

GESTALTUNGSZIELE

Grundsätzlich ist bei notwendigen Erneuerungsmaßnahmen einzelner Bauteile zu prüfen, ob der Erhalt historischer Substanz und deren Aufarbeitung möglich ist.

Für den Ersatz historischer Substanz werden folgende **Ziele** formuliert:

1. Fassaden

- 1950er-Jahre-Bebauung: Erhalt der historischen Gliederung (Vor- und Rücksprünge, Ecksituationen, Durchgänge, Achsen, Öffnungen, Erker, Balkone) straßen- und hofseitig mit typischen bzw. wesentlichen gestalterischen Details (Putzgliederungen, Farbbänder, Ornamentik, Werksteineinfassungen);
- 1960er-Jahre-Bebauung: Erhalt der typischen Gliederungselemente (Achsen, Öffnungen),
- Erhalt der Putzfassaden, gemusterte Putze, glänzende Wandverkleidungen oder Werkstoffimitationen sind auszuschließen,
- eine äußere Wärmedämmung ist zulässig, sofern weder das Erscheinungsbild des Gebäudes noch das Stadtbild negativ beeinflusst werden,
- Farbgebung entweder nach Farbbefund oder bauzeitlich,
- geplante gestalterische Veränderungen oder das Hinzufügen von Bauteilen (z.B.: Balkone) müssen dem Gebäudetypus entsprechen und dürfen Gliederungselemente nicht beeinträchtigen;

2. Fenster/ Türen

Im Vordergrund muss die Erhaltung der historischen Fenster und Türen stehen. Bei der Fensterinstandsetzung und -erneuerung ist ein **einheitliches** und dem Baulalter des Gebäudes entsprechendes Erscheinungsbild umzusetzen in Bezug auf:

- Material: vorrangig Holz, bei Verwendung von Kunststoff ist das ursprüngliche Materialbild herzustellen;

- Erhalt der Fassadenöffnungen und der Fensterformate (stehende und liegende Formate),
- Fenster: Teilung durch Pfosten oder Stulp, Kämpfer (nur im Bereich der 1950er-Jahre-Bebauung im Hauseingangsbereich),
- Gliederung der Fenster:
1950er-Jahre-Bebauung: bei stehenden Formaten Gliederung 2-flügelig mit Stulp oder Stulpsprosse; bei liegenden Formaten 3/3-Gliederung, 3-flügelig mit Stulp,
1960er-Jahre-Bebauung (Typ Q3A): stehende Formate (einflügelig) ohne Gliederung im Wechsel mit liegenden Formaten (2-flügelig, Teilung 1/3 zu 2/3 und symmetrisch), französische Fenster (Teilung symmetrisch)
1960er-Jahre-Bebauung (Typ QP): stehende Formate (einflügelig) ohne Gliederung, französische Fenster (Teilung 1/3 zu 2/3) und Fensterbänder in den Eingangsbereichen;
- bei Ersatz sind Haustüren in einfacher dem Gebäudetypus angepasster Gestaltung auszuführen,
- die Anordnung von Klingelanlagen, Namens- und Werbeschildern sollen sich der historischen Gestaltung des Eingangsbereiches unterordnen;

3. Dach

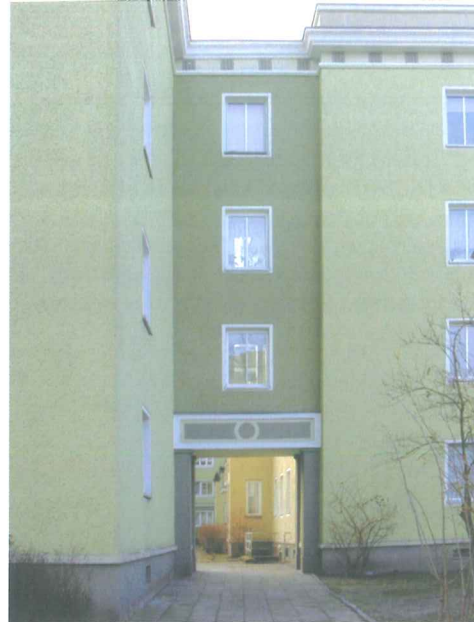
- Erhalt des historischen Erscheinungsbildes bzgl. der Dachform (Flachdach mit Gesimsband und Attikaverkleidung bzw. leicht geneigtes Satteldach ohne Drempel)

Neubauten bzw. Ergänzungsbauten unterliegen den gestalterischen Hinweisen zur Fassaden-, Fenster und Dachinstandsetzung.

Sanierter Wohnblock an der Ostseestraße mit den für die Bauzeit typischen Gestaltungselementen (Bebauung der 1950er-Jahre)



Beispielhafte Sanierung Typ Q3A/ Hauseingangsbereich (Bauzeit 1960er-Jahre)



Durchgang zum Innenhof an der Paul-Grasse-Straße (Bebauung der 1950er-Jahre)



Typische Gestaltung des Hauseingangsbereiches an der Ostseestraße (Bebauung der 1950er-Jahre)



Wohnblock (Typ QP) mit leicht geneigtem Satteldach

Erschließungsseite der sanierten Wohnblöcke (Typ QP) an der Prenzlauer Allee



ANTRAGSVERFAHREN

Nach § 173 BauGB unterliegen alle in § 172 Abs. 1 BauGB bezeichneten Vorhaben der Genehmigungspflicht. Bei Vorhaben, die nach § 55 der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) baugenehmigungspflichtig sind, wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens auch die Genehmigung nach § 173 BauGB beurteilt. Bei genehmigungsfreien Vorhaben nach § 56 der BauO Bln im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung ist die Genehmigung nach § 173 BauGB vor Beginn der Maßnahme beim

**Bezirksamt Pankow von Berlin,
Abt. Stadtentwicklung
- Stadtplanungsamt -
Postfach 730 113
13062 Berlin**

einzuholen.

Dem formlosen Antrag sind beizufügen:

- detaillierte Beschreibung und Darstellung der beabsichtigten Maßnahmen in Wort und Bild (je nach Erfordernis), z.B. Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.;
- gegebenenfalls Lageplan mit Darstellung der Außenanlagen;
- die Zustimmung des Verfügungsberechtigten des Gebäudes u. Benennung des Gebührenpflichtigen.

Für Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes im Dienstgebäude in der Storkower Straße 139 C, 10407 Berlin zur Verfügung.

Sprechzeiten:

Dienstag: 9.00 bis 12.00 Uhr
Donnerstag: 15.00 bis 18.00 Uhr

Sekretariat

Stadtplanungsamt: 90295-3466
Ansprechpartner: Frau Goosmann
90295-3126

Herausgeber:

Bezirksamt Pankow von Berlin, Abteilung Stadtentwicklung, Stadtplanungsamt

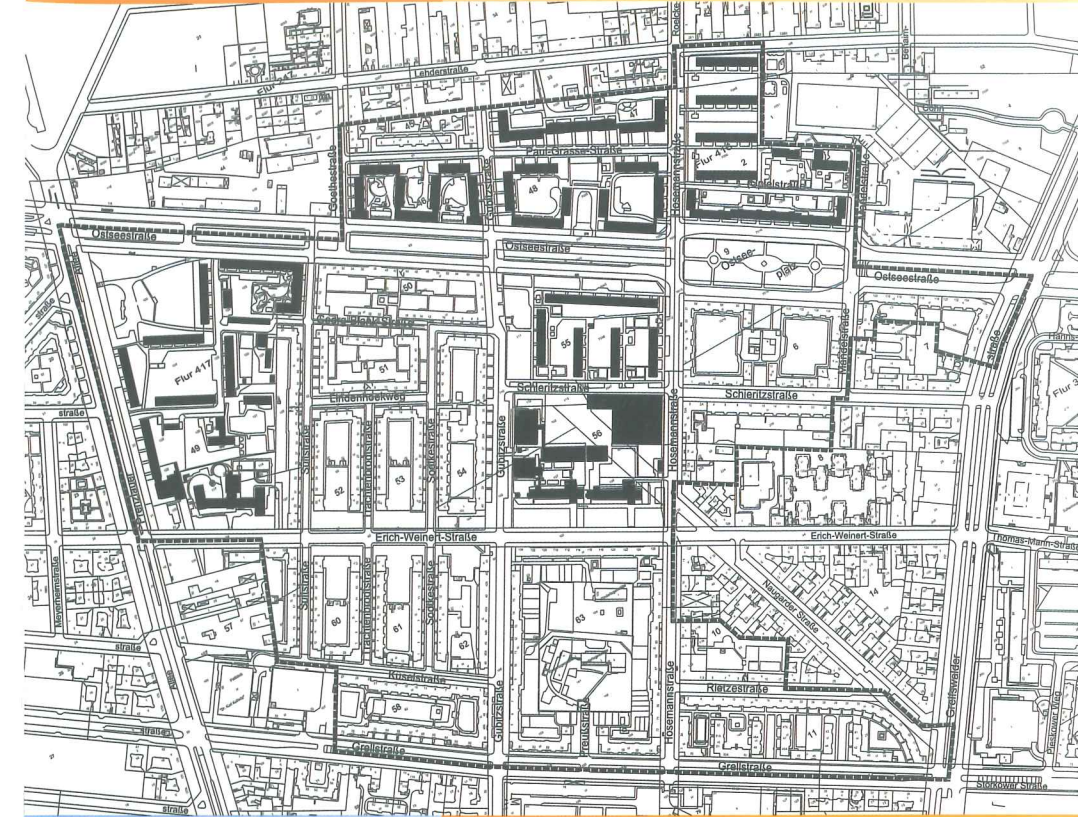
Konzept, Gestaltung, Satz, Foto:
Planungsgruppe WERKSTADT, Berlin

Druck: Druckhaus Mitte, Berlin

Juli 2004

ERHALTUNGSVERORDNUNG OSTSEE-/ GRELLSTRASSE

GESTALTUNGSZIELE FÜR DIE BEBAUUNG VON 1950 BIS 1970



ERHALTUNGSVERORDNUNG OSTSEESTRASSE/ GRELLSTRASSE

Am 09.10.2003 wurde auf der Rechtsgrundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes „Ostseestraße/ Grellstraße“ im Bezirk Pankow rechtskräftig (GVBl. v. 08.10.2003, S. 482).

Hiermit ist beabsichtigt, die städtebauliche Eigenart des Gebietes mit ihren charakteristischen Bauformen und Nutzungsstrukturen zu bewahren. Die besondere Bedeutung dieses Bereiches begründet sich in der Ablesbarkeit der städtebaulichen Entwicklung des nördlichen Bereiches des Ortsteiles Prenzlauer Berg beginnend in den 20er-Jahren bis in die 60er-Jahre des 20. Jahrhunderts. Die Etappen dieser Entwicklung sind in fast unveränderter Form erhalten und in ihrer Gesamtheit geschichtlich und städtebaulich von besonderem Wert.

Der Geltungsbereich der städtebaulichen Erhaltungsverordnung „Ostseestraße/ Grellstraße“ umfasst im Wesentlichen die Bebauung nördlich der Grellstraße bis nördlich der Ostseestraße und zwischen den Straßenzügen Greifswalder Straße und Prenzlauer Allee.

Im Geltungsbereich der Erhaltungsverordnung befinden sich mehrere Denkmale, Denkmalensembles und ein Gartendenkmal, die bei geplanten Instandsetzungsmaßnahmen denkmalrechtlichen Genehmigungspflichten unterliegen.

Um sicherzustellen, dass schützenswerte Gebäude baualtergerecht behandelt werden und Neubauten sich maßstäblich und gestalterisch in das Ortsgefüge einordnen, wurden mit der Erhaltungsverordnung Genehmigungsvorbehalte und -pflichten für den Rückbau, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen.

Dieses Informationsblatt zeigt Ihnen Grundsätze zum Umgang mit den Bauteilen Fassaden, Dächer, Fenster und Türen im Gebiet der Bebauung der 1950er- bis 1960er-Jahre.

Die Erhaltungsverordnung dient zwei entscheidenden Zielen: historische Gebäudestrukturen zu erhalten und Verfügungsrechte vor Fehlern zu schützen.

BESCHREIBUNG DES GEBIETES UND DER BEBAUUNG

Mit der Errichtung der großen Wohnanlagen ab Mitte der 1920er-Jahre im südlichen und westlichen Teil des Erhaltungsgebietes an der Grellstraße 39-53 (von Bruno und Max Taut u. Franz Hoffmann) und die „Wohnstadt Carl Legien“ an der Erich-Weinert-Straße (von Bruno Taut u. Franz Hillinger), die zu den herausragenden wohnungspolitischen Reformprojekten der Weimarer Republik zählen, wurde der überwiegende Teil des Gebietes bis zum 2. Weltkrieg entwickelt.

Nach dem 2. Weltkrieg wurden die bis dahin unbebauten Flächen mit Wohnungsbauten komplettiert.

1955 entstand die Wohnanlage (Denkmalensemble) nördlich der Ostseestraße (durch das Nationale Aufbauwerk NAW). Die 4 und 5-geschossige Bebauung erfolgte in Form von halboffenen und teilweise mäanderförmigen Blöcken mit gegliederten Putzfassaden. Die Wohnbebauung wird überwiegend straßenseitig bzw. über die U-förmigen Hofeinschnitte, die zum Straßenraum durch pergolenartige Einfriedungen abgegrenzt sind, erschlossen.

1960 folgten die bis heute letzten Wohnanlagen im Erhaltungsgebiet durch Bauten in Großplattenbauweise (QP: 5-geschossig) und Bauten in Blockbauweise (Q3A: 4-geschossig) überwiegend in Zeilenstruktur. Parallel hierzu wurden bauliche Ergänzungen mit Gemeinbedarfseinrichtungen wie Kindergärten, Schulen und Altenheime realisiert.



Wohnbebauung (Typ QP) an der Prenzlauer Allee (Bauzeit 1960er-Jahre)



Wohnbebauung (Typ QP) an der Prenzlauer Allee (Hoffassade) (Bauzeit 1960er-Jahre)



Wohnblock (Typ Q3A) an der Gubitzstraße (Bauzeit 1960er-Jahre)



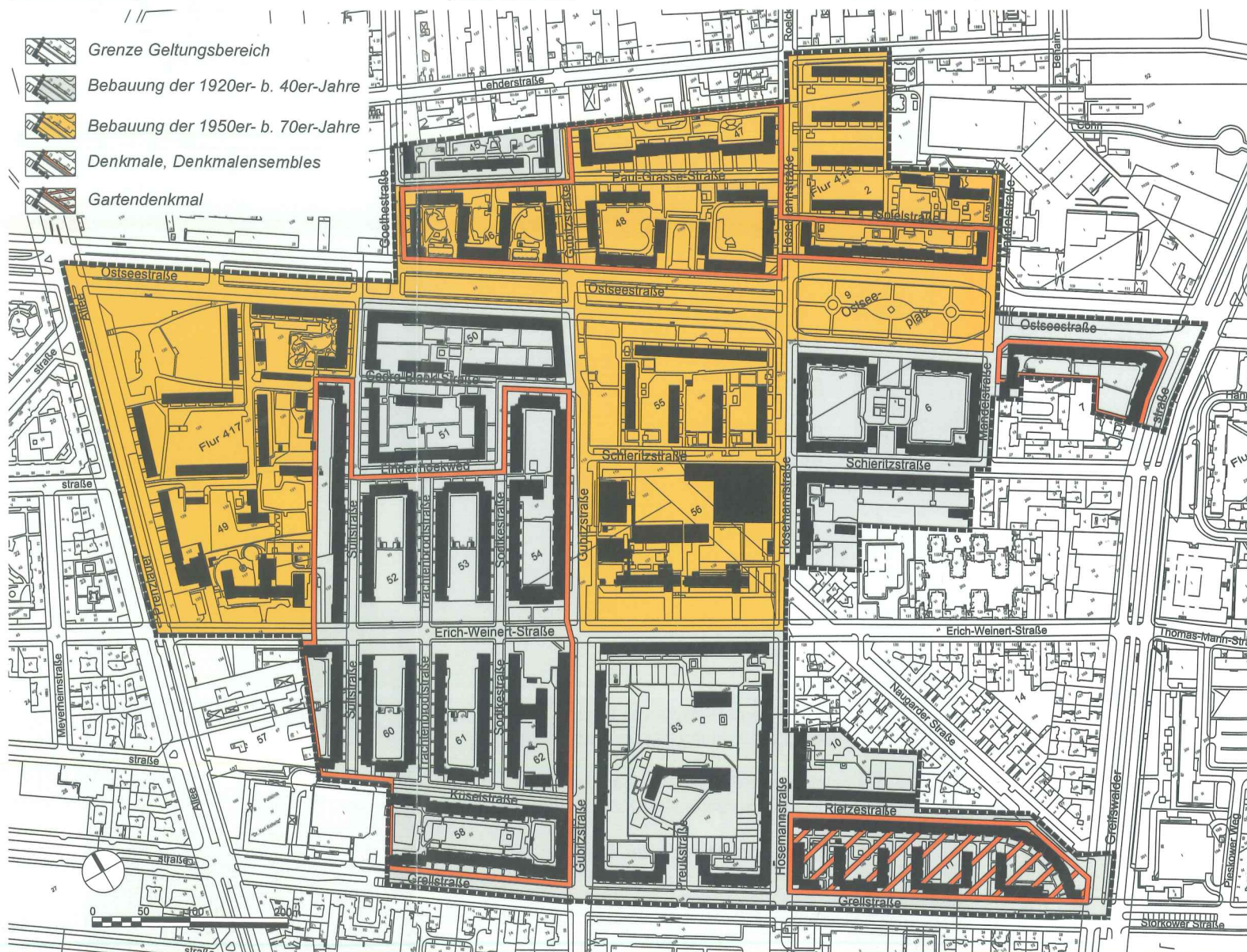
Durch Pergolen abgegrenzter Hof der Wohnbebauung nördlich der Ostseestraße (Bauzeit 1950er-Jahre)



Wohnhof mit Müllhaus im Bereich der Wohnbebauung nördlich der Ostseestraße (Bauzeit 1950er-Jahre)



Kopfbau der Wohnbebauung an der Goethe-/ Ostseestraße (Denkmalensemble) (Bauzeit 1950er-Jahre)



Geltungsbereich Erhaltungsverordnung für das Gebiet Ostseestraße/ Grellstraße



Wohnbauten Gubitz-/ Ostseestraße mit Verbinder und Durchgang zum Hof (Bauzeit 1950er-Jahre)



Gebäude der staatl. Ballettschule an der Erich-Weinert-Straße (Bauzeit 1970er-Jahre)

Kindertagesstätte Preußstraße 6 (im Hof der Wohnbebauung zw. Erich-Weinert-Straße und Grellstraße (Bauzeit 1950er-Jahre)



GESTALTUNGSMERKMALE

Neben der städtebaulichen Grundstruktur sind die Fassaden, Dächer, Fenster und Türen als Zeugnisse der jeweiligen Bau- epoche von außerordentlicher Bedeutung für das Stadtbild.

Vor- und Rücksprünge, Balkone, Erker und Eckschlüngen mit Verbindern, Durchfahrten und Durchgängen geben den Putzfassaden der 1950er-Jahre-Bebauung eine starke Plastizität. Diese Plastizität wird durch Gesimsbänder und Attikaverkleidung, Betonung des Erdgeschosses durch waagrechte Putzgliederung, Farbbänder zwischen den oberen Geschossen und Ornamenten an Balkonen unterstrichen. Die Treppenhäuser werden durch Fensterbänder und Putzvorsprünge betont.

Die Wohnbauten der 1960er-Jahre besitzen keine plastischen Gliederungselemente. Die wichtigsten Elemente der Fassadengliederung an den 4 und 5-geschossigen Gebäuden sind die Fenster. Sie sind aus Holz als stehende und liegende Formate (im Wechsel angeordnet) und als französische Fenster ausgeführt. Die stehenden Fensterformate sind einflügelig und die liegenden Formate zwei- bzw. dreiflügelig gefertigt. Die Giebel sind beim 5-geschossigen Gebäudetyp QP geschlossen und an den 4-geschossigen Q3A-Bauten mit Fenstern gegliedert.

Als Dachformen sind im Bereich der 1950er-Jahre-Bebauung Flachdächer mit Gesimsbändern und einer ca. 1 m hohen Attikaverkleidung und im Bereich der 1960er-Jahre-Bebauung flachgeneigte Satteldächer ohne DrempeI vorzufinden.