



FASSADEN

Hinweise zum Umgang mit Fassaden in den Gründerzeitvierteln



Liebe Bürgerinnen und Bürger!

Am 17. November 1996 wurden auf der Rechtsgrundlage des § 172 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 Baugesetzbuch (BauGB) die **Erhaltungsverordnungen »Weißensee Süd«** und **»Weißenseer Spitze«** rechtskräftig. Hiermit ist beabsichtigt, die städtebauliche Eigenart der sog. Gründerzeitviertel mit ihren historischen Straßen und Ortsbildern sowie ihren charakteristischen Nutzungsstrukturen zu bewahren.

Die besondere Bedeutung dieser Bereiche begründet sich in einer fast vollständigen Ablesbarkeit der **geschichtlichen Entwicklung Weißensees** anhand seiner baulichen Zeugnisse von der Reichsgründung 1871 bis zur Weimarer Republik 1919.

So lassen sich an der vorhandenen Bausubstanz auf einem unverändert erhaltenen **Stadtgrundriß** die einzelnen Bebauungsphasen mit ihren charakteristischen **städtebaulichen und architektonischen Erscheinungsbildern** nachvollziehen.

Das Gründerzeitviertel **»Weißensee Süd«**, nördlich der Berliner Allee, wird im wesentlichen geprägt durch Kleingewerbestruckturen mit zweigeschossigen Wohnhäusern. Die Erstbebauung entstand von 1873 bis 1876. Die sogenannten Blockstrukturen stammen aus der Zeit um die Jahrhundertwende. Das zugehörige **Komponistenviertel**, südlich der Berliner Allee, zeichnet sich durch ein bauliches Nebeneinander gründerzeitlicher viergeschossiger Mietswohnhäuser aus der Erstbebauungszeit zwischen 1873 und 1876, zwei- bis dreigeschossigen Mietswohnhäusern mit mehrgeschossigen Hofgebäuden aus der 2. Entwicklungsphase zwischen 1882 und 1893 und viergeschossigen Blockbebauungen der 20/30iger Jahre dieses Jahrhunderts mit großzügig angelegten Wohnhöfen aus.

Das Gründerzeitviertel **»Weißenseer Spitze«** wird städtebaulich geprägt durch Kleingewerbestruckturen mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern aus der Erstbebauungszeit, zwei- bis dreigeschossigen Mietswoh-

häusern aus der 2. Entwicklungsphase und schließlich drei- bis viergeschossigen Mietswohnhäusern der Jahrhundertwende. Die Hofbereiche in beiden Gebieten sind auch heute noch überwiegend mit ein- oder mehrgeschossigen Werkstätten und Remisen bebaut.

Neben der überlieferten **Grundstruktur** wird die historische Bedeutung der Gebiete daher weniger durch die Qualität einzelner Gebäude bestimmt als vielmehr durch die **identitätsgebende Wirkung für das Ortsbild** und die **Stadtgestaltung** sowie die hieraus resultierende Verdeutlichung der Ortsgeschichte.

Um sicherzustellen, daß schützenswerte Gebäude baualtergerecht behandelt werden und Neubauten sich maßstäblich und gestalterisch in das Ortsgefüge einordnen, wurde mit den Erhaltungsverordnungen ein **Genehmigungsvorbehalt** für den Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung und die Errichtung baulicher Anlagen geschaffen.

Dieses Informationsblatt zeigt Ihnen **Grundsätze** zum Umgang mit **Fassaden** in den genannten Gebieten. Die Darstellungen und Beschreibungen in diesem Informationsblatt mögen auf den ersten Blick sehr restriktiv erscheinen. Sie dienen aber letztlich zwei entscheidenden Zielen – Verfügungsberechtigte (Eigentümer oder Mieter) vor Fehlern zu schützen und historische Gebäudestrukturen zu erhalten.

Unsere Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter stehen Ihnen gern für eine Beratung zur Verfügung. Nutzen wir gemeinsam die Chancen, Ihr Quartier in seinem Charakter zu bewahren und zu einem attraktiven Wohnort weiterzuentwickeln.

Rainer Hampel
Baustadtrat

Von außerordentlicher Bedeutung für das Stadtbild sind die **Fassaden** als Zeugnisse der jeweiligen Bauepoche. Die Gestaltung der Gebäude ist seit jeher Ausdruck der Selbstdarstellung und des Lebensgefühls.

Das **Ortsbild** bzw. ein **Straßenraum** mit den historischen Fassaden wirkt durch die Plastizität der Fassadenornamente und durch eine harmonische Farbgestaltung lebendig und freundlich.

HISTORISCHE GESTALTUNGSMERKMALE

Die Fassade besteht im wesentlichen aus **Wandflächen** und **Öffnungen**. Der Charakter wird durch die horizontale und vertikale Gliederung, Betonung und Dekoration bestimmt.

So wurde z.B. die Sockel- oder Erdgeschoßzone oftmals von den Obergeschossen durch Gesimsbänder und Materialwechsel abgesetzt.

Das erste Obergeschoß wurde zumeist aufwendiger betont und die darüberliegenden Geschosse zurückhaltender ausgebildet.

Das Dachgesims stellt den oberen horizontalen Abschluß der Fassade dar.

Historische Fassaden weisen oftmals eine Vielzahl dekorativer Elemente (Stuckdekor, Reliefs, Putzquaderung u.a.) auf, die nach bestimmten **gestalterischen Prinzipien** verwendet wurden, so daß ein Gleichgewicht in der Gliederung entstand.

Die **Schmuckformen** nahmen bezug auf die Architektur des Klassizismus, der Renaissance und des Barock.



Historische Gliederungselemente



Originalgetreu sanierte Fassade/Dachausbau



Sanierung nach historischem Vorbild (Ausschnitt)



Beispielhaft instandgesetzte Eckfassade



Instandgesetzte abgestuckte Fassade

Als zusätzliche Gestaltungselemente sind **Erker, Balkone, Loggien, Eckbekrönungen** und **Dachaufbauten oder Frontispize** vorzufinden.

Oftmals wurde die Betonung einzelner Geschosse durch unterschiedliche **Materialien** (z.B. Putz- und Klinkerflächen) erreicht.

Die historischen Fassaden waren durch eine **zurückhaltende Farbigkeit** geprägt, wodurch eine harmonische Gesamtwirkung erzielt und starke Kontraste vermieden wurden. Der Schattenwurf der Stuckelemente, dezente Farbabstufungen und farbliche Gestaltung der Fenster und Türen setzten Akzente.

PROBLEME

Die Bedeutung der einzelnen Gestaltungselemente der Fassaden wird immer dann besonders deutlich, wenn die Fassaden ihres Schmucks beraubt wurden und an Plastizität verloren haben. Es ist daher ein wesentliches **städtebauliches Ziel**, historisch überlieferte Fassaden zu erhalten. Gleichzeitig ist es erforderlich, den Umgang mit abgestuckten Fassaden zu regeln.

HINWEISE ZUM UMGANG MIT FASSADEN

Das Konzept zur Instandsetzung und Erneuerung der Fassaden muß den Zusammenhang mit der städträumlichen Umgebung, z.B. der Nachbargebäude und des gesamten Straßenraumes, berücksichtigen.

Bei der Planung von Fassadeninstandsetzungen und Farbgebungen ist das **Baulalter** und der **Zustand** maßgebend.



Originalgetreu sanierte Fassade

Grundsätzlich sind folgende Aspekte zu berücksichtigen:

- Die Gliederung der Fassaden, die Betonung von Achsen und Öffnungen sind beizubehalten.
- Historische Fassaden sind mit allen ihren gestalterischen Details in ihrer überlieferten Substanz zu erhalten. Schäden sind material- und handwerksgerecht zu reparieren.
- Abgestuckte Fassaden sind vorrangig als Glattputzfassaden auszubilden.
- Gemusterte, dekorative, modische Putzarten, glänzende Wandbausteine, Verkleidungen oder Werkstoffimitationen sind auszuschließen.
- Die Farbgebung der Fassaden muß entweder nach Farbbefund oder bauzeitlich erfolgen.
- Geplante gestalterische Veränderungen müssen dem Gebäudetypus entsprechen.
- Überdimensionierte An-, Um- und Aufbauten sind zu vermeiden.
- Eine äußere Wärmedämmung ist nur zulässig, sofern weder der historische Wert des Gebäudes noch das Stadtbild negativ beeinflußt werden.

Neubauten bzw. Ergänzungsbauten unterliegen den gestalterischen Hinweisen zur Fassadeninstandsetzung bezüglich Gliederung, Betonung von Achsen und Oberflächenmaterial.



Zurückhaltende Farbgestaltung



Zurückhaltende Neubaufassade



Überbetonung des Eckgebüdes (Dach, Farbe)



Mangelfhaft gestaltete Neubaufassade

Antragsverfahren:

Die Genehmigung eines Vorhabens nach § 172 BauGB wird im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt. Bei baugenehmigungsfreien Vorhaben ist die Genehmigung nach § 172 gesondert zu beantragen. Der Antrag auf Erteilung der Genehmigung nach § 172 BauGB ist formlos vor Beginn der Arbeiten zu richten an das **Bezirksamt Weißensee von Berlin Abt. Bau- und Wohnungswesen, Bildung / Stadtplanungsamt Postfach, 13062 Berlin**

Dem Antrag ist beizufügen:

- Detaillierte Beschreibung und Darstellung der beabsichtigten Maßnahmen in Wort und Bild (je nach Erfordernis), z.B. Grundrisse, Schnitte, Ansichten etc.;
- Lageplan,
- sowie die Zustimmung des Verfügungsberechtigten des Gebäudes.

Für Informationen stehen Ihnen die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des Stadtplanungsamtes im **Dienstgebäude der Abt. Bau- und Wohnungswesen/ Stadtplanungsamt in der Darßer Straße 203 (13088 Berlin)** zur Verfügung.

Sprechzeiten:

dienstags: 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr
donnerstags: 15.00 Uhr bis 18.00 Uhr

Telefon:

9679-4120/21 (=Weißensee Süd-)
9679-4115/19 (=Weißenseer Spitze-)



Herausgeber: Bezirksamt Weißensee, Abt. Bau- und Wohnungswesen, Bildung /
Stadtplanungsamt
Konzept, Layout, Text: Planungsgruppe WERKSTADT
Christina Lindemann, Elli Czalka
Stadtplanungsamt
Fotografie: Gerhard Zwickert
Herstellung: arvision Printmedienproduktion GmbH