stuttgart, 2011

Der Gemeindekirchenrat der Genezareth-Gemeinde: **100 Jahre Genezareth. Festschrift**, Berlin 2005

Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Klaus:
Das Berliner Mietshaus, Bd. 2 1862 - 1945, München, 1984

Geist, Johann Friedrich; Kürvers, Klaus:
Das Berliner Mietshaus, Bd. 3 1945-1989, München, 1989

Gößwald Udo; Institut für Europäische Ethnologie (Hrsg.): **Schillerpromenade 27, 12049 Berlin**. Ein Haus in Europa. Zum Wandel der Großstadtkultur am Beispiel eines Berliner Mietshauses, Leverkusen, 1996

Grab, Carsten; Kurth, Detlef; Radeck, Katharina: **Einblicke in die Geschichte der Schillerpromenade in Berlin Neukölln**, Berlin, 1992

Gröne, Matthias:
Farb-Epochen, in: Malerblatt Ausgabe: 07/2010, Seiten: 54-56

Hiller von Gaertringen, Hans Georg:
Schnörkellos, Die Umgestaltung von Bauten des Historismus im Berlin des 20. Jahrhunderts, Berlin, 2012

Hoffmann-Axthelm, Dieter:
Das Berliner Stadthaus. Geschichte und Typologie. 1200–2010, Berlin, 2011

Huckefeldt, Tobias (Hrsg.): **Holzfenster, Konstruktion, Schäden, Sanierung, Wartung**, Köln, 2009

Hüter, Karl-Heinz:
Architektur in Berlin, 1900-1933, Dresden 1987

Institut für Bauforschung e.V. (Hrsg.): **Atlas Bauen im Bestand**. Katalog für nachhaltige Modernisierungslösungen im Wohnungsbaubestand, Köln, 2008

Internationaler Bund, Bildungszentrum Neukölln (Hrsg.): **Blick ins Quartier Schillerpromenade Berlin-Neukölln**, Berlin 2002

Juckel, Lothar:
Berliner Fassaden, oder die Wiederkehr alter Stadtbilder, Berlin, 1988

Koch, Hugo (u.a.):
Handbuch der Architektur - Teil 3. Hochbau-Constructionen, Bd. 2. Raumbegrenzende Constructionen, H. 5. Dachdeckungen, Darmstadt, 1894

Mäckler, Christoph; Kaune, Michael; Motz, Markus: **Stadtbild und Energie**, Dortmund, 2014

Michelsen, Claus; Müller-Michelsen, Silke: **Energieeffizienz im Altbau: Werden die Sanierungspotenziale überschätzt?** Ergebnisse auf Grundlage des ista-IWH-Energieeffizienzindex, in: IWH, Wirtschaft im Wandel 9/2010, S. 447-455

Molter, Kerstin; Linnemann, Mark:
Wärmdämmverbundsystem und das verlorene Ansehen der Architektur, Kaiserslautern, 2010

Müller, Andreas; Drechsler, Thomas F.: **Der Neuköllner Schillerkiez im Jahr 2025**, Entwicklungsszenarien und städtebauliche Handlungsoptionen für eine nachhaltige Aufwertung des Quartiers, Masterthesis, TU Berlin, 2012

Rücker, Claudia; Szatmary Andrea:
Entdeckungen. Unterwegs in der Neuköllner Schillerpromenade, Berlin, 2001

Schild, Kai; Weyers, Michael: **Handbuch Fassadendämmsysteme, Grundlagen - Produkte - Details**, Stuttgart; 2003

Siedler, Wolf Jobst; Niggemeyer, Elisabeth: **Die gemordete Stadt**, Abgesang auf Putte und Strasse, Platz und Baum, Berlin, 1964

Stadtentwicklungsamt Berlin-Neukölln (Hrsg.) und de+ Architekten: **Leitfaden für die energetische Sanierung und**

Gestaltung von Fassaden, entwickelt für die "Aktion ! Karl-Marx-Straße", Berlin 2012

Stadt Frankfurt am Main, Dezernat Umwelt und Gesundheit, Energiereferat (Hrsg.): **Energetische Sanierung von Gründerzeitgebäuden in Frankfurt**, Frankfurt 2011

Timm, Hans (u.a.): **Forschungsvorhaben Runderneuerung von Kastenfenstern**, geförder von: Berliner Senatsverwaltung für Wirtschaft und Betriebe, Europäische Union (EFRE), Berlin 2001

Walsler, Alexander: **Gewässerbelastung durch Biozide aus Gebäudefassaden**, in gwa 8, 2008, S. 639-647

Wimmer, Clemens Alexander:
Details Altberliner Mietshäuser, Berliner Hefte Nr. 3, Berlin 1986

Bildnachweis

Bauwelt 2/1927: S.10 (u.), 18 (u.r.)

Bezirksamt Neukölln von Berlin: S. 8 (u.),
9 (l. + r.)

de+ architekten Berlin: S. 48 (u. 1+3), 49
(u. 1-3), 64

GeoBasis-DE 2014: S. 15, 24 (u.)

Geoportal Berlin/ Digitale farbige Ortho-
photos 2014: S. 7

Hagemann + Liss Architekten: S. 48 (u. 2)

Hild und K Architekten (Fotograf: Michael
Heinrich): S. 40 (o.l., o.m.), 55 (2. v.o.)

Institut für Stadtbaukunst, TU Dortmund:
S. 62

Landesarchiv Berlin: S. 8 (o.), 12 (o.),

Museum Neukölln: S. 10 (o. + m.), 13 (o. +
m.), 41

Senatsverwaltung für Stadtentwicklung
Berlin: S. 12 (u.l.)

Sonstige Abbildungen:

Imke Woelk und Partner Architekten,
Berlin

Wir haben uns intensiv bemüht, die Rechte für die einzelnen Abbildungen zu verfolgen und zu wahren. Sollte es dennoch zu unbeabsichtigten Versäumnissen gekommen sein, entschuldigen wir uns bei Fotografen, Organistationen, Architekten und Firmen im voraus und würden uns freuen, die passende Anerkennung in einer folgenden Ausgabe einzusetzen.

Das Quartier Schillerpromenade in Berlin-Neukölln ist ein bemerkenswertes Beispiel für die bauliche Entwicklung in Berliner Vororten Anfang des 20. Jahrhunderts. Der vorliegende Leitfaden veranschaulicht die Entstehungsgeschichte, die städtebauliche Charakteristik sowie die baulichen Qualitäten des Gebiets und dient als Planungshilfe für alle, die sich mit der nachhaltigen Weiterentwicklung dieses Stadtteils beschäftigen. Er gibt Orientierung und konkrete Hilfestellung für zukünftige Umbau- und Sanierungsmaßnahmen. Dabei berücksichtigt er sowohl den behutsamen Umgang mit der historischen Bausubstanz als auch heutige Gestaltungs- und Nutzungsbedürfnisse.

