

Überprüfung der städtebaulichen Erhaltungsverordnung Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III



Impressum

Auftraggeber

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg von Berlin
Abteilung Stadtentwicklung und Bauen
Stadtentwicklungsamt
Fachbereich Stadtplanung
John-F.-Kennedy-Platz
10820 Berlin

Inhalte und Bearbeitung

STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH
Hermannstraße 182
12049 Berlin
www.stattbau.de
Constance Cremer
Uwe Preißler
Svea Roth
Nele Trautwein

Berlin, 25. März 2021

Alle Fotos und Abbildungen, wenn nicht anders angegeben, sind eigene Aufnahmen und Darstellungen von STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH. Alle Bildrechte liegen bei den Verfassern.

Um den Lesefluss nicht zu beeinträchtigen, verzichten wir auf Schreibweisen zur Geschlechtertrennung. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich alle Geschlechter angesprochen.

Inhalt

1. Auftrag.....	4
2. Einführung	4
3. Grundlagen	4
Geschichte/Entwicklung	4
Rechtliche Definitionen und Rahmenbedingungen	7
Voruntersuchung 2000	9
Eigentumsverhältnisse/Rollenverteilung/Akteure.....	11
Grundstücksvergabe.....	13
Genehmigungspraxis	13
4. Methodik	16
Bestandsanalyse.....	16
Die Auswertung der Karten.....	18
Bedarfsanalyse.....	18
5. Analyse	18
Bestandsanalyse.....	18
Auswertung der Karten.....	23
Bedarfsanalyse aus Sicht der Siedlervereine.....	25
6. Ergebnisse.....	26
7. Fazit.....	28
8. Quellen	29
9. Anhang	29

1. Auftrag

Die STATTBAU Stadtentwicklungsgesellschaft mbH Berlin wurde mit Vertrag vom 03.06.2020 durch das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, Abteilung Stadtentwicklung und Bauen, Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, mit der Nachuntersuchung der städtebaulichen Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“ beauftragt. Die Erhaltungsverordnung wurde im Jahr 2001 erlassen. Auftragsgemäß wird mit der nachfolgenden Untersuchung die Verordnung auf das weitere Vorliegen ihrer Anwendungsvoraussetzungen untersucht.

2. Einführung

Das zu untersuchende Gebiet gehört zu den frühesten Stadtrandsiedlungen Berlins. Entstanden in den Jahren 1932 bis 1933 diente die Siedlung zu ihrer Entstehungszeit dem Ziel der Behebung der herrschenden Wohnungsnot vermögensloser Bevölkerungsgruppen. Der Begriff des Siedelns, der Siedlung, subsumierte dabei sowohl das Wohnen als auch die Nutzung des Grundstücks für den wirtschaftlichen Nebenerwerb.

Die Siedlungen Marienfelde I, II und III wurden mittels einer begrenzten Anzahl von Kleinhaustypen auf städtischem Terrain nach einem übersichtlichen und einheitlichen städtebaulichen Konzept in offener Bauweise errichtet. Gebäudegrößen und die karge Ausstattung genügten den damaligen Minimalanforderungen einer 4-bis 6-köpfigen Familie. Alle Gebäude waren mit hohen Satteldächern versehen und für einen möglichen späteren Dachgeschossausbau konzipiert. Große, langgestreckte Grundstücke boten Möglichkeiten für Nebenerwerb durch gärtnerische und landwirtschaftliche Tätigkeiten oder Kleintierhaltung.

Im Laufe der Jahre hat sich die Stadtrandsiedlung gewandelt: Grundstücke und Häuser sind durch bauliche und gestalterische Änderungen den zeitgemäßen weiterentwickelten Ansprüchen und Bedürfnissen der Bewohner angepasst worden. Mit der städtebaulichen Erhaltungsverordnung gemäß § 172 Abs. 1 BauGB von 2001 ist für alle drei Siedlungsteile der Stadtrandsiedlung Marienfelde ein Instrument unterhalb des Denkmalschutzes eingesetzt worden, das dem Ziel dient, den baulich und städtebaulich besonderen Charakter der Stadtrandsiedlung zu bewahren.

In der vorliegenden Studie wird der Wirkungseffekt der Erhaltungsverordnung und deren Leitlinien auf die heutige Stadtgestalt und das Ortsbild ermittelt und bewertet. Das Ergebnis des vorliegenden Gutachtens gibt die Empfehlung, die Erhaltungsverordnung aufrecht zu erhalten, dabei aber eine Anpassung der Leitlinien über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadtrandsiedlung vorzunehmen.

3. Grundlagen

Geschichte/Entwicklung

Entstehung der Siedlung

Die Stadtrandsiedlung Marienfelde gehört zu den ersten Stadtrandsiedlungen Berlins und umfasst insgesamt 394 Kleinhäuser, die sich auf die Gebiete Marienfelde I, II und III erstrecken. Dabei ist die Siedlung in zwei räumlich getrennten Bereichen errichtet worden (Marienfelde I nordwestlich der Marienfelder Allee und Marienfelde II und III südöstlich davon). Entstanden in den Jahren 1932 bis

1933 diente die Siedlung zu ihrer Entstehungszeit der Unterbringung von Arbeitslosen und Kurzarbeitern.



Quelle: Eigene Darstellung nach Weinmiller 2000

Aufgrund der Finanzkrise, die hohe Arbeitslosigkeit und Wohnungsnot zur Folge hatte, hatte zuvor die Bewegung des „wildes Siedelns“ eingesetzt, also der ungenehmigten Bebauung von Land. Diese ungeplante Entwicklung, deren Ausmaß noch 1939 für Berlin auf 70.000 - 80.000 ungenehmigte Parzellen geschätzt wurde, stellte ein großes Ärgernis für die Kommunen dar und bewirkte einen gesellschaftlichen und politischen Diskurs. Entgegen früherer Strategien zur Bekämpfung des Wohnraummangels, staatlich geförderte Mietwohnungen zu errichten, war die Antwort der 1930er Jahre das Konzept des Kleinsiedelns. Im Vergleich zu den sozialreformerischen Errungenschaften der 1920er Jahre stellte die Schaffung dieser Form des Eigentumswohnens einen Rückschritt dar, u.a. durch die historische Bezugnahme der angestrebten Bauformen auf die des Landarbeiterhauses einer vorindustriellen Lebensweise. Die Herstellung der Siedlung wurde gemeinsam mit den Siedlern als

„Selbsthilfebewegung von unten“ durchgeführt und wirkte nach der Machtergreifung der Nationalsozialisten auch als Arbeitsbeschaffungsmaßnahme.

Im Jahr 1931 wurden 1.800 Siedlerstellen in Berlin vergeben, von denen 134 auf die Parzellen in Marienfelde I als erster Stadtrandsiedlung in Berlin entfielen. Die Gemeinden und Gemeindeverbände wurden mit der Trägerschaft der Siedlungen betraut, die diese wiederum an Wohnungsfürsorgegesellschaften, gemeinnützige Baugesellschaften und -genossenschaften übertragen konnten. Das Gelände in Marienfelde wurde in Erbpacht übergeben. Der örtliche Bedarf an Wohnraum konnte durch Marienfelde I jedoch nicht gedeckt werden, sodass ab 1932 der Siedlungsbereich Marienfelde II mit 178 Siedlungsstellen und im Jahr 1933 Marienfelde III, mit 83 Siedlungsstellen beschlossen wurde.

Um Kosten und Organisationsaufwand zu minimieren, wurden Typenbauten für 4-6-köpfige Familien, meist in Doppelhausform, entwickelt, die die Straßenzüge durch ihre Einheitlichkeit bis heute prägen. Die Parzellen mit Größen zwischen 693 m² und 1.420 m² waren großzügig bemessen und sollten Wohnen und Wirtschaften kombinieren. Die Bewirtschaftung wurde im Rahmen von Gartenbepflanzungs- und Nutzungsplänen durch die Träger verbindlich festgelegt. Die Häuser wurden mit Wohnküche, außenliegender Toilette und fehlendem Hauswasseranschluss errichtet und standen auch in dieser Hinsicht der funktionalen Reformbewegung des 1920er Jahre entgegen.

Die Siedlung entstand am Stadtrand von Berlin-Tempelhof und befand sich bereits damals in großer räumlicher Entfernung zu den vorhandenen Infrastruktureinrichtungen. Auch heute sind die Bewohner der Stadtrandsiedlung meist auf die Nutzung von Autos angewiesen, um Infrastruktureinrichtungen zu erreichen.

Bauliche Veränderungen und Genehmigungsverfahren

Bereits im Laufe der 1930er Jahre erfolgten aufgrund des kleinen Wohnraums die ersten straßenseitigen und rückwärtigen Anbauten sowie Umbauten von Ställen in Küchen. Auch der zunehmende Wohlstand der folgenden Jahrzehnte sorgte für eine weitere Nutzbarmachung von Raum und Überformung der ursprünglichen Gebäudeform. Bis 1969 wurden bauliche Veränderungen durch Einzelfallentscheidungen genehmigt. Ab 1970 wurden Hinweise eingeführt, die ein einheitliches Vorgehen durch Eigentümer und Träger bewirken sollten und immer wieder überarbeitet wurden. Jedoch stellte sich heraus, dass ein einheitliches architektonisches bzw. städtebauliches Konzept bis 1995 nicht verfolgt wurde. Je nach Anspruch der Nutzer und Haustyp wurden verschiedene Anbauten, Dachgestaltungen, Höhen und Materialverwendungen zugelassen. Dabei stand die Einheitlichkeit der Doppelhaushälften im Vordergrund, nicht jedoch die Einheitlichkeit und Symmetrie der Siedlung insgesamt.

In den Jahren 1999/2000 wurde eine Voruntersuchung über eine Verordnung einer Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes durchgeführt. In der Folge wurde im Jahr 2001 eine Erhaltungsverordnung über das Gebiet der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III beschlossen, die am 6. Juni 2001 in Kraft getreten ist. Dabei wurden Leitlinien erarbeitet, die die zukünftige Gestaltung der Stadtgestalt, des Orts- und Straßenbildes vereinheitlichen sollen. Die Ergebnisse der Voruntersuchung sind im Kapitel 3, Abschnitt „Voruntersuchung 2000“ dargestellt.

Rechtliche Definitionen und Rahmenbedingungen

Für die Stadtrandsiedlungen Marienfelde I, II und III gelten derzeit die folgenden Planwerke bzw. städtebaurechtlichen Instrumente:

- Flächennutzungsplan des Landes Berlin (FNP)
- Baunutzungsplan 1960 in Verbindung mit den planungsrechtlichen Vorschriften der Bauordnung für Berlin von 1958 (BO 58)
- Städtebauliche Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“

Laufende Bebauungsplan- oder andere Planungsverfahren sind nach Auskunft des Stadtentwicklungsamts nicht beabsichtigt.

Denkmalrechtliche Verfahren zur Eintragung in die Berliner Denkmalliste (deklaratorisches Verfahren) sind nach Auskunft des Landesdenkmalamts Berlin (LDA) nicht eingeleitet. Nach dieser Auskunft sind dort auch keine früheren Untersuchungen der Stadtrandsiedlung Marienfelde bekannt.

Nachfolgend werden nur der Baunutzungsplan und die bestehende Erhaltungsverordnung näher dargestellt.

Baunutzungsplan 1958/60

Der 1958/60 für West-Berlin aufgestellte Baunutzungsplan galt auch für die Stadtrandsiedlung Marienfelde ursprünglich als vorbereitender Bauleitplan. Aufgrund der Überleitung durch das Baugesetzbuch gilt er heute als Bebauungsplan im Sinne von § 30 Abs. 3 BauGB fort und regelt damit verbindlich Art und Maß der baulichen Nutzung. Die Art der Nutzung ist in der Stadtrandsiedlung als allgemeines Wohngebiet festgelegt. Das Maß der baulichen Nutzung schreibt eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,1 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,2 in der Baustufe II/1 vor. Die Zahl der Vollgeschosse ist auf zwei begrenzt.



Quelle: FIS-Broker - Baunutzungsplan

Städtebauliche Erhaltungsverordnung

Die Städtebauliche Erhaltungsverordnung für das Gebiet „Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III“ wird nachfolgend als „Erhaltungsverordnung“ bezeichnet.

Auf der Homepage des Bezirksamts Tempelhof-Schöneberg heißt es dazu:

„Die ‘Verordnung über die Erhaltung der baulichen Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes XYZ’ soll, wie es in § 2 der Verordnung heißt, ‘die städtebauliche Eigenart des Gebietes aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt’ erhalten.

Der Ausdruck ‘städtebauliche Eigenart’ wird im § 172 Baugesetzbuch verwendet. Bebaute Gebiete, aber auch Einzelgebäude weisen gemäß dem Baugesetzbuch dann eine städtebauliche Eigenart auf, wenn sie ihr Ortsbild oder ihre Stadtgestalt (zum Beispiel der Stadtgrundriss) prägen. Das ist z.B. bei einer Bebauung der Fall, welche typisch für ihre stadtgeschichtliche Epoche ist oder wenn es sich um einen berühmten Entwurfsverfasser_in handelt. Das bebaute Gebiet muss jedoch nicht unbedingt eine geschichtliche Besonderheit aufweisen, es genügt auch ein rein städtebaulich erhaltenswertes Erscheinungsbild.

Wichtig für den Erlass einer Erhaltungsverordnung ist jedoch, dass die erhaltenswerte Eigenart noch vorhanden ist, also die Gebäude und anderen baulichen Anlagen nicht soweit verändert wurden, dass das Gebietstypische verloren gegangen ist.“

Zum Rechtsbegriff der „städtebaulichen Eigenart“ im Sinne von § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB schreibt der wissenschaftliche Dienst des deutschen Bundestags wie folgt:

„Der Erhaltungszweck des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB muss auf optisch wahrnehmbare, für die städtebauliche Gestalt eines Gebietes bedeutsame bauliche Gegebenheiten gerichtet sein. Maßgebliche Merkmale einer städtebaulichen Eigenart sind v.a. ortsprägende Gebäudestellungen, Geschosshöhen und Gebäudehöhen sowie die Zuordnungen zur Straße. Maßgebend kann aber auch die Wiederholung von Merkmalen sein, die nicht im Bebauungsplan festgesetzt werden können (z.B. bestimmte Dach- oder Fassadengestaltungen), oder gerade die eigentümliche Verbindung von Homogenität und Vielfalt einzelner Bauelemente. Die Gemeinde hat zu prüfen, in welchem Umfang in dem Gebiet noch positive, ortsbildprägende bauliche Anlagen vorhanden sind. [...] Nicht erforderlich ist, dass die baulichen Anlagen, die durch die Erhaltungssatzung geschützt werden sollen, einzeln oder im Zusammenhang mit anderen Denkmalwert nach dem Denkmalschutzrecht haben. Ob eine erhaltenswerte städtebauliche Eigenart besteht, unterliegt einer nur summarischen flächenbezogene Prüfung der Gemeinde.“

Einen weiter konkretisierten Maßstab für die aktuelle Beurteilung des Vorliegens der gesetzlichen Voraussetzungen der Erhaltungsverordnung gibt insbesondere die kürzlich ergangene Entscheidung (Beschluss) des Oberverwaltungsgerichts Berlin-Brandenburg OVG 2 A 6.18 vom 24.07.2020. Danach gilt der folgende Leitsatz:

„Legt eine Gemeinde ein Erhaltungsgebiet nicht in einem Bebauungsplan, sondern in einer sonstigen Satzung bzw. Rechtsverordnung fest, so bedarf es hierfür zwar einer vorangegangenen planerischen Abwägung. Wegen der Besonderheiten des Rechts der Erhaltungssatzung bzw. -verordnung ist jedoch nur eine eingeschränkte Abwägung vorzunehmen, die mit der umfassenden planerischen Abwägung eines Bebauungsplans nicht vergleichbar ist. Die Abwägung bezieht sich hauptsächlich auf die Frage, ob eine Erhaltungssatzung bzw. -verordnung mit einem bestimmten Erhaltungsziel aufzustellen ist und wie das Gebiet abzugrenzen ist.“

Weiter heißt es in den Gründen des Beschlusses:

Auch einer Begründung, wie sie für einen Bebauungsplan vorgeschrieben ist (vgl. § 9 Abs. 8 BauGB), bedarf eine Erhaltungsverordnung grundsätzlich nicht (vgl. BVerwG, Urteil vom 3. Juli 1987 - 4 C 26.85 - juris Rn. 10). In ihr ist lediglich, wie vorliegend geschehen, anzugeben, welche Gründe auf das festgelegte Gebiet zutreffen. (S. 8, Tz. 42);

Sowie:

Städtebaulicher Erhaltungsschutz im Sinne des § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB zielt auf die Wahrung der städtebaulichen Funktion baulicher Anlagen (vgl. BVerwG, Beschluss vom 25. Juni 2013 - 4 BN 2.13 - juris Rn. 3), deren Bezugspunkt die städtebauliche Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt ist. Da nur optisch wahrnehmbare Gegebenheiten gestaltend wirken und deshalb zur städtebaulichen Eigenart des Gebiets aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt beitragen können, muss das Gebiet äußerlich erkennbar Besonderheiten aufweisen und aus diesem Grund erhaltenswert sein. Auf diese optisch erkennbaren Besonderheiten müssen, die aus Sicht der Gemeinde erhaltenswerten baulichen Anlagen funktional bezogen sein. Optisch nicht wahrnehmbare Funktionen rechtfertigen nicht den Erlass einer Erhaltungssatzung. Denn sie tragen nichts zur städtebaulichen Gestalt eines Gebiets bei (vgl. BVerwG, Urteil vom 4. Dezember 2014, a.a.O., Rn. 11) (aaO., Tz. 45).

Mit dieser Entscheidung hat das OVG Berlin-Brandenburg seine Rechtsprechung zum städtebaulichen Erhaltungsrecht aktualisiert. Aus ihr folgt, dass für den Erlass einer städtebaulichen Erhaltungsverordnung streng genommen der Nachweis einer erkennbaren städtebaulichen Besonderheit des Gebiets von einigem Gewicht genügt, verbunden mit der planerischen Abwägung, diese Besonderheit für die Zukunft bewahren zu wollen. Dieser erleichterte Maßstab ist insbesondere auch dem Umstand geschuldet, dass es sich bei der Anwendung des Erhaltungsrechts stets um ein zweistufiges Verfahren handelt: Die Rechtsverordnung stellt allgemein verbindlich den Genehmigungsvorbehalt auf, über konkrete Gestaltungsfragen wird sodann im Genehmigungsverfahren entschieden. Deshalb stellt die Rechtsverordnung für sich regelmäßig noch keinen relevanten Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentumsrecht der betroffenen Eigentümer dar.

Gilt dies für den erstmaligen Erlass einer Erhaltungsverordnung, muss es für die Überprüfung einer bereits bestehenden Erhaltungsverordnung genügen, den Fortbestand der maßgeblichen städtebaulichen Besonderheit festzustellen und diese weiterhin für schutzwürdig zu halten. Der Maßstab ist dabei insbesondere das optische Erscheinungsbild, wie es sich von außen, d.h. straßenseitig, darstellt.

Voruntersuchung 2000

Der Erlass der Erhaltungsverordnung im Jahr 2001 beruht auf der zuvor durchgeführten Voruntersuchung, die die Beurteilungsgrundlagen für das Vorliegen der Voraussetzungen des § 172 Abs. 1 Nr. 1 BauGB ermittelt hat (nachfolgend auch als „Voruntersuchung 2000“ bezeichnet).

Im Auftrag des Bezirksamtes Tempelhof wurde im Jahr 2000 ein Gutachten erstellt, um zu ermitteln, ob es sich bei der Stadtrandsiedlung Marienfelde um ein Gebiet mit besonderer städtebaulicher Eigenart handelt, auf das eine Erhaltungssatzung im Sinne von § 172 Abs. 1 Nr. 1 des BauGB anzuwenden wäre. Dabei wurde der Frage nachgegangen, ob der damalige Zustand der bereits teils überformten Siedlung und deren städtebauliche Gestalt den Voraussetzungen für den Erlass der Erhaltungsverordnung entspricht.

Durch eine Bestandsaufnahme in tabellarischer Form entlang festgelegter Kriterien sowie einer detaillierten fotografischen Dokumentation wurde der damalige Zustand der Siedlung festgehalten, analysiert und einer Auswertung von historischem Material gegenübergestellt. Dabei wurden sowohl die Stadtgestalt als auch das Orts- und Straßenbild untersucht.

Die Stadtgestalt, als Grundriss der Siedlungsstruktur sowie die Baustruktur der Siedlung, wurde im Rahmen der Voruntersuchung als „gut wahrnehmbar“ bezeichnet, hat sich jedoch durch die rückseitigen Anbauten stark verändert. Weiter wurden auf über 80% der Grundstücke Garagen erbaut. Das Orts- und Straßenbild wurde laut der Voruntersuchung jedoch stark beeinträchtigt. So wurde die Kubatur der ursprünglichen Haustypen auf fast allen Grundstücken verändert, auch wenn die meisten Anbauten rückwärtig erfolgten und so das straßenseitige Ortsbild nicht beeinflussen.

Insgesamt wurde jedoch die Besonderheit der Siedlung in Bezug auf ihre städtebauliche Art festgestellt und trotz der baulichen Veränderungen begründet. Folgende Elemente wurden als wesentliche Schutzgüter definiert:

- Charakter einer Kleinsiedlung,
- ursprüngliche Straßen- und Wegeführung einschließlich Straßeneinteilung,
- ursprüngliche Siedlungsform, -grundriss und ursprüngliche Grundstückszuschnitte,
- Siedlungssymmetrie,
- Wohnnutzung sowie andere Nutzungen, durch welche die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigt wird,
- gärtnerisch angelegte Grundstücke mit hohem Obstbaumbestand,
- Charakter von Kleinhäusern,
- ursprüngliche Gebäudeanordnung, -stellung und –proportion,
- das durch die oben beschriebenen Merkmale geprägte Orts- und Siedlungsbild,
- Eingeschossigkeit,
- gestalterisch untergeordnete Anbauten,
- rote Dachlandschaft mit Schornsteinen,
- das Erscheinungsbild der aus Finanzknappheit entwickelten Kleinhaustypen mit ihren typischen Gestaltungselementen und –merkmalen,
- einfache, senkrecht gegliederte straßenseitige Einfriedungen

Um diese Schutzgüter zu bewahren, wurden zur gleichmäßigen Anwendung der 2001 erlassenen Erhaltungsverordnung **Leitlinien** für die Gestaltung der Gebäude und Grundstücke erlassen. Die Leitlinien beziehen sich nicht nur auf den ursprünglichen Zustand der Gebäude, sondern auch auf bauliche Veränderungen (wie z.B. Anbauten), die bereits in vorherigen Jahrzehnten maßgeblich realisiert wurden, um ein einheitliches Bild zu gewährleisten (siehe Leitlinien).

Nicht unerwähnt soll bleiben, dass die Voruntersuchung zudem darauf verweist, wegen der für heutige Ansprüche relativ geringen Größe der einzelnen Häuser Möglichkeiten der Wohnflächenerweiterung zu finden, die den einheitlichen Rahmen der Siedlung nicht weiter als schon geschehen negativ verändern, und dennoch den Wünschen der Besitzer nach mehr nutzbarem Raum Rechnung tragen.

Eigentumsverhältnisse/Rollenverteilung/Akteure

Land Berlin

Das Land Berlin ist Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsgeber der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III. Zum Jahr 1985 wurde die Verwaltung der Kleinsiedlungen an die jeweiligen Bezirksämter übertragen.

Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg

Dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg ist seit 1985 in der Verantwortung für die Verwaltung der Stadtrandsiedlung. Somit vertritt der Bezirk seitdem das Land Berlin als Grundstückseigentümer. Das Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg schließt in Vertretung des Landes Berlin die Erbbaurechtverträge mit den Bewohnern ab (SE Finanzen und Personal/Facility Management) und entscheidet über Anträge auf bauliche Veränderungen, die eine öffentlich-rechtliche Genehmigung erfordern (Stadtentwicklungsamt).

WOBEGE mbH

Die WOBEGE Wohnbauten- und Beteiligungsgesellschaft mbH ist eine Tochtergesellschaft des landeseigenen Wohnungsbauunternehmens STADT UND LAND. Die WOBEGE ist vertraglich als Verwalterin der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III vom Bezirk Tempelhof-Schöneberg eingesetzt worden. Die Verwaltungsaufgaben umfassen u.a. den Einzug und die Kontrolle der Pachtzahlungen, die Koordination bei Versicherungsfällen und bautechnische Belange, wie u.a. die privatrechtliche Prüfung geplanter Maßnahmen.

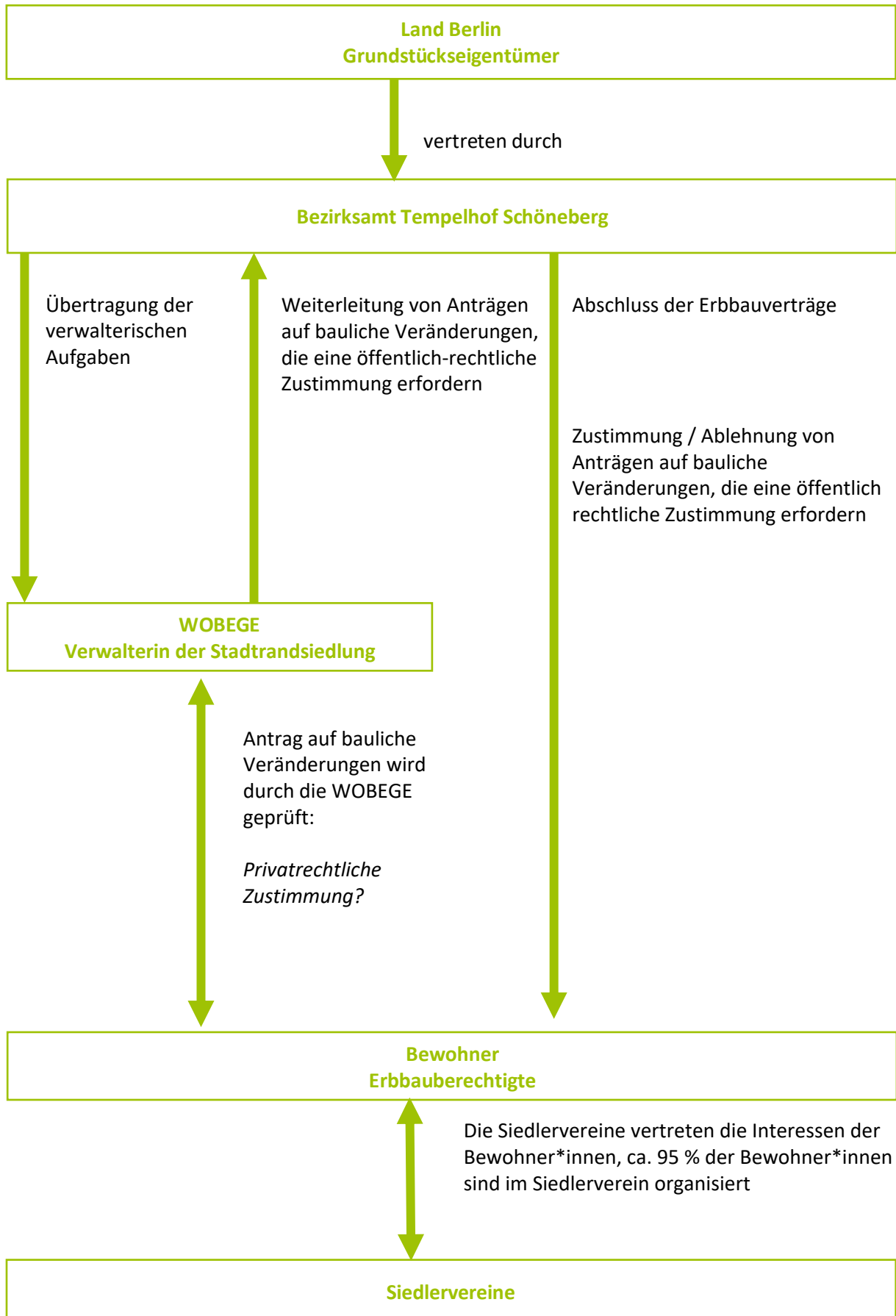
Bewohner

Als Erbbauberechtigte schließen die Bewohner den Erbbaurechtsvertrag mit dem Bezirksamt Tempelhof-Schöneberg, in Vertretung des Landes Berlin, ab. Bei Anträgen auf bauliche Veränderungen wenden sich die Bewohner im Regelfall zunächst an die WOBEGE, die die Anträge prüft und bei der Notwendigkeit von hoheitlichen Entscheidungen Berlins an das Bezirksamt weiterleitet.

Die Siedlervereine

In Marienfelde I, II und III sind zwei Siedlervereine vorhanden. Die Siedlergemeinschaft Berlin Marienfelde II/III e.V. existiert bereits seit Bestehen der Siedlung und ist seit 1978 ein eingetragener Verein mit 200 Mitgliedern. Der Siedlerverein Mariengrund e.V. wurde im Jahr 1932 gegründet. Der Verein dient dem Gemeinwohl, indem er sich in jeder zweckdienlichen Weise für die Förderung und Erhaltung des Familienheimes (Kleinsiedlung und Eigenheim) einsetzt. Nach Aussagen des Vorstands sind rund 95% aller Bewohner Mitglied im Siedlerverein.

Die Mitglieder beschäftigen sich seit längerem aktiv mit der Adaption der 2000 erlassenen Leitlinien. Sie möchten die städtebauliche Eigenart der Siedlung erhalten und schützen. Die Siedler fordern aber ein zeitgemäßes Bewohnen ihrer Häuser, insbesondere mit Kindern. Zudem sollten ökologische Standards baulich umsetzbar sein. Es bedarf hierfür einheitlicher Vorgaben, einer transparenteren Genehmigungspraxis und einer offenen Kommunikation. Die Siedlervereine bemängeln die zahlreichen Einzelfallentscheidungen, die dazu führen, dass Bewohner sich ungerecht behandelt fühlen und Missmut über die Unklarheit, welche Veränderungen erlaubt sind, geschürt wird. Die Vorgaben zur Gestaltung der Häuser und des Grundstücks könnten z.B. so angepasst werden, dass für die von der Straße aus sichtbare Gebäudeseite strengere Vorgaben gelten, aber der Gartenbereich flexibler gestaltet werden kann. Die Siedlervereine regen an, als Ergänzung zu seinem Begrüßungsanschreiben an Zugezogene ein Faltblatt zur Verordnung und Ausführung auszuhändigen.



Grundstücksvergabe

Die Grundstücksvergabe erfolgt im Wege der Bestellung eines Erbbaurechts. Dazu wurden historisch Erbbau-Heimstättenverträge abgeschlossen, heute Erbbaurechtsverträge, die formularmäßig einheitliche Regelungen beinhalten. Neben den essenziellen Regelungen wie Laufzeit und Erbbauzins gibt es gebäudebezogene Vertragsbestimmungen. Diese verpflichten die erbbauberechtigten Nutzer u.a. zur Nutzung als Dauerwohnung in eigener Person und beschränken die Gestaltungsfreiheit der Gebäude in der Außenwirkung. So sind die Erbbaurechtsnehmer bspw. verpflichtet, das einheitliche Erscheinungsbild der Siedlung zu erhalten und zu fördern. Bei Doppelhäusern ist nur eine gleichartige Gestaltung der Gebäudehülle zulässig.

Genehmigungspraxis

Historische Situation

Aufgrund der Erbbaurechtsverträge besteht ein umfassender Genehmigungsvorbehalt für alle baulichen Veränderungen. Lange vor dem Erlass der geltenden Erhaltungsverordnung im Jahr 2001 erließ im Jahr 1980 die damalige Senatsverwaltung für Bau und Wohnen ein Regelwerk „Technische Hinweise für die von den Trägergesellschaften gem. den Erbbau-Heimstättenverträgen zu erteilende Zustimmung zu baulichen Veränderungen auf den Kleinsiedlungen“ (Sen Bau Wohn IV aB 33, Dezember 1980).

Darin wurde den Trägergesellschaften (hier die Stadt und Land) für ihre Rolle als „Genehmigungsstelle“ eine Arbeitshilfe an die Hand gegeben. Dort wurde entsprechend der Rechtslage unterschieden zwischen Bauanträgen (gemäß BauO 1958 i.V.m. dem Baunutzungsplan 1960) einerseits und dem rein privatrechtlichen Zustimmungsverfahren gemäß den Erbbaurechtsverträgen. Erster Ansprechpartner für bauwillige Siedler war die Trägergesellschaft, die im Rahmen ihrer Prüfung zu allen Vorgängen Stellung nahm. Im Falle der baugenehmigungspflichtigen Vorhaben leitete sie die Anträge an die Bauaufsichtsbehörde weiter, versehen mit ihrem Zustimmungsvermerk. Im Falle genehmigungsfreier Baumaßnahmen entschied die Trägergesellschaft selbst, im Zweifel nach eigener Bauberatung mit dem bauwilligen Erbbaunehmer.

Die „Technischen Hinweise 1980“ enthielten auch konkrete Gestaltungsvorschriften, die im Jahr 1995 durch „Richtlinien zur baulichen Gestaltung der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II, und III“ ersetzt wurden, die vom damaligen Bezirksamt Tempelhof erlassen wurden.

An der verfahrenstechnischen Aufteilung zwischen den baugenehmigungsbedürftigen Bauvorhaben und den bloß privatrechtlich zustimmungspflichtigen baulichen Änderungen hat sich im Grundsatz nichts geändert. Erste Ansprechpartnerin ist die WOBEGE als Verwalterin der Erbbaurechtsverträge, danach geht ein Antrag gegebenenfalls zur Bauaufsichtsbehörde. 2001 ist der erhaltungsrechtliche Genehmigungsvorbehalt dazugekommen.

Aktuelle Situation

Aufgrund der Erhaltungsverordnung müssen gemäß § 172 Abs.1 BauGB bauliche Maßnahmen (...) in einem Genehmigungsverfahren genehmigt werden. Bei baugenehmigungspflichtigen Vorhaben in der Stadtrandsiedlung ist der Fachbereich Bauaufsicht des Stadtentwicklungsamtes zuständig. Bei allen anderen, insbesondere den verfahrensfreien Vorhaben ist der Fachbereich Stadtplanung des Stadtentwicklungsamtes in der Zuständigkeit.

Bei der Errichtung baulicher Anlagen wie dem Neubau, eine bauliche Erweiterung wie z.B. Anbau, das Errichten einer Gaube, oder Wintergartens, oder dem Abbruch oder Teilabbruch baulicher Anlagen,

oder der Änderung baulicher Anlagen wie beispielsweise die eines Fassadenanstrichs, der Dachdeckung oder Fenster, muss ein Antrag auf Genehmigung eines Bauvorhabens nach §173 BauGB gestellt werden. Dieser Antrag kann von den Bauherren auf der Homepage des Bezirks heruntergeladen werden und ist beim Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung einzureichen.

Das Regelverfahren ist dabei Folgendes (Schaubild S.15):

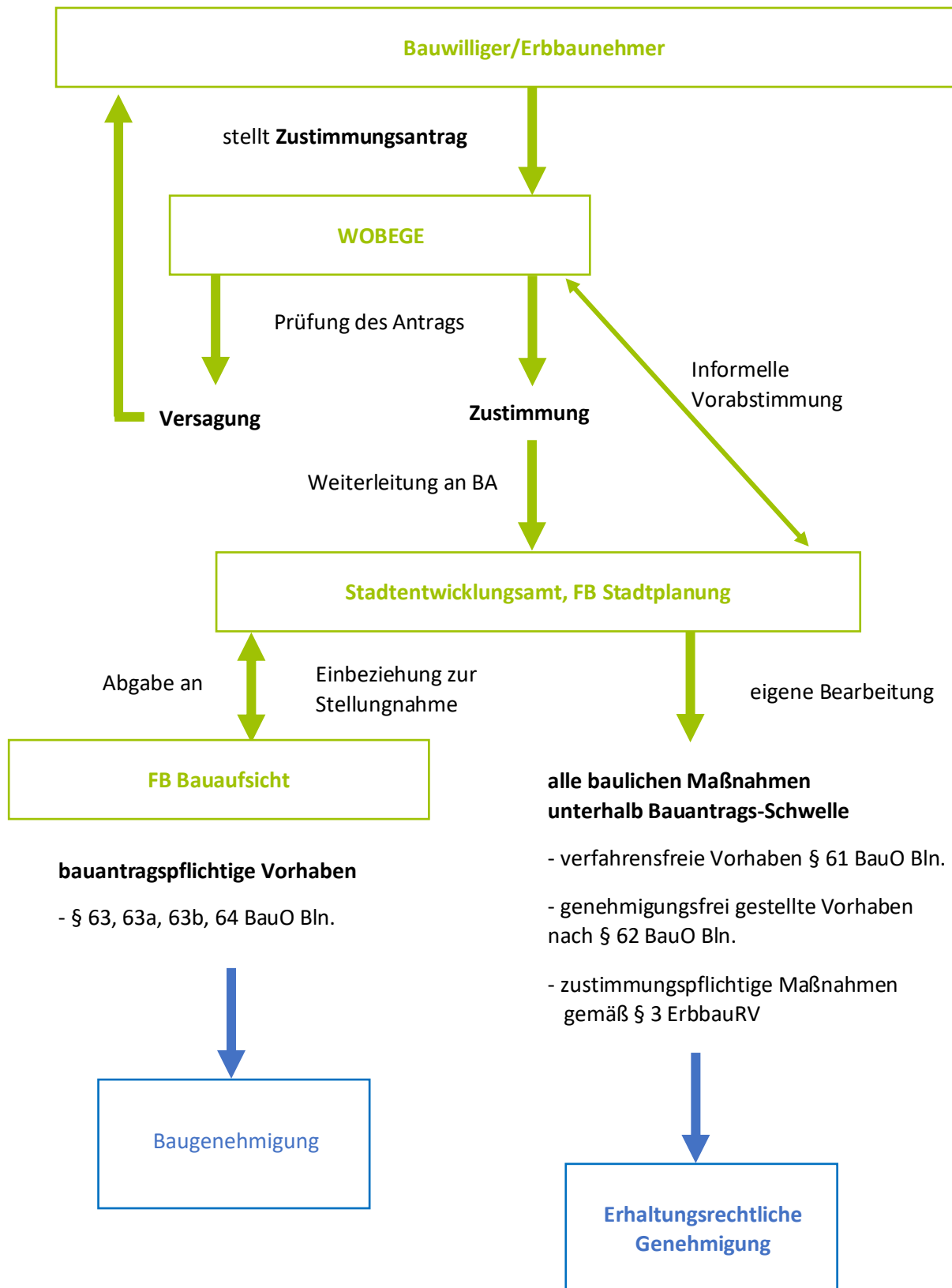
Der bauwillige Erbbaunehmer wendet sich mit seinem Vorhaben an die WOBEGE, deren Zuständigkeit sich aus § 3 bzw. §6 des Erbbaurechtsvertrags ergibt. Diese prüft aus ihrer privatrechtlichen Sicht die Zustimmungsfähigkeit. Mit dem Stadtentwicklungsamt, Fachbereich Stadtplanung, finden informelle Vorabstimmungen statt. Ist die Genehmigungsfähigkeit gegeben, reicht die WOBEGE die Unterlagen beim FB Stadtplanung ein.

Handelt es sich um ein bauantragspflichtiges Vorhaben, also insbesondere um einen Antrag auf Genehmigungsfreistellung (§ 62 BauO Bln.) oder vereinfachtes bzw. volles Baugenehmigungsverfahren (§§ 63, 64 BauO Bln.), leitet der Fachbereich Stadtplanung die Unterlagen an den Fachbereich Bauaufsicht weiter. In diesen Fällen gibt der FB Stadtplanung eine inhaltliche Stellungnahme im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens (in der Regel das vereinfachte Verfahren) ab. Zu beachten ist, dass bei Verfahren nach §§ 63-64 BauO Bln weitere Formalitäten einzuhalten sind.

Handelt es sich nicht um ein bauantragsgebundenes Verfahren, entscheidet der FB Stadtplanung in seiner Zuständigkeit für die erhaltungsrechtliche Genehmigung abschließend und erteilt dem Antragsteller einen Bescheid.

Mit diesem Verfahren sollte grundsätzlich sichergestellt sein, dass bauliche Änderungen in der 1. Stufe bei der WOBEGE ausgesondert werden, die bereits erbaurechtlich abgelehnt wurden. Nur erbaurechtlich zulässige Vorhaben sollen an die Genehmigungsbehörden weitergeleitet werden.

Allerdings steht es dem bauwilligen Erbbaurechtsnehmer frei, sich ohne Abstimmung mit der WOBEGE an den FB Stadtplanung bzw. den FB Bauaufsicht zu wenden. In solchen Fällen sollte seitens des Stadtentwicklungsamtes unverzüglich mit der WOBEGE Rücksprache gehalten und die Genehmigungsfähigkeit des Antrags inhaltlich abgestimmt werden. Fehlt bereits die erbaurechtliche Zulässigkeit des Vorhabens, kann die Erhaltungsbehörde rein formell wegen des fehlenden Sachbescheidungsinteresses eine Versagung erteilen, ohne selbst inhaltlich zu prüfen und eine Sachentscheidung zu treffen.



4. Methodik

Bestandsanalyse

Um einen Vergleich der Entwicklungen zwischen der letzten Erhebung im Jahr 2000 und heute zu generieren, wurden die Gebiete unter denselben Kriterien betrachtet und um einige Merkmale, die Auswirkungen auf das Ortsbild und die Stadtgestalt haben, ergänzt. (z.B. durch das Kriterium „Pool“).

Die Kriterien orientieren sich an den Leitlinien, die für die Gestaltung der Stadtrandsiedlung erarbeitet wurden und umfassen die Schutzgüter „Kubatur“, „Dachlandschaft“, „Fassade“, „Fenster/Türen“, „Einfriedung/Vorgarten“. Erfüllte, den Leitlinien entsprechende Kriterien, wurden in der Tabelle durch eine „1“ markiert, unerfüllte durch eine „0“. Auf diese Weise wurde im Rahmen von mehreren Ortsbegehungen die Gestaltung der einzelnen Häuser dokumentiert. Die tabellarische Bestandsaufnahme ermöglichte es ein umfassendes Bild von dem Umgang mit den bisherigen Gestaltungsrichtlinien zu generieren.

Leider wurden die Kriterien, nach denen die Bestandsaufnahme aus dem Jahr 2000 strukturiert wurde, nicht definiert. Fehlinterpretationen sind daher nicht mit Sicherheit auszuschließen. Ein Beispiel:

Der Kriterienkatalog aus dem Jahr 2000 umfasst die Kategorie „Schornstein“, die mit ja oder nein beantwortet wurde. Den später aufgestellten Leitlinien entsprechend, ist zwar davon auszugehen, dass die Existenz der ursprünglichen Schornsteine gemeint war, kann aber nicht mit Sicherheit bestätigt werden. Eine weitere Schwierigkeit ergibt sich zum Beispiel im Umgang mit der Kategorie Fenster/Türen. In der Erhebung von 2000 wurde hierbei untersucht, ob die Lage und das Format der Fenster und Türen an der Straßenseite und Giebelseite dem ursprünglichen Typ entsprechen. Die Verfasser dieser Studie orientieren sich hierbei an den von Gesine Weinmiller in der Voruntersuchung festgelegten Gebäudetypen (vgl. Weinmiller 2000: S. 17f. bzw. S. 24ff.). In weiten Teilen der Siedlung Marienfelde I ist der Gebäudetyp Doppelhaus ohne Anbau anzutreffen. Nach Weinmiller ist bei diesem Gebäudetyp die ursprüngliche Straßenseitige Lage der Fenster im Ablauf Tür, Fenster, Fenster, bzw. Fenster, Fenster, Tür. Bei der Erhebung im Jahr 2020 wurde deutlich, dass einige Gebäude dieses Typs jedoch die Abfolge Fenster, Tür, Fenster aufweisen wenngleich die Gebäude wenig überformt oder in ihrer ursprünglichen Form verändert erscheinen. Daher resultiert die Frage, ob auch diese Abfolge der Fenster und Türen einer ursprünglichen Form entspricht. Dies könnte mit einem stichprobenartigen Abgleich mit den Archivunterlagen geklärt werden. Für den Vergleich wurde daher die Kategorie „Straßenseite Format und Lage seit 2000 unverändert“ eingeführt, die anhand der Fotos verglichen und bewertet wurde.

Für die vergleichenden Tabellen auf den Datenblättern erfolgte daher die Bewertung in erster Linie über das Foto, das dann ggf. mit der tabellarischen Erhebung abgeglichen wurde. So z.B. bei den rückwärtigen Anbauten, die nicht über das Foto ersichtlich sind.

Mit Blick auf ggf. zukünftig stattfindende Bestandsanalysen wurden einige Kriterien in den Tabellen daher zusätzlich definiert bzw. näher erläutert. Zudem ist zu erwähnen, dass die Erhebung im Jahr 2000 im Zuge der Voruntersuchung zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Erhaltungsverordnung erstellt wurde. Die Erhebung im Jahr 2020 kann nach strengeren Kriterien erfolgen, da die Vorgaben der Leitlinien zum Zeitpunkt der Erhebung im Jahr 2000 noch nicht feststanden. Um zu einer Aussage über die Veränderung der Siedlung seit Erlass der

Erhaltungsverordnung zu kommen, bietet die Erhebung aus dem Jahr 2000 dennoch die wichtigste Vergleichsgrundlage.

Im Folgenden sind die Kriterien, nach denen die Stadtrandsiedlung untersucht wurde, vergleichend aufgestellt:

Erhebung im Jahr 2000	Erhebung im Jahr 2020
<i>Ziel: Voruntersuchung zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Erhaltungsverordnung</i>	<i>Ziel: Überprüfung der Erhaltungsverordnung, d.h. des Vorliegens der Anwendungsvoraussetzungen gemäß § 172 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 BauGB</i>
Kubatur	Kubatur
seitlicher Anbau	seitlicher Anbau
straßenseitiger Anbau	straßenseitiger Anbau
rückwärtiger Anbau	rückwärtiger Anbau
ursprünglich	
Grundsätzliche Veränderung	
Dachlandschaft	Dachlandschaft
Rote Dacheindeckung	Dacheindeckung rot, nicht glänzend
Ton/Beton	
Gaube	Giebel holzverkleidet, dunkler Branton
Gaube an Grenze zu Nachbarhaus	Gaube straßenseitig
rückwärtige Gaube sichtbar	
Dachflächenfenster	Dachflächenfenster ≤ 2 straßenseitig
Schornstein	ursprünglicher Schornstein
Fassade	Fassade
Putz (glatt)	Putz (glatt), weiß
Farbe weiß	
Sockel verputzt	Sockel farblich abgesetzt (grau o. braun)
Fensterläden	Fensterläden
Rollladenkästen außen	Rollladenkästen außen, weiß, rechteckig
Fenster/Türen	Fenster/Türen
weiße Fensterrahmen	weiße Fensterrahmen
	Straßenseitige Tür dunkel, keine Glaselemente
Straßenseite: Format ursprünglich	Straßenseite Format und Lage seit 2000 unverändert
Straßenseite: Lage ursprünglich	
Giebelseite: Format ursprünglich	
Giebelseite: Lage ursprünglich	
Mittelpfosten	Fenster optische Zwei-/Dreigliederung
Panoramafenster im Hauptgebäude	
Einfriedung/Vorgarten	Einfriedung/Vorgarten
Holzzaun senkrecht gegliedert	Holz- oder Maschendrahtzaun, senkrechte oder diagonale Struktur, Braun, Beige, Grün
Jägerzaun	
Maschendrahtzaun	keine Versiegelung oder bauliche Anlagen
Hecke	kein Sichtschutz vorhanden
Garage	Garage
	Grenzgarage, freistehend, max. 2,5 m, Flachdach
	Putz weiß
	Tor weiß, hellbeige, hellgrau
	Pool

Die Bestandsanalyse wurde anhand des angepassten Kriterienkatalogs durchgeführt. Angesichts der festgestellten wesentlichen Schutzgüter durch die Voruntersuchung im Jahr 2000, in denen die Gestaltung der Gebäude (Dachform, typische Gestaltungselemente, Einfriedung) nur einen Teil der deklarierten Punkte ausmacht, wurde von einer dezidierten Bestandsanalyse mit der Erfassung aller 33 Kriterien der knapp 400 Siedlerstellen abgesehen.

Exemplarisch wurden aus den drei Gebieten (Marienfelde I, II und III) jeweils zehn Adressen nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und der Analyse aus dem Jahr 2000 gegenübergestellt und ausgewertet und in Datenblättern dargestellt. Neben Lageplänen und Fotos ist die Bewertung der Einzelfaktoren der Schutzgüter dokumentiert. In einer Auftragserweiterung wurden für alle Siedlerstellen der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III Datenblätter erstellt. Diese dokumentieren den aktuellen Zustand der Siedlung und bilden eine Grundlage für weitere Analysen in der Zukunft.

Die Auswertung der Karten

Bei der Überprüfung der Erhaltungsverordnung wurde der Fokus auf das Ortsbild gelegt, da eine Untersuchung der Gebäude von der Straße aus vorgesehen war und die Grundstücke nicht betreten wurden. Da im Rahmen der Untersuchung aber auch die Merkmale An- und Vorbauten oder Nebenanlagen wie Schuppen oder Pools, insbesondere für die Stadtgestalt, eine wichtige Rolle spielen und diese Gestaltungsmerkmale nicht von der Straße aus einsehbar sind, wurde die (Nicht-) Erfüllung von Kriterien wie „rückwärtiger Anbau“ oder „Pool“ mithilfe von Luftbildaufnahmen erörtert.

Bedarfsanalyse

Die Ortsbegehung von Marienfelde II und III wurde gemeinsam mit Vertreter der WoBeGe, des Bezirksamts und der Siedlervereine durchgeführt. Aus diesen Gesprächen ergab sich der Eindruck, dass allein die datenbasierte Bestandsaufnahme für die Aussprache von Empfehlungen, bzgl. der Weiterführung und Handhabung der Erhaltungsverordnung, nicht genüge und auf die Aufnahme von lokalem Wissen ausgeweitet werden müsse.

Daher fand am 19. August 2020 ein Treffen gemeinsam mit Herrn Ehmke vom Bezirksamt sowie Vertreter der Siedlervereine statt. In diesem Dialog wurde der Bedarf bzgl. einer Anpassung der Leitlinien aus Nutzerperspektive diskutiert. Die Ergebnisse wurden in einem Protokoll festgehalten und sind in die Empfehlungen, die in diesem Bericht ausgesprochen werden, eingeflossen.

Für die etwaige Anpassung/Änderung der Erhaltungsverordnung wird die Beteiligung der Bewohner bzw. des Siedlervereins dringend empfohlen.

5. Analyse

Bestandsanalyse

Auswertung der Erhebung

Wie in Kapitel 3 erläutert, wurde im Rahmen der Überprüfung der Erhaltungsverordnung eine Bestandsanalyse vor Ort durchgeführt. Hierbei wurden alle Straßen der drei Siedlungsabschnitte begangen und die Gegebenheiten und Auffälligkeiten erfasst. Die Bestandsanalyse wurde anhand des angepassten Kriterienkatalogs durchgeführt. Die tabellarische Aufarbeitung nach

Siedlungsabschnitten und Straßen sind im Anhang zu finden. Aufgrund der hohen Anzahl von knapp 400 Siedlerstellen konnte im Rahmen dieser Erhebung nicht jedes Merkmal für jedes Gebäude erfasst werden. Die Untersuchung erhebt dennoch den Anspruch eines fundierten Analyseergebnisses, da die Auffälligkeiten erfasst wurden und fehlende relevante Aussagen mit eigenen Fotoaufnahmen, Luftbildern und Schrägbildaufnahmen ggf. abgeglichen wurden.

Häufig vorkommende Verstöße gegen die Leitlinien:

- Türen zwar dunkel, aber mit Glaselementen
- Zäune haben gemauerte Sockel oder Pfeiler oder sind aus Materialien, die den Leitlinien widersprechen (meist Metall)
- Straßenseitig wurde ein Sichtschutz angebracht
- Dächer sind dunkel oder nicht rot matt eingedeckt

Auswertung der Gegenüberstellung

In der Voruntersuchung aus dem Jahr 2000 wurden, wie im Kapitel „Voruntersuchung 2000“ beschrieben, die gebietstypischen Schutzgüter formuliert. Sie sollen an dieser Stelle in Bezug auf den heutigen Zustand der Stadtrandsiedlung betrachtet werden.

Charakter einer Kleinsiedlung: Gemäß § 2 der BauNVO dienen „Kleinsiedlungsgebiete“ vorwiegend der „Unterbringung von Kleinsiedlungen einschließlich Wohngebäuden mit entsprechenden Nutzgärten und landwirtschaftlichen Nebenerwerbsstellen“. Die Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III umfasst ausschließlich Wohngebäude mit Nutzgärten, mit je nicht mehr als zwei Wohnungen pro Gebäude. Der Charakter einer Kleinsiedlung ist entsprechend der Definition nach wie vor erhalten.

Ursprüngliche Siedlungsform, -grundriss und ursprüngliche Grundstückszuschnitte: Die Siedlungsform der Kleinsiedlung sowie die Grundstückszuschnitte sind nach wie vor vorhanden.

Ursprüngliche Straßen- und Wegeführung einschließlich Straßeneinteilung: Die Straßen- und Wegeführung ist weiterhin vorhanden.

Siedlungssymmetrie: Die im Jahr 2000 noch vorhandene Siedlungssymmetrie ist weiterhin gegeben, da kaum seitliche oder straßenseitige Anbauten hinzugekommen sind.

Wohnnutzung sowie andere Nutzungen, durch welche die städtebauliche Gestalt der Siedlung nicht beeinträchtigt wird: Die Gebäude der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III werden ausschließlich zu Wohnzwecken genutzt.

Gärtnerisch angelegte Grundstücke mit hohem Obstbaumbestand: Die Gärten, die ursprünglich zur Selbstversorgung der Bewohner angelegt wurden, sind weiterhin charakterprägendes Element der Stadtrandsiedlung. Die Überprüfung einer eventuell erfolgten Versiegelung der Vorgärten hat außerdem ergeben, dass nur in sehr wenigen Einzelfällen eine Gestaltung z.B. durch Kieselsteinbelag erfolgte.

Charakter von Kleinhäusern: Eine Einstufung der Gebäude in der Stadtrandsiedlung als Kleinhäuser hängt von der Quadratmeteranzahl des Wohnraums ab. Da die einzelnen Häuser nicht eingesehen werden konnten und insbesondere die Flächen der Rückbauten nicht in die Betrachtung der Häuser miteinbezogen werden konnten, kann das Vorhandensein dieses Schutzguts nicht bewertet werden. Von der Straße aus erfüllen die einzelnen Gebäude jedoch den Eindruck eines Kleinhauses.

Ursprüngliche Gebäudeanordnung, -stellung und –proportion: Die ursprüngliche Anordnung der Doppelhäuser ist weiterhin vorhanden.

Prägende Merkmale des Orts- und Siedlungsbilds: In der Voruntersuchung wurden folgende Besonderheiten der Stadtgestalt der Stadtrandsiedlung festgehalten:

- einer geschlossenen Kleinsiedlung im heterogenen Stadtgefüge,
- der Lage der Erwerbslosen- und Kurzarbeitersiedlung direkt am Stadtrand,
- der trapezartigen Siedlungsform, die sich aus den die Siedlung rahmenden Straßen ergab,
- das trapezförmige Straßenraster, welches aus der Siedlungsform abgeleitet wurde,
- großen Blöcken,
- den schmalen Privatstraßen,
- einem Platz mit sozialer Funktion je Siedlungsbereich,
- der Parzellierung der Siedlung in ähnlich große, schmale Grundstücke,
- den tiefen Vorgärten,
- der Bau- und Freiflächenstruktur,
- der Siedlungssymmetrie,
- der symmetrischen Gebäudeanordnung,
- den überwiegend traufständigen Doppelhäusern und vier giebelständigen Einzelhäusern,
- den rückwärtigen, sich gestalterisch unterordnenden Anbauten entlang der Grundstücksgrenze.

Die Besonderheit des Ortsbildes der Stadtrandsiedlung ergibt sich laut der Voruntersuchung aus dem Jahr 2000 aus:

- dem symmetrischen Siedlungskonzept,
- den traufständigen Doppelhäusern bzw. giebelständigen Einzelhäusern,
- dem Entwurf ähnlicher Kleinhaustypen (vgl. unter 4., damit Einheitlichkeit und gleiche Gestaltungsmerkmale),
- einer niedrigen eingeschossigen Bauweise mit hohem Satteldach, was den Häusern ein gedrungenes Aussehen verleiht,
- Errichtung der Gebäude an einer Bauflucht,
- Errichtung von sich gestalterisch unterordnenden Anbauten (bei zwei Haustypen) an der gemeinsamen Grundstücksgrenze, sodass die Pultdächer der beiden Anbauten ein flach geneigtes Satteldach bilden,
- gärtnerisch gestalteten Vorgartenzonen und einem Obstbaumbestand im rückwärtigen Gartenteil,
- einfachen, senkrecht gegliederten Einfriedungen,
- wenig verschiedene Kleinhaustypen,
- dem durch Finanzknappheit geprägten Baustil,
- wiederkehrende Gestaltungselemente: weißer Fassadenputz (glatt bis feinkörnig), rot gedecktes Satteldach ohne Gauben, in Marienfelde I holzverschalte (dunkel) Giebel, ein bis zwei Fensterachsen, Fensterläden, ein bis zwei kleinere Fenster im Giebel bei den Doppelhäusern, fast quadratische Fenster, weiße Fensterrahmen, Fenstersprossen, zusätzlich kleine Belichtungsfenster, zwei bis drei Türen (Farbe dunkel),
- schlichten, senkrecht strukturierten straßenseitigen Einfriedungen aus Holz und Maschendraht.

Die prägenden Merkmale von Stadtgestalt und Ortsbild sind, bis auf wenige Ausnahmen, weiterhin festzustellen. Abweichende Punkte finden sich insbesondere im Ortsbild, wie den wiederkehrenden Gestaltungselementen der Gebäude und den Einfriedungen. Nachfolgend dazu im Einzelnen.

Eingeschossigkeit: Die Wohngebäude der Stadtrandsiedlung sind weiterhin eingeschossig gehalten, auch wenn die Dachflächen an mehreren Stellen durch Fenster oder Gauben nutzbar gemacht wurden, da sich die Dächer bauordnungsrechtlich im Grundsatz nicht als Aufenthaltsräume eignen.

Gestalterisch untergeordnete Anbauten: Die heutigen existenten Anbauten entsprechen den Vorgaben der Leitlinien, die entsprechend der erhaltenswerten Schutzgüter entwickelt wurden. Sie entsprechen daher weiterhin einer untergeordneten Gestaltung.

Weiter wurden folgende Punkte als Schutzgüter definiert, die die Gestaltungselemente der Gebäude betreffen und in der vergleichenden Bestandsanalyse entlang der Kriterien der Voruntersuchung untersucht wurden:

- Rote Dachlandschaft mit Schornsteinen
- das Erscheinungsbild der aus Finanzknappheit entwickelten Kleinhaustypen mit ihren typischen Gestaltungselementen und –merkmalen,
- einfache, senkrecht gegliederte straßenseitige Einfriedungen

Je Gebiet (Marienfelde I, II und III) wurden zehn Adressen nach dem Zufallsprinzip ausgewählt und der Analyse aus dem Jahr 2000 gegenübergestellt. Die Kriterien, deren Interpretation aus dem Jahr 2000 unklar blieben, wurden nicht betrachtet. Diese dreißig Gebäude sind zudem in Form von Datenblättern aufbereitet, die sich im Anhang befinden.

Marienfelde I

Die Kubatur der Gebäude wurde nur geringfügig verändert. Drei der zehn untersuchten Adressen aus Marienfelde I haben rückseitige Anbauten hinzubekommen. Ansonsten gab es keine Veränderungen. Rückseitige Anbauten sind unter Beachtung von Vorgaben zu Dachneigung und Position in Marienfelde I zulässig.

Die Dachlandschaft wurde in Bezug auf die Dacheindeckung und die Dachflächenfenster für keine der Beispielladressen verändert. Der größte Unterschied ist bei den Schornsteinen zu verzeichnen. Seit dem Jahr 2000 sind zwei der ursprünglichen Schornsteine rückgebaut worden.

Die Fassaden waren im Jahr 2000 bis auf zwei Beispielladressen weiß gestrichen und glatt verputzt. Die beiden Adressen wurden in den letzten 20 Jahren konform der Leitlinien umgestaltet. Eine der Beispielladressen verfügt noch über die ursprünglichen Fensterläden. Da das Haus jedoch zum Zeitpunkt der Bestandsaufnahme umgebaut wird, ist unklar, ob diese rückgebaut werden. Die größten Veränderungen in der Fassadengestaltung sind in der farblichen Absetzung des Sockels zu erkennen. Während im Jahr 2000 fünf der Beispielladressen in Marienfelde I über eine farbliche Absetzung des Sockels verfügten, sind es heute alle zehn. Vergleicht man diese Angaben anhand der Fotos aus 2000 wird deutlich, dass die Angaben von damals nicht der heutigen Interpretation entsprechen. An einer Beispielladresse sind Rollladenkästen hinzugekommen, die nicht leitlinienkonform sind.

Im Jahr 2000 hatten drei der zehn Beispielladressen weiße Fensterrahmen. Bis heute hat eine weitere Adresse leitlinienkonform die Farbe der Fensterrahmen angepasst.

Die Vorgärten sollen den Leitlinien entsprechend über einen senkrecht oder diagonal ausgerichteten Holz- oder Maschendrahtzaun verfügen. Dabei gab es nur wenige Veränderungen: Die Zaungestaltung einer Beispielladresse entspricht den Leitlinien heute, im Gegensatz zu 2000, nicht mehr.

Die Anzahl der **Garagen** in Marienfelde I entsprechen denen von 2000.

Marienfelde II

Die Kubatur der Beispielladressen in Marienfelde II hat sich in den vergangenen 20 Jahren nicht verändert. Es sind keine seitlichen oder straßenseitigen Anbauten hinzugekommen.

Die Dachlandschaft der Beispieladressen in Marienfelde II hat sich weniger verändert als in Marienfelde I. Alle Beispieldaressen sind nach wie vor rot gedeckt. Es kam eine Gaube hinzu und auch die Gesamtzahl der Adressen mit Dachfenstern ist gleichgeblieben, wenn es auch innerhalb der Gesamtzahl Veränderungen gab (bei einem Haus sind die Dachfenster hinzugekommen, bei dem anderen weggefallen). Es fällt auf, dass wesentlich weniger Schornsteine rückgebaut wurden als in Marienfelde I. Im Jahr 2000 waren noch 100% der Beispieladressen mit Schornstein versehen, während es heute nur noch 90% sind.

Die Fassaden in Marienfelde II waren im Jahr 2000 sieben der zehn Beispieladressen weiß gestrichen und glatt verputzt. Seitdem sind zwei weitere Beispieladressen den Leitlinien gefolgt, wodurch heute entsprechend 90% der Beispieladressen den Leitlinien entsprechen. Im Jahr 2000 verfügten alle Beispieladressen über einen ursprünglichen Schornstein. In den vergangenen 20 Jahren wurde er an einer Adresse rückgebaut.

Die Fenster haben sich bezüglich der weißen Fensterrahmen in ihrer Gesamtanzahl nur wenig verändert. Bei einer der untersuchten Adressen wurde das straßenseitige Format und die Lage der Fenster und Türe nach dem Jahr 2000 verändert.

Die Vorgärten sollen den Leitlinien entsprechend über einen senkrecht oder diagonal ausgerichteten Holz- oder Maschendrahtzaun verfügen. Dabei gab es nur wenige Veränderungen Ein Zaun entspricht, im Gegensatz zu 2000, nicht mehr den Leitlinien. Ein Sichtschutz wurde rückgebaut, ein weiterer kam hinzu.

Die Anzahl der **Garagen** in Marienfelde I entsprechen denen von 2000.

Marienfelde III

Die Kubatur der Beispieladressen in Marienfelde III sind bezüglich aller Formen von Anbauten gleichgeblieben. Es fällt auf, dass alle Adressen über einen rückwärtigen Anbau verfügen was damit zu erklären ist, dass die Gebäude als Doppelhaus mit Anbau errichtet wurden. Positiv ist zu vermerken, dass keine der Adressen über einen straßenseitigen Anbau verfügt.

Die Dachlandschaft in Marienfelde III ist, im Gegensatz zu den anderen beiden Gebieten, nicht von einer roten Dacheindeckung geprägt. Von zehn Beispieladressen folgen heute nur 50% den Leitlinien. Gegenüber der Farbe der Dacheindeckung im Jahr 2000 hat sich an den untersuchten Adressen nichts geändert. Bezüglich der Anzahl von Gauben und Gebäuden mit Dachflächenfenstern gab es keine Veränderungen. Ähnlich wie in Marienfelde I sind die Schornsteine häufig rückgebaut worden. Seit dem Jahr 2000 wurden weitere vier Schornsteine rückgebaut.

Die Fassaden der Beispieladressen in Marienfelde III waren im Jahr 2000 zu 80% glatt verputzt und weiß gestrichen. Heute sind es 90%. Bezüglich der farblichen Absetzung der Sockel kann keine umfassende Aussage getroffen werden.

Die Fenster und Türen in Marienfelde III haben sich in den vergangenen 20 Jahren kaum verändert. Lediglich an drei Adressen ist eine optische Zwei- oder Dreigliederung gegeben.

Die Vorgärten sollen den Leitlinien entsprechend über einen senkrecht oder diagonal ausgerichteten Holz- oder Maschendrahtzaun verfügen. Zwei Zäune wurden in den vergangenen 20 Jahren entgegen der Leitlinien verändert.

Garagen waren in Marienfelde III im Jahr 2000 in neun von zehn der Beispieladressen vorhanden. Heute verfügen alle zehn der Gebäude über eine Garage.

Auswertung der Karten

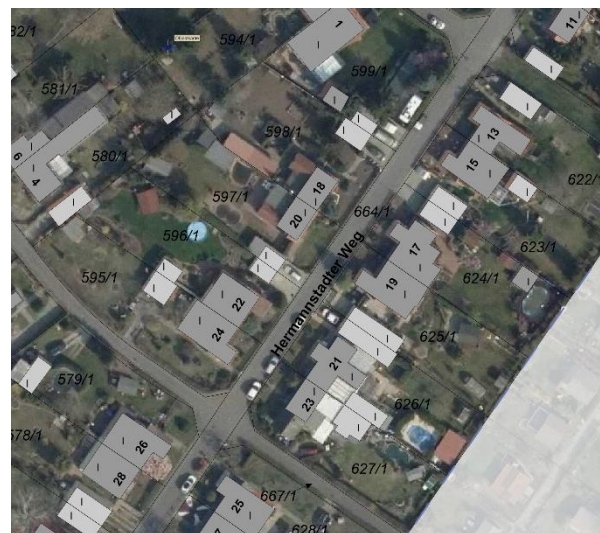
Abgleich der Luftbilder mit dem Liegenschaftskataster

Eine Begehung der Grundstücke war nicht Teil der Beauftragung. Die Bewertung der rückwärtigen Anbauten erfolgte daher über die genaue Prüfung der Luftbilder (FISBroker Digitale Orthophotomosaik (DOP), die aus dem digitalen Bildflug am 01. und 06. April 2019) und Schrägbildaufnahmen (google earth). Daher kann nicht abschließend beurteilt werden, ob bei den ausgewählten Grundstücken auch verfahrensfreie Vorhaben (§ 61 BauO Bln) ausgeführt wurden. Nach § 61 der Bauordnung für Berlin sind eingeschossige Gebäude mit einer Brutto-Grundfläche bis zu 10 m², Garagen und überdachte Stellplätze sowie deren Abstellräume mit einer mittleren Wandhöhe bis zu 3 m je Wand und einer Brutto Grundfläche bis zu 30 m² sowie Terrassenüberdachungen mit einer Fläche bis zu 30 m² und einer Tiefe bis zu 3 m verfahrensfrei.

Der Bestand der rückwärtigen Anbauten wurde in vier Kategorien erfasst. Grundstücke ohne Abweichung der Gebäudekubatur von der ALKIS, Grundstücke mit einem kleinen nicht erfassten Anbau oder Kellerersatzraum, Grundstücke mit mindestens einem großen vermessungstechnisch nicht erfassten Anbau oder mehreren Nebengebäuden, sowie Grundstücke mit mehr als einem großen Anbau oder mehreren nicht erfassten Nebengebäuden.

Auffällig sind zahlreiche kleine und größere Anbauten, die nicht im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) verzeichnet sind. Hier wird deutlich, dass nicht alle errichteten Gebäude und v.a. Anbauten mit einer Baugenehmigung errichtet worden sind oder keiner Baugenehmigung bedürfen. Einige nachträgliche Veränderungen der Kubatur wurden daher nicht über die bezirklichen Vermessungsstelle erfasst. Somit ist davon auszugehen, dass einige (An-)Bauten als Schwarzbauten ohne Genehmigung errichtet wurden, oder nicht genehmigungspflichtig im Sinne der Berliner Bauordnung sind, da sie lediglich einer erhaltungsrechtlichen Genehmigung bedürfen, die dann nicht im amtlichen Liegenschaftskatasterinformationssystem erfasst wird. Da es sich um eine Auswertung von Bildmaterial handelt, kann nicht ausgeschlossen werden, dass es sich ggf. auch um (temporäre) Überdachungen, Gewächshäuser, Pavillons oder Sonnensegel handelt.

Insbesondere in Marienfelde I wird diese Abweichung der Informationen aus dem Liegenschaftskatasterinformationssystem mit dem Luftbild deutlich.



Quelle: FIS-Broker ALKIS und DOP 2019

Fassadengestaltung

Nach den Leitlinien sind sämtliche Gebäude mit einem glatten oder feinkörnigen Putz in weißer Farbe zu gestalten. In Marienfelde II fällt auf, dass viele der Gebäude, deren Fassaden den Leitlinien widersprechen, mit Faserzementplatten (Eternitplatten) verkleidet sind, teilweise ist eine Fassadenverkleidung in Klinkeroptik vorhanden.

Auswertung des Zaungestaltung

Auffällig ist, dass eine straßenseitige Zaungestaltung, die nicht im Sinne der Leitlinien ist, in der Stadtrandsiedlung überwiegt. Einige Zäune weichen von der vorgegebenen Materialgestaltung, Holz- oder Maschendrahtzaun, ab. Entgegen der Leitlinien sind überwiegend Metallzäune verbaut. Bei einem Großteil der Zäune ist zwar leitlinienkonformes Material (Holz oder Maschendraht) verbaut, aufgrund der gemauerten Sockel oder Pfeiler widersprechen sie dennoch den Leitlinien. Die Differenzierung in Mauersockel oder Grundstückseinfassung ist dabei schwierig und macht die Auslegung der Leitlinien interpretationsfähig.

Dokumentation der Schwimmbecken

Über den Umgang mit der Aufstellung bzw. Errichtung von Schwimmbecken werden in der Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Stadtrandsiedlung Marienfelde keine direkten Angaben gemacht. Nach § 61 Abs. 1 Nr. 10 a) BauO Bln. sind Schwimmbecken mit einem Beckeninhalte bis zu 100 m³ verfahrensfrei. Erhaltungsrechtlich wird ihre Errichtung aufgrund der Lage im rückwärtigen Bereich der Grundstücke und der damit fehlenden Wahrnehmbarkeit im Ortsbild als nicht relevant eingeschätzt. Die allerdings signifikante Wahrnehmbarkeit aus der Vogelperspektive – zu den Befunden nachfolgend – ändert hieran nichts.

Das Bezirksamt als das Eigentum verwaltende Behörde duldet Schwimmbecken, die ein Fassungsvermögen von 15 m³ bei einem maximalen Durchmesser von 4,5 m bzw. 4 x 3 m und eine Höhe von 1,25 m nicht überschreiten. Diese Pools dürfen jedoch weder in Festbauweise errichtet noch in den Boden eingelassen werden.

Die im rückwärtigen Grundstücksbereich befindlichen Poolanlagen wurde mit Hilfe der digitalen Color-Infrarot-Orthophotos 2016 (FISBroker) erhoben. Der Bildflug erfolgte im April 2016. Daher ist davon auszugehen, dass die meisten erfassten Schwimmbecken als bauliche feste Anlage (bzw./ggf. im Boden eingelassen) errichtet sind, und es sich nicht um eine mobile, für die Sommermonate aufgestellte Badegelegenheit handelt. Es kann jedoch keine fundierte Aussage darüber getroffen werden, ob es sich um aufgestellte Pools oder Bauwerke handelt, nur darüber, dass eine Wasserfläche vorhanden ist, die ggf. auch ein (Schwimm-)Teich sein kann. Es erfolgte der Abgleich mit dem Luftbild Digitale Orthophotomosaik (DOP), die aus dem digitalen Bildflug am 01. und 06. April 2019 entstanden sind. Alle ausgefüllten Kreise stellen eine Wasserfläche dar, die sowohl 2016 als auch 2019 zu identifizieren ist. Wasserflächen, die erst im Luftbild aus 2019 auftauchen, sind durch eine Kreislinie dargestellt. Die Größe der Wasserfläche und die Bauweise wurde nicht ermittelt.

Von den 134 Siedlerstellen in Marienfelde I sind 55 Wasserflächen im Luftbild sichtbar, die sich auf 50 Grundstücke verteilen. Somit haben rund 37% der Grundstücke in Marienfelde I nach Luftbildauswertung eine sichtbare Wasserfläche auf ihrem Grundstück. Von den 177 Siedlerstellen in Marienfelde II sind 70 Wasserflächen im Luftbild sichtbar, die sich auf 65 Grundstücke verteilen. Somit haben auch rund 37 % der Grundstücke in Marienfelde II nach Luftbildauswertung eine sichtbare Wasserfläche auf ihrem Grundstück. Von den 82 Siedlerstellen in Marienfelde III sind 36 Wasserflächen im Luftbild sichtbar, die sich auf 30 Grundstücke verteilen. Somit haben rund 36 % der Grundstücke in Marienfelde III nach Luftbildauswertung eine sichtbare Wasserfläche auf ihrem

Grundstück. In der gesamten Stadtrandsiedlung Marienfelde sind die Anzahl der rückwärtigen Poolanlagen bzw. Wasserflächen in allen drei Siedlungsteilen gleichmäßig verteilt.

Die Errichtung der Poolanlagen unterliegt als bauliche Veränderung dem privatrechtlichen Zustimmungsvorbehalt aus den Erbbaurechtsverträgen. Sie ist daher im Regelkreis zwischen dem Bezirksamt, Abteilung Finanzen, Serviceeinheit Facility Management (FM), und der WOBEGE als Trägergesellschaft/Verwalterin zu regulieren. Sachlich dürfte hier in manchen Fällen eine Diskrepanz zwischen der zulässigen und der tatsächlichen Ausführung bestehen, deren rechtliche Behandlung nicht geklärt ist. Zu empfehlen ist jedenfalls ein einheitliches Vorgehen, dass die vorhandenen Fallzahlen berücksichtigt, die bereits eine Erhöhung des Standards in den Siedlungen bewirkt haben könnten. Da die Anlagen regelmäßig nur geduldet werden, wäre auch ein restriktives Vorgehen denkbar. Dieses müsste jedoch angesichts fehlender öffentlich-rechtlicher Eingriffsmöglichkeiten durch die Bauaufsicht, wie auch der geringen erhaltungsrechtlichen Relevanz rein privatrechtlich erfolgen. Ob dies angesichts der Regelungen in den Erbbaurechtsverträgen erfolgversprechend wäre, kann hier nicht überprüft werden, wäre aber mit Blick auf die Bewohnerzufriedenheit abzuwägen.

Bedarfsanalyse aus Sicht der Siedlervereine

Am 19. August 2020 fand eine Gesprächsrunde gemeinsam mit Vertretern der Siedlervereine statt sowie mit Herrn Ehmke aus dem Bezirksamt. Ziel der Veranstaltung war es durch den Dialog mit den Betroffenen vor Ort die Tauglichkeit und die praktische Umsetzung des Instrumentariums der Erhaltungsverordnung zu beleuchten.

Von den Vertretern der Siedlervereine wurde insbesondere thematisiert, dass in der Genehmigungspraxis oftmals das private Recht (Erbbaurechtsvertrag) vor dem öffentlichen Recht (Leitlinien der Erhaltungsverordnung) geltend gemacht werde. Im Rahmen von Genehmigungsprozessen würden widersprüchliche Auslegungen der Leitlinien durch die WOBEGE und das Stadtentwicklungsamt erfolgen. Dies betreffe beispielsweise die Forderung der WOBEGE nach einheitlicher Gestaltung der Doppelhaushälften und subjektive Einzelfallentscheidungen, die nicht mit den Leitlinien der Erhaltungsordnung übereinstimmen würden.

Weiter würden die Leitlinien dem geltenden Recht in Bezug auf eine ökologische Bauweise widersprechen. Z.B. könne der EnEV (seit 1.11.2020 Gebäudeenergiegesetz (GEG)), in Bezug auf die Fassadendämmung, bei größeren Sanierungsmaßnahmen nicht folgegeleistet werden. Weiter sei es nicht möglich Photovoltaikanlagen zur Straße hin auf den Dächern anzubringen, was heutigen Anforderungen an den Klimaschutz nicht gerecht werde.

Neben der Kritik an der Genehmigungspraxis wurde angemerkt, dass die Leitlinien oder deren Auslegung dem heutigen Bedarf nicht entsprechen würden. Beispielsweise sei die Nutzbarmachung der Dachgeschossflächen für die gewünschte Zielgruppe der kinderreichen Familien von Bedeutung, die durch das Baurecht teilweise unterbunden werde.

6. Ergebnisse

Ergebnis: Empfehlung der Weiterführung der Erhaltungsverordnung

Die Gegenüberstellung beider Bestandsaufnahmen ergibt, dass seit der Voruntersuchung 2000 keine durchgreifenden Veränderungen entgegen den aufgestellten Leitlinien stattgefunden haben. Entsprechend sind Stadtgestalt und Ortsbild, die im Jahr 2000 als schützenswert festgestellt wurden, weiterhin vorhanden. Die Überformung der ursprünglichen Gebäude ist dem Gebiet, wie bereits in der Analyse von 2000 beschrieben, anzusehen und inzwischen auch fortgeschritten. Jedoch wird dadurch eine kritische Grenze, durch die Veränderungen an einzelnen Gebäuden den städtebaulichen Gesamteindruck – das Ortsbild als solches – massiv beeinträchtigen oder unkenntlich machen würden, nicht erreicht. Dass diese Gefahr bei einer geringeren Kontrolldichte der baulichen Veränderungen durchaus besteht, zeigen die Ergebnisse des Dialogs mit den Vertretern der Siedlervereine. Es ist davon auszugehen, dass sich die Siedlung angesichts der seit der Erbauungszeit gewachsenen Ansprüche der Bewohner an den eigenen Wohnraum und das private Umfeld ohne den Fortbestand der Erhaltungsverordnung bis zur weitgehenden Unkenntlichkeit verändern könnte. Dies gilt zwar nicht für primäre Merkmale der Stadtgestalt wie die Straßenführung und -aufteilung, aber explizit für die gestaltungsbezogenen Merkmale der Gebäude und Nebenanlagen sowie auch für eine stärkere Überbauung der Grundstücke aufgrund der bauplanungsrechtlichen Spielräume des fortgeltenden Baunutzungsplans 1960 sowie der heutigen Deregulierung des Baugenehmigungsverfahrens. Daher wird die Weiterführung der Erhaltungsverordnung für alle drei Siedlungsteile empfohlen.

Diese Empfehlung versteht sich auch angesichts der Tatsache, dass andere öffentlich-rechtliche Instrumente gleicher Eignung nicht vorhanden sind. Dies gilt insbesondere für den Bebauungsplan, der nach der Rechtsprechung des OVG Berlin-Brandenburg ausdrücklich kein geeignetes Mittel zur bloßen Sicherung von Bestandsgebäuden ist (Urteil OVG vom 11.10.2007, Az. 2 A 1.07, betreffend die Unzulässigkeit der Festsetzung von baugrenzen zur Gebäudesicherung). Da auch keine denkmalrechtliche „Unterschutzstellung“ absehbar zu erwarten ist, stellt die städtebauliche Erhaltungsverordnung das strukturell zutreffende Instrument unterhalb des Denkmalschutzes dar, um die bestehende städtebauliche Situation, insbesondere das erhaltungswürdige Ortsbild, zu bewahren.

Alternativ könnte erwogen werden, das Erhaltungsziel mit ausschließlich privatrechtlichen Mitteln sicherzustellen. Die rechtliche Möglichkeit dazu ergibt sich im Grundsatz aus der Rechtsstellung Berlins als Grundstückseigentümer und Erbbaurechtsgeber, insbesondere dem umfassenden Zustimmungsvorbehalt in den Erbbaurechtsverträgen. Allerdings müsste dazu die Rolle der WOBEGE als Trägersgesellschaft/Erbbauverwalterin und/oder der SE FM als zuständiger Eigentümerin erheblich gestärkt werden, um Akzeptanz bei den Erbbaunehmern und den Siedlervereinen zu finden.

Dies gilt sowohl strukturell als auch kapazitiv, denn vertragliche Beziehungen stehen grundsätzlich in einem Gleichordnungsverhältnis der Parteien und Zwangsmittel zur Durchsetzung stehen soweit erkennbar, in den Erbbaurechtsverträgen nicht zur Verfügung. Zudem müsste bei einer rein privatrechtlichen Zustimmungspraxis auch weiterhin die fachliche Beurteilung durch das Stadtentwicklungsamt sichergestellt werden, was bei Wegfall der ErhaltungsVO möglicherweise schwer zu begründen wäre. Insgesamt erscheint es als wenig erfolgversprechend, eine ausreichende Kontrolldichte und Sanktionierung von Abweichungen im privatrechtlichen Wege zu gewährleisten,

so dass dieser Weg nicht empfohlen werden kann. Ohne die Erhaltungsverordnung würden nur Grundfragen des Planungsrechts wie GRZ und GEZ geprüft werden, jedoch keine Gestaltungsfragen.

Empfehlung: Widerspruchsfreie Beurteilung

Der Dialog mit den Vertretern der Siedlervereine deutete auf ein im Einzelfall widersprüchliches Verhalten von WOBEGE und Bezirksamt bezüglich der Genehmigungen von Umbauten hin. Auch aus den Gesprächen mit Vertretern der WOBEGE während der Begehung von Marienfelde I und II ging hervor, dass die WOBEGE Maßnahmen mit Blick auf den gestalterischen Bezug von Doppelhaushälften bewerte, was jedoch nicht als alleiniges Kriterium in den gestalterischen Leitlinien der Erhaltungsverordnung festgelegt sei. Angesichts der erstrebenswerten Erhaltung eines einheitlichen Ortsbildes in Einbeziehung der bereits erfolgten Überformung der ursprünglichen Gebäudetypen wird empfohlen, die Bezugnahme der Doppelhäuser aufeinander in die Leitlinien stärker aufzunehmen.

Empfehlung: Anpassung der Genehmigungspraxis

Die Analyse der Luftbilder im Abgleich mit dem Liegenschaftskataster hat gezeigt, dass in den Gebieten ggf. „Schwarzbauten“ existieren, die ohne Genehmigung errichtet wurden. Zusätzlich wurde durch Gespräche mit Siedlerverein, Bewohnern und weiteren Akteuren deutlich, dass es offenbar wiederholt Uneinlichkeiten in der Genehmigungspraxis gibt, insbesondere in Bezug auf Widersprüche zwischen privatem und öffentlichem Recht. Daraus resultiert die Empfehlung, den Genehmigungsprozess zu überarbeiten, hin zu einem transparenten und offen kommunizierten Verfahren.

Empfehlung: Anpassung der Leitlinien an heutige Bedürfnisse

Neben der Empfehlung, den Genehmigungsprozess zu überarbeiten wird angeregt, die Leitlinien zeitgemäß an die heutigen Bedürfnisse der Bewohner anzupassen. Hierbei sollte auch die Möglichkeit eines barrierearmen/-freien bzw. altersgerechten Umbaus geprüft werden. Um die Vereinbarkeit der Bedürfnisse mit den Erhaltungszielen zu prüfen, können die Leitlinien und die Bestandsanalyse einer partizipativ durchgeführten Bedarfsabfrage gegenübergestellt und deren mögliche Übertragbarkeit geprüft werden.

Empfehlung: Anpassung der Leitlinien an ökologische Anforderungen

Die Ermöglichung eines nachhaltigen Gebäudebetriebs, ggf. mit Energiegewinnung, sollte heute stärker als noch vor zwanzig Jahren im Vordergrund stehen. Die Vereinbarkeit der Anforderungen des Gebäudeenergiegesetzes mit der Stadtgestalt und dem Ortsbild ist zu prüfen.

Empfehlung: Konkretisierung bzw. Anpassung

Es wird empfohlen, die Leitlinien konkreter zu formulieren und z.B. einen Katalog zu erstellen, der die möglichen Materialien und Bauelemente aufzeigt. Im Sinne von Hinweisen könnten auch Vorgaben zur Errichtung von Schwimmbecken gemacht werden.

Empfehlung: Historischer Abgleich

Unabhängig von den durchgeführten Analysemethoden wurde STATTBAU im Zuge der Gespräche mit Anwohnenden darauf aufmerksam gemacht, dass die 2001 festgelegten Leitlinien (zum Beispiel bzgl. der Hausfarbe) nicht mit dem eigentlichen historischen „Urtyp“ übereinstimmen würden. Daher wird die Empfehlung ausgesprochen, im Zuge einer weiteren Bearbeitung die bestehenden Leitlinien im Hinblick auf ihre historische Bezugnahme zu prüfen. Dies gilt auch für Garagen.

7. Fazit

Der Abgleich der beiden Bestandsanalysen zeigt, dass die 2000/01 als schützenswert deklarierte Substanz der Gebäude sowie die charakteristische Siedlungsstruktur weiterhin in großen Teilen vorhanden ist. Es ist zu erwarten, dass aufgrund der heutigen Bedürfnisse, die an Wohnraum und Wohnumfeld gestellt werden, es zu einem massiven Umbau der Bestandsgebäude und einer Veränderung der Außenanlagen kommen könnte, sollte die Erhaltungsverordnung aufgehoben werden. **Daher wird die Empfehlung ausgesprochen, die Erhaltungsverordnung weiterhin in Geltung zu erhalten.** In Bezug auf die **Leitlinien** wird empfohlen, die gestalterischen Vorgaben auf folgende Schwerpunktthemen hin **anzupassen**:

- heutige Anforderungen der Nutzer
- ökologische Modernisierung
- Einheitlichkeit der Doppelhaushälften

Für die Anwendung der Leitlinien wird empfohlen, einen Katalog mit konkreten Beispielen bzw. Angaben zur Gestaltung zu erarbeiten, der den bisherigen Unklarheiten entgegenwirkt.

Unabhängig von den gestalterischen Leitlinien wird empfohlen, die Genehmigungsverfahren näher zu beleuchten und hin zu einem offener kommunizierten und transparenteren Verfahren umzustrukturieren, in Konformität mit dem Erhaltungsrecht und unter Beachtung der jeweiligen Zuständigkeiten.

Die Bereitstellung von Fördermitteln könnte für kleine Umbaumaßnahmen wie etwa Fensterläden, die durch einen verhältnismäßig geringen Aufwand an öffentlichen Mitteln zu einer erheblichen Aufwertung des Ortsbildes führen würden, auch im historischen Sinne, einen deutlichen Beitrag für die Erhaltung des Ortsbildes der Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III leisten.

8. Quellen

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg 5. Juni 2001: **Verordnung** über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes "Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III" im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin, Ortsteil Marienfelde.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg 2001: **Begründung** zur Verordnung über die Erhaltung baulicher Anlagen und der städtebaulichen Eigenart des Gebietes Stadtrandsiedlung Marienfelde I, II und III im Bezirk Tempelhof-Schöneberg von Berlin im Ortsteil Marienfelde.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg 2001: **Leitlinien** über die Gestaltung baulicher Anlagen in der Stadtrandsiedlung in Berlin Tempelhof, OT Marienfelde.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg 2000: **Fotodokumentation**.

Bezirksamt Tempelhof Schöneberg 2020: <https://www.berlin.de/ba-tempelhof-schoeneberg/politik-und-verwaltung/aemter/stadtentwicklungsamt/stadtplanung/erhaltungs-vo/bauliche-erhaltungs-vo/wissenswertes-zur-staedtebaulichen-erhaltungsverordnung-342906.php> (Zugriff: 29.09.2020).

Wissenschaftliche Dienste des Deutschen Bundestags 2017: <https://www.bundestag.de/resource/blob/514884/c627fac511602212c599b89c1ff741cb/WD-7-075-17-pdf-data.pdf> (Zugriff: 29.09.2020).

Weinmiller, Gesine 2000: Voruntersuchung zur Einleitung eines Verfahrens zum Erlass einer Erhaltungsverordnung für die Stadtrandsiedlung Marienfelde 1, 2 und 3.

9. Anhang

Karten

- Bautypen
- Dachgestaltung
- Fassadengestaltung
- Pools
- Zäune
- Gebäudekubatur, Anbauten und Nebengebäude

Tabellen

- Ergebnisse der Begehung in tabellarischer Form je Gebiet (I-III) und Straße

Datenblätter

- 30 Datenblätter, zehn je Gebiet (I-III)
- Zusatz: Datenblätter für alle Gebäude