



DÄCHER

Hinweise zum Umgang mit Dächern 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 **»Weissensee Spitze«** rechtskräftig. Hiernit 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 Kleingewerbestrukturen 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 Mietwohnhäuser aus der Erstbebauungszeit zwischen 1873 und 1876, zwei- bis dreigeschossigen Mietwohnhäusern 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 **»Weissensee Spitze«** wird städtebaulich geprägt durch Kleingewerbestrukturen mit ein- bis zweigeschossigen Wohnhäusern aus der Erstbebauungszeit, zwei- bis dreigeschossigen Mietwohn-

häusern aus der 2. Entwicklungsphase und schließlich drei- bis viergeschossigen Mietwohnhäusern 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 **Dächern** 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

Als das Gebäude nach oben hin abschließendes Bauteil bildet das **Dach** eine Einheit mit der Fassade.

Als wesentlicher Bestandteil von Gebäuden sind Dächer in ihrer Gestaltung architekturgeschichtlich bedeutend.

Mit ihren unterschiedlichen Konstruktionsarten und Details sind sie Träger einer Vielzahl aufschlußreicher geschichtlicher Informationen über Gestaltungsabsichten und -möglichkeiten sowie über die Lebensbedingungen vergangener Epochen.

HISTORISCHE GESTALTUNGSMERKMALE

Die **Dachform**, der **Dachstuhl** und die **Dachdeckung** waren meist aufeinander abgestimmt.

Die geometrische Anordnung und der Neigungswinkel bestimmen die **Dachform**. In den Erhaltungsgebieten sind unterschiedliche Dachformen vorhanden, wie Satteldach, Mansarddach, Berliner Dach und Pultdach.

Die oberste Kante des Daches ist der **First** und die untere waagerechte Kante der Dachfläche ist die **Traufe**. Einzelne Dächer haben **Dachaufbauten** wie Dachkerker, Dachgauben oder Türmchen.

Ein besonderes gestalterisches Element an einigen Gebäuden ist der **Frontispiz**, der als Verlängerung der Fassade in den Dachbereich hineinragt.

PROBLEME

Wirtschaftliche Überlegungen und attraktive Möglichkeiten zur Wohnraumgestaltung führen vermehrt zum **Ausbau von Dachgeschossen**. Entscheidend für eine solche Maßnahme ist es,



Flachgeneigtes Satteldach



Berliner Dach



Pultdach



Zwerchgiebel



Schieppgaube



stehende Gaube



Zurückhaltender Dachausbau



Original nachempfundenener Dachausbau



Zurückhaltender Dachausbau

daß das Erscheinungsbild des historischen Daches weitestgehend erhalten wird, unter Ausnutzung der ortsüblichen Gestaltungselemente. Dabei sind die Gliederung der Fassade, die vorhandenen Fensterachsen und -formate sowie der Neigungswinkel des Daches zu beachten.

HINWEISE ZUM UMGANG MIT DÄCHERN

Um negative Auswirkungen sowohl auf das Erscheinungsbild des historischen Gebäudes als auch auf das Ortsbild zu vermeiden, sind folgende Grundsätze bei der Planung und Sanierung zu berücksichtigen.

Dachgeschosßausbau

Dachausbauten dürfen das historische Erscheinungsbild des Daches und damit des Gebäudes nicht wesentlich verändern oder gar verfälschen. Daher sind Veränderungen von **Traufe**, **First** sowie **Dachneigungswinkel** zu vermeiden.

Dacherker, Ecktürme oder Frontispize sind zu erhalten.

Dachaufbauten und -einschnitte haben in der Anordnung auf die Eigenart und Struktur des Gebäudes (z.B. Fensterachsen, Balkone, Erker, Traufkante etc.) Bezug zu nehmen.

Dachaufbauten sind nur dann vorzuziehen, wenn die **Gebäudetypik** dies zuläßt und die unmittelbare **Umgebung** nicht wesentlich beeinträchtigt wird.



Historischer Dachaufbau

Dachflächenfenster sind nur zu verwenden, wenn die Dachfläche im geschlossenen Straßenraum nicht einsehbar ist oder wo die Errichtung von Dachgauben der Gestalt des Gebäudes entgegensteht.

Dacheindeckung

Traditionell wurden als Dacheindeckung überwiegend rote **Tonziegel** in der Form des Biberschwanzziegels oder des Falzziegels verwendet.

Bei Neueindeckungen ist die historische **Dacheindeckung** in gleicher Art bezüglich Form, Farbe, Oberfläche etc. wiederherzustellen. Instandsetzungen sind insbesondere bezüglich des Materials originaltreu vorzunehmen. Die Verwendung von Tonziegeln wird nicht nur aus gestalterischer Hinsicht empfohlen. Tonziegel besitzen eine wesentlich längere Lebensdauer und Farbbeständigkeit und sind dadurch auf lange Sicht als wirtschaftlich günstiger zu bewerten.

Bei **Neu- und Ergänzungsbauten** sind die erhaltenswerten ortsüblichen Merkmale in Bezug auf die Dachform und den Neigungswinkel zu berücksichtigen.



Traditionelle Dacheindeckung



Überdimensionierter Dachaufbau



Überdimensionierte Dachaufbauten



Untypische Dachgestalt/Dacheinschnitt

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, Elfi Czaika
 Stadtplanungsamt
 Fotografie: Gerhard Zwickert
 Herstellung: artvision Printmedienproduktion GmbH