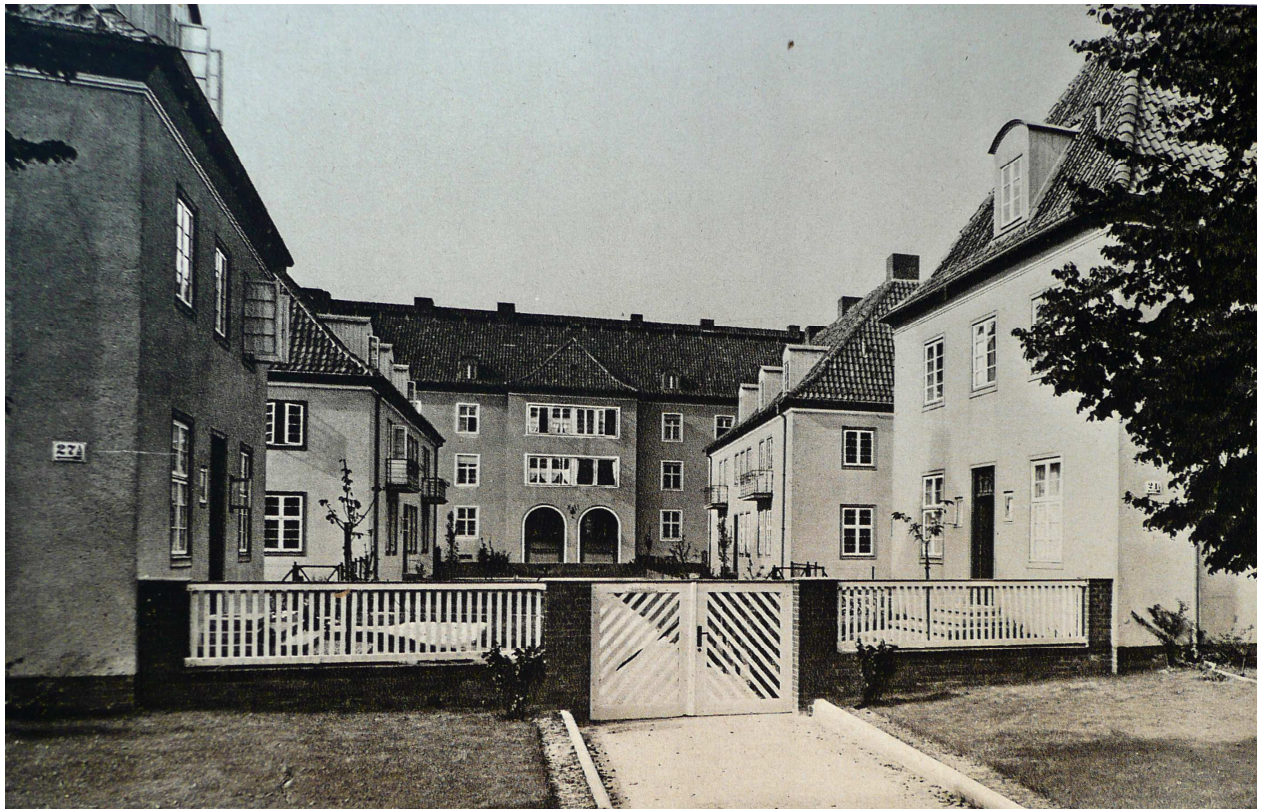


Die Wohnanlage Margaretenstraße / Unter den Eichen in Berlin-Lichterfelde



Denkmalpflegeplan

Berlin, im Mai 2009

Konzept und Realisation:

Bau + Geschichte

Dr. Susanne Willen

s.willen@bauplusgeschichte.de

www.s.willen-bauplusgeschichte.de

Inhalt

Vorwort

Einleitung

1 Die Wohnanlage Margaretenstraße / Unter den Eichen

- 1.1 Lage und städtebauliche Situation
- 1.2 Historische Entwicklung
- 1.3 Die Architektur der Wohnanlage
 - 1.4 Bautypen
 - 1.4.1 Geschossbauten
 - 1.4.2 Reihenhäuser
- 2 Richtlinien zur Erhaltung,
Wiederherstellung, Ergänzung
 - 2.1 Fassaden
 - 2.1.2 Putzflächen
 - 2.1.3 Sockel
 - 2.1.4 Hauseingänge
 - 2.1.5 Gitter und Geländer
 - 2.2 Fenster
 - 2.3 Haus- und Nebentüren
 - 2.4 Dach
 - 2.4.1 Dacheindeckung
 - 2.4.2 Dachbelichtung
 - 2.4.3 Schornsteine
 - 2.5 Innenraum und Grundriss
 - 2.6 Außenanlagen
 - 2.6.1 Bepflanzung, Hauszugangswege, Terrassen, Gartengerätehäuschen
 - 2.6.2 Einfriedungen
 - 2.6.3 Straßenräumliche Gestaltung
 - 2.7 Sonstiges: Markisen, Rollläden, Satellitenschüsseln, Alarmanlagen, Solaranlagen, Briefkästen

3 Übersichten

- 3.1 Farbfassung: Fassaden (Geschossbauten)
- 3.2 Farbfassung: Fassaden (Reihenhäuser)
- 3.3 Farbfassung: Treppenhäuser (Geschossbauten)

4 Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz

- 4.1 Rechtsgrundlagen
- 4.2 Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung
- 4.3 Dokumentationspflicht
- 4.4 Fördermittel
- 4.5 Steuervergünstigungen
- 4.6 Ansprechpartner
 - 4.6.1 Informationen, Beratung, Genehmigungen
 - 4.6.2 Information, Beratung, Zuschüsse, Steuerbescheinigungen

5 **Literatur (in Auswahl)**

Einleitung

Unter den Wohnquartieren, die in der Zeit der Weimarer Republik im Grenzbereich von Lichterfelde zum Ortsteil Dahlem entstanden, ragt die von den Straßenzügen Unter den Eichen, Margaretenstraße und Tietzenweg eingefasste Wohnhausgruppe heraus. Die drei Mehrfamilienhausblöcke und 27 Einfamilienhäuser in Reihenbauweise wurden 1926/27 von der Bauabteilung der GAGFAH nach dem Entwurf ihres Architekten Dr. Bruno Langkeit errichtet. Die Wohnanlage gilt als besonders prägnantes Beispiel für die traditionalistische Richtung des Siedlungsbaus der Zwanziger Jahre. In ihrer nahezu ungestörten Überlieferung prägt sie heute das Stadtbild im Bereich zwischen der ehemaligen Reichsstraße 1 – heute Unter den Eichen – und der Wannseebahn.

Aufgrund ihrer bauhistorischen, architektonischen und städtebaulichen Bedeutung wurde die GAGFAH-Siedlung unter Denkmalschutz gestellt. Sie ist als Denkmalbereich (Gesamtanlage) in der Berliner Denkmalliste vom 15. Mai 2001 (Amtsblatt Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001) wie folgt verzeichnet:

Margaretenstraße 21-32A, Wohnanlage, 1925-26 von Bruno Langkeit (D) Tietzenweg 2/6 Unter den Eichen 102-107

Der Denkmalschutz erstreckt sich auf den gesamten Denkmalbereich, sowohl auf die Wohngebäude als auch auf die dazugehörigen Freiflächen (d.h. öffentliche und private Grünanlagen, Straßen und Wege). „Die Wohnanlage verkörpert sowohl die modernen städtebaulichen, wie auch baukünstlerischen Zielsetzungen ihrer Zeit, zeigt aber auch das besondere künstlerische Geschick des früh verstorbenen Architekten Langkeit, auf örtliche Gegebenheiten einzugehen und ansprechende Lösungen zu finden“ (Auszug aus der Denkmalbegründung). Der besondere Wert der Siedlung liegt in der Einheitlichkeit und Geschlossenheit der Gesamtanlage – Qualitäten, die sich trotz einzelner baulicher Veränderungen erhalten haben.

Der vorliegende Denkmalpflegeplan will als Ratgeber und Leitfaden für den Umgang mit Gebäuden und Außenanlagen dazu beitragen, das einheitliche Erscheinungsbild und den Siedlungscharakter auch in Zukunft zu bewahren. Es gilt, die Eigenart der Anlage mit ihren Gebäuden und Freiflächen dauerhaft zu schützen und gleichzeitig den Bestand zeitgemäßen Wohnstandards anzupassen. Im Rahmen der Sanierung müssen die historischen Gestaltungsqualitäten herausgearbeitet und in einzelnen Bereichen zurückgewonnen werden. Vor diesem Hintergrund soll der Denkmalpflegeplan sowohl den Bewohnern als auch den beteiligten Architekten Information und Orientierung bieten, damit die Belange des Denkmalschutzes frühzeitig in alle Planungen einbezogen werden können.

- Das **erste Kapitel** widmet sich der historischen und städtebaulichen Entwicklung der Anlage. Es folgt eine differenzierte Darstellung der verschiedenen Bautypen, Geschossbauten und Reihenhäuser. Eine genaue Betrachtung und Analyse von Formen und Details der bestehenden

Bausubstanz bildet die Voraussetzung für einen verantwortungsvollen Umgang mit dem historischen Erbe.

- Das **zweite Kapitel** bietet praktische Hilfestellung für Planung und Sanierung. Die aufgezeigten „Leitlinien“ sollen bei beabsichtigten Sanierungsmaßnahmen und Veränderungswünschen einen Orientierungsrahmen vorgeben. Sie ersetzen aber keinesfalls die individuelle Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde. Es werden Antworten auf die wesentlichen und immer wiederkehrenden Fragen bezüglich der Sanierung bestimmter Hausbereiche – Fassaden, Fenster, Dach etc. – gegeben; zum Teil auf der Grundlage erfolgter restauratorischer Untersuchungen des historischen Bestandes

Zu einzelnen baulichen Details oder zu verwendenden Produkten liegen Typenentwürfe und Produkt-Empfehlungen vor, die bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden können.

- Im **dritten Kapitel** folgen die Übersichten mit den genauen Farbangaben sowohl für die Sanierung der Fassaden als auch der Treppenhäuser im Geschosswohnungsbau.
- Das **vierte Kapitel** gibt allgemeine Hinweise zum Thema Denkmalschutz. Rechte und Pflichten des Denkmaleigentümers werden erläutert und die notwendigen Antragsunterlagen sowie die zuständigen Ansprechpartner benannt.

Zeitgemäße Nutzungsansprüche haben auch im Denkmalbereich Berechtigung, allerdings muss ihre Umsetzung hier besonders behutsam unter Bewahrung des historischen Charakters erfolgen. Die Denkmalschutzbehörde ist stets bemüht, nach Beratung zu einvernehmlichen Lösungen zu gelangen, wo immer das vertretbar und angemessen erscheint und die hier genannten Richtlinien es zulassen.

1 Die Wohnanlage Margaretenstraße / Unter den Eichen

1.1 Lage und städtebauliche Situation

Die Wohnanlage der GAGFAH befindet sich in Lichterfelde-West, einem Ortsteil im westlichen Bereich des Bezirkes Steglitz-Zehlendorf von Berlin. Die ehemals selbstständige und zum preußischen Regierungsbezirk Potsdam/ Landkreis Teltow gehörige Gemeinde Groß-Lichterfelde ging 1920 gemeinsam mit den Nachbargemeinden Steglitz und Lankwitz als Verwaltungsbezirk XII in Groß-Berlin auf. Die Straße Unter den Eichen markiert die Grenze zum Ortsteil Dahlem. Der auf dem Mittelstreifen mit Eichen bepflanzte Straßenzug ist Teil der Bundesstraße 1, die als Ausfallstraße nach Potsdam führt und bereits 1792 als erste Chaussee in Preußen ausgebaut wurde. Parallel zur ehemaligen Reichsstraße 1 verläuft die S-Bahntrasse der Wanneseebahn, heute S-Bahn Linie S1. Als Verbindung von Wannsee nach Mitte war diese schon in den 1870er Jahren entstanden. Der S-Bahnhof Lichterfelde-West liegt unweit des Wohnquartiers. Östlich der S-Bahntrasse erstreckt sich die Villenkolonie Lichterfelde-West mit ihren herrschaftlichen Villen und Wohnhäusern der Gründerzeit.

In dem Gebiet beiderseits der ehemaligen Reichsstraße 1 setzte bereits Ende des 19. Jahrhunderts die Besiedlung ein. Da sie jedoch nur schleppend vorankam, konnten sich hier um die Jahrhundertwende größere Institutionen problemlos ansiedeln (Botanischer Garten, Materialprüfungsamt, Stubenrauch-Krankenhaus). Während in der Folge nördlich der R 1 zumeist kleinteilig parzelliert wurde, kamen im Süden seit den 1910er Jahren auch größere Projekte zur Ausführung; noch in den 1930er Jahren standen ungeteilte Grundstücke für großangelegte Bauvorhaben zur Verfügung. Die städtebauliche Struktur dieser Zone wird bis heute davon bestimmt.

Die Wohnbebauung, die in der Zeit der Weimarer Republik auf den noch freien Bauparzellen im nördlichen Bereich von Lichterfelde entstand, unterschied sich deutlich von den repräsentativen Bauten des einst gutsituierten Bürgertums der benachbarten Villenkolonie. Errichtet wurden jetzt vor allem kleinere Einfamilienhäuser sowie Wohnanlagen für eine Bevölkerungsschicht mit mittlerem und kleinem Einkommen. Eine rege Bautätigkeit herrschte insbesondere in den Jahren 1924 bis 1928, als die schwierige Inflationszeit überwunden war und der Staat Wohnungsbau-Subventionen von erheblichem Umfang zur Verfügung stellte. Gleichzeitig mit der Wohnanlage Margaretenstraße wurden u.a. die „Marinesiedlung“ in der Hortensienstraße und die Mehrfamilienhäuser Geranienstraße 11-14 erstellt.

Die 1926/27 errichtete Bautengruppe der GAGFAH erstreckt sich auf einem rechteckigen Karree zwischen den Straßenzügen Unter den Eichen und Margaretenstraße. Westlich wird sie begrenzt durch den Tietzenweg, der ursprünglich einen Teilabschnitt der Dahlemer Straße bildete und erst 1936 umbenannt wurde. Im Osten schließt der Komplex an die zur Bauzeit bereits vorhandene Gründerzeitbebauung an. Innerhalb des langgestreckten Straßenblocks zwischen Margaretenstraße, Tietzenweg, Unter den Eichen und Drakestraße nimmt die kleine Wohnsiedlung etwa die Hälfte der Fläche ein.

Die Anlage setzt sich zusammen aus drei Mehrfamilienhausblöcken mit insgesamt 16 Häusern in nahezu gleichseitiger Anordnung, eine geringe Verschiebung ergibt sich nur durch die leichte Trapezform des Bauareals. Die dreigeschossigen Baublöcke

bilden, mit Ausnahme von zwei schmalen Durchlässen, eine geschlossene Randbebauung nach drei Seiten. Die hohen Mehrfamilienhausblöcke dienen zur Einfassung und Abschirmung des im inneren Bereich und zur Margaretenstraße liegenden Wohngebietes, das aus zweigeschossigen Kleinhäusern in Reihenbauweise besteht. Die nördliche Randzeile schließt den Wohnbezirk zur verkehrsreichen Straße ab, wobei der symmetrisch aufgebaute Block im mittleren Bereich zurückspringt und eine ehrenhofartige Situation bildet. Die mächtig wirkende Baugruppe bestimmt über 200 Meter den Straßenraum Unter den Eichen. Der gegenüberliegende Patschkauer Weg (bis 1934 Goebenstraße) mündet auf die Mittelachse des Dreiflügeltraktes. Die auffangende und platzbildende Wirkung des „Ehrenhofes“ ist heute stark vermindert, da die beiden Kopfbauten des Patschkauer Weges in den 1960er Jahren der Straßenverbreiterung der B 1 zum Opfer fielen.

Die geschlossene Randbebauung im Westen und Osten ergab sich (laut Erläuterungsbericht des Architekten) dagegen aus dem Bestreben, „die Gesamtanlage im Westen gegen die unschöne und sehr unruhige Nachbarbebauung abzuschließen, zum anderen aus der Notwendigkeit, das hochwertige Gelände bei der lockeren Bebauung möglichst auszunutzen“ (Quelle: Bauakte). Aufgelockert wird ihre blockartige Struktur lediglich durch die risalitartig vorspringenden Eingangsachsen.

Gänzlich anders stellt sich die nach Süden ausgerichtete Heimstätten-Bebauung dar: zur ruhigen und offen bebauten Wohnstraße Margaretenstraße ist die Anlage durch Einfahrtswege zwischen den kurzen Hauszeilen weit geöffnet. Im Zentrum befinden sich vier ebenfalls zweigeschossige Reihenhausgruppen, angeordnet in Nord-Süd-Richtung. Sie werden umgeben von kleinen Gärten und Rasenflächen, auf Garagen wurde seinerzeit ganz verzichtet. Die reiche Begrünung im Innenbereich durch Privatgärten, öffentliche Rasenflächen und Altbaumbestand, aber auch die nach wie vor vorhandene straßenräumliche Gestaltung mit den zeitgenössischen Mosaikstein- und Pflasterbelägen, zeichnen die Anlage aus und begründen den besonderen gartenstadtähnlichen Charakter. Dazu trägt auch die Tatsache bei, dass auf dem gesamten Areal keine Autos zu finden sind. Die einzige Einfahrtmöglichkeit besteht von der Margaretenstraße aus.

1.2 Historische Entwicklung

Das 1925 zur Bebauung vorgesehene Gelände, das eine Fläche von insgesamt 22515, 25 m² umfasste, war Eigentum der Reichsversicherungsanstalt für Angestellte RfA. Sie hatte der Gemeinnützigen Aktien-Gesellschaft für Angestellten-Heimstätten GAGFAH das in guter Wohngegend und verkehrsgünstig gelegene Grundstück im Erbaurecht zur Bebauung überwiesen und sich zudem wesentlich an der Finanzierung des Bauvorhabens durch die Bereitstellung besonderer Mittel beteiligt. Gefördert wurde der Bau von derartigen Kleinhaussiedlungen außerdem durch die Wohnungsfürsorgegesellschaft, die Baugelder aus dem Hauszinssteueraufkommen vergab. Aufgrund der hohen Subventionierung waren zur Gewinnung der Gesamtherstellungskosten nur noch geringe Restfinanzierungsmittel nötig.

Die GAGFAH, seinerzeit ansässig in Berlin-Steglitz, Paulsenstr. 48 und ab 1927 mit Sitz in der Tiergartenstr. 26 A, übernahm als Bauherrin Planung, Bau und Verwaltung der neuen Wohnanlage. Auf dem von drei Straßenzügen umschlossenen, relativ

kleinen Raum beabsichtigte sie sowohl die Schaffung von Einfamilienhäusern, sogenannten Heimstätten, als auch von Wohnungen für Angestellte, die nach dem Angestelltenversicherungsgesetz versichert waren, zu „mäßigen Mieten ohne jeden Baukostenzuschuss“ (Erläuterungsbericht des Architekten, Quelle: Bauakte). Verantwortlich für das Projekt, das insgesamt 141 Wohnungen in Ein- und Mehrfamilienhäusern umfasste, zeichnete der GAGFAH-eigene Architekt Dr. Bruno Langkeit, Regierungsbaumeister a.D. und seit 1925 im Vorstand der Gesellschaft. Langkeit, der ab 1926 auch die Zweigniederlassung der GAGFAH in Westdeutschland leitete, verstarb Anfang des Jahres 1928 im Alter von nur 34 Jahren (Bericht der GAGFAH über das Geschäftsjahr 1927; Nachruf in WMfB 12. 1928, S. 89). Er wurde bei der Entwurfsbearbeitung von zwei Mitarbeitern der hauseigenen Bauabteilung, Gerhard Doherr und Arthur Hübner, unterstützt. Die Oberbauleitung oblag dem Architekten Karl Rudolf Mitzkeit.

Im September 1925 erfolgte die Baueingabe für den aus drei Wohnhausblocks bestehenden ersten Bauabschnitt. Erfasst waren zu diesem Zeitpunkt die Mehrfamilienhausblöcke Unter den Eichen (Block A), Dahlemer Straße (Block B) sowie ein weiterer Block an der Nachbargrenze (Block C). Als zweiter Bauabschnitt folgten die acht Einfamilienhausgruppen (Blöcke D bis G und H bis L). Im Anschreiben bat der Architekt Langkeit um baldige Bauerlaubnis, „da wegen der fortgeschrittenen Jahreszeit mit dem Bau möglichst bald begonnen werden soll“ (Quelle: Bauakte). Tatsächlich dauerte es fast acht Monate bis die Baugenehmigung erteilt wurde. Der Grund für die Verzögerungen lag in der neuen Bauordnung, die im November 1925 in Kraft getreten war. Da das Projekt in drei Punkten – Errichtung von Hinterhäusern und Quergebäuden, die Gebäudetiefe als auch die Abstandsflächen zum Nachbargrundstück – gegen die Baupolizeiordnung verstieß, war die Inanspruchnahme weitgehender Dispense (Genehmigung zur Abweichung von der geltenden Bauordnung) für die Bauausführung notwendig.

Die Bauleitung begründete die Notwendigkeit zur Abweichung von der geltenden Bauordnung folgendermaßen: „Aus der ungünstigen Ost-West-Lage des langgestreckten Geländes ergab sich für die Bebauung seiner Nordseite an der Straße Unter den Eichen die Forderung, dass die Küchen und Nebenräume nach Norden zur Straße und die Hauptwohnräume nach Süden zum Hof gelegt werden mussten, um den Anforderungen neuzeitlicher Wohnungshygiene voll zu entsprechen. Bei dieser Raumordnung mussten die städtebauliche Lösung und architektonische Gestaltung so eingestellt werden, dass der Eindruck von Hinterzimmern und Hoffassaden nicht entsteht. In der vorgelegten Fassung glauben wir diese Aufgabe dadurch gelöst zu haben, dass wir den Wohnblock nach Norden gegen den geräuschvollen Verkehr der Straße Unter den Eichen durch dreigeschossige Bauten abgeschlossen und die Gesamtanlage gegen die ruhige Margaretenstraße nach Süden durch offene Flachbauten geöffnet haben. Wir wollten andererseits bei einheitlicher Bauweise eine städtebaulich geschlossene Anlage schaffen. Dies ließ sich jedoch nur dadurch erreichen, dass der Wohnblock durch den tiefgestellten Häuserblock in der Nord-Süd-Richtung als Abschluss zu den Nachbarbauten angeordnet wird. Aus Gründen des Städtebaues und der Wohnungshygiene haben wir demnach auf die dreigeschossige, geschlossene Bauweise, wie diese baupolizeilich zulässig ist, verzichtet. Um nun aber die an der Margaretenstraße geringe Gebäudenutzung annähernd auszugleichen, bitten wir, die im Projekt vorgesehene innere Blockbebauung zu genehmigen“ (Quelle: Bauakte).

Seitens der Bauverwaltung wurde dem Antrag stattgegeben, auch mit dem Hinweis, dass es in städtebaulicher Hinsicht keine Einwände gäbe. Die volle Ausnutzung des Grundstückes wäre nicht erreicht, da ca. 19 % der zulässigen Baufläche unbebaut blieben.

Die in den Plänen vom September 1925 dargestellte Architektur entspricht zwar in Bauvolumen und Grundform den ausgeführten Bauten, in Bezug auf die gestalterischen Details sind die zwei- und dreigeschossigen Putzbauten mit Walmdach jedoch deutlich stärker in architektonischen Traditionen verhaftet. Sowohl Reihenhausblöcke als auch Geschossbauten sind mit Eckquaderungen versehen. Bei letzteren werden zudem die Fenster der Treppenhäuser mit einer leicht expressiven Rahmung hervorgehoben. Die im Juni 1926 eingereichten Zeichnungen zeigen schließlich die überarbeiteten Ansichten ohne Eckquaderungen und dekorative Fassung der Treppenhausfenster. Bis Ende des Jahres 1926 war die mehrgeschossige Blockbebauung fertiggestellt, die Gebrauchsabnahme für die Heimstätten erfolgte im Mai des darauffolgenden Jahres. Mit der Gestaltung von Außenanlagen und Einfriedungen wurde das Bauvorhaben Mitte 1927 zum Abschluss gebracht.

Erbaut worden waren in den Jahren 1926 bis 1927 in dreigeschossiger Bauweise insgesamt 114 Stockwerkswohnungen, die sich in drei verschiedene Wohnungstypen aufteilen. Am häufigsten (66 mal) kam der drei $\frac{1}{2}$ Zimmer-Typ mit und einer Wohnfläche von rund 90 qm zur Ausführung. Daneben entstanden 36 Wohnungen mit zwei $\frac{1}{2}$ Zimmern von rund 70 qm Wohnfläche sowie zwölf Großwohnungen mit vier $\frac{1}{2}$ Zimmern von rund 120 qm. Die 27 Heimstätten in Reihenbauweise enthielten jeweils vier Zimmer, Küche und Kammer bei einer Wohnflächen-Bemessung von ca. 117 qm, etwas größer waren die Endhäuser. Der Staat hatte mit der neuen Bauordnung Maßstäbe für das neuzeitliche Bauen gesetzt. Sie sah vor, dass jede Wohnung mit Bad, Balkon oder Loggia ausgestattet sein sollte und bestimmte Raummindestgrößen sowie ein ausgewogenes das Verhältnis von Raumgröße und Fensterfläche einzuhalten waren. Außerdem wurde die Ausnutzbarkeit der Grundstücke eingeschränkt. Dementsprechend verfügen auch die neuen GAGFAH-Wohnungen über Balkone, Loggien oder Wintergärten. Bei der Grundrissgestaltung wurde besonderer Wert gelegt auf ruhige Wohnlage und Besonnung, gemäß der Parole der Zeit, die „Luft, Licht und Grün“ für alle Wohnbauten forderte. Insbesondere im Baublock Unter den Eichen sind daher Wohn- und Schlafräume nicht zur Straße, sondern zum Blockinneren ausgerichtet.

In der Baubeschreibung des Architekten wird zudem auf die innen wie außen hochwertige Ausführung hingewiesen: „Die Bauten sind nach den besten Regeln des Handwerks in vorkriegsgemäßer Ausführung erstellt. Die Häuser sind einheitlich in hellem Farbton geputzt. Ebenso ist auch die Dachdeckung sowohl für die Stockwerkswohnungen als auch für die Heimstätten einheitlich in blau gedämpften Pfannen hergestellt. Die Heimstätten unterscheiden sich von den Stockwerksbauten lediglich in der farbigen Behandlung der Holzteile. Sämtliche Wohnräume sind mit Doppelfenstern versehen, wogegen die Nebenräume und Treppenhäuser nur mit einfachen Fenstern ausgestattet wurden. Die Kellerdecken sind massiv, die übrigen Stockwerksdecken als Holzbalkendecken ausgebildet. Als Fußbodenbelag sind Dielen bester Ware verlegt. Die Zimmer sind tapeziert, Treppenhäuser und Küchen gestrichen. Neben den sonstigen sanitären Einrichtungen haben alle Wohnungen Warmwasser-Versorgung erhalten. Zur Beheizung ist für die Stockwerkswohnungen

blockswise zentrale Niederdruck-Warmwasserheizung gewählt worden, wogegen die Heimstätten zentrale Einzelheizung erhalten haben“ (Quelle: WMfB 1927, S. 427). Die Baukosten einschließlich aller Nebenkosten betragen für die Stockwerkshäuser 34,40 und für die Heimstätten 38,39 Reichsmark je Kubikmeter umbauten Raumes. Die Mieten der neuen GAGFAH-Wohnungen waren für Interessenten mit einem kleinen bis mittlerem Einkommen (ca. 200 bis 300 RM) deshalb recht hoch. Der Mietpreis für eine zwei ½ Zimmer-Wohnung von 67 qm betrug beispielsweise 87 Reichsmark. So fragt denn auch eine Zeitungsartikel im Berlin-Lichterfelder Lokal-Anzeiger vom 2. Juni 1928 „Wer kann die neuen Wohnungen bezahlen?“. Wie in anderen Bereichen von Lichterfelde – mit Ausnahme des Südens – siedelte sich auch hier vorwiegend eine gehobene Mittelschicht an. Schlägt man im Berliner Adressbuch der Zeit nach, setzt sich die Mieterschaft der Mehrfamilienhäuser u.a. zusammen aus Verwaltungsinspektoren, Beamten und Prokuristen. Die Einfamilienhäuser wurden von Bevölkerungsschichten mit höherem Einkommen, Regierungsräten, Direktoren, einem Landgerichtsrat, einem Schriftsteller und einem Chefredakteur bewohnt. Im Haus Margaretenstr. 28a hatte sich ein GAGFAH Vorstands-Kollege von Langkeit, Regierungsbaumeister a.D. Hans Gerlach, niedergelassen.

Im Zweiten Weltkrieg wurden einzelne Bauten – die Mietshausblöcke Margaretenstr. 31 und 32 a, das Reihenhause Margaretenstr. 25a – teilweise zerstört. Der Wiederaufbau nach 1945 erfolgte auf der Grundlage des historischen Zustandes.

1.3 Die Architektur der Wohnanlage

Das äußere Erscheinungsbild der Siedlungsbauten ist schlicht und zurückhaltend. Die Bauhöhen von Stockwerksbauten und Heimstätten differieren um ein Geschoss, einige Wohnblöcke sind versetzt oder gestaffelt angeordnet. Charakteristisch für die Randbebauung sind glatte Wandflächen mit sehr feinen Profilierungen sowie die mächtigen Walmdächer. Bei der architektonischen Gestaltung wurde der Hauseingang besonders hervorgehoben.

Die Architektur der Lichterfelder Siedlungshäuser geht zurück auf bestimmte Grundtypen, die von der GAGFAH in den Zwanziger Jahren entwickelt wurden und an verschiedenen Orten zur Anwendung kamen. So waren die Reihenhäuser jener Zeit alle zweigeschossig und mit einem durch 45 Grad Dachneigung ausbaufähigem Dachgeschoss versehen. Trotz der Typisierung blieb jedoch immer ein Spielraum, der die Handschrift des Architekten oder landschaftliche Bindungen erkennen ließ. Der Architekt Bruno Langkeit vermochte es der Wohnanlage Unter den Eichen/ Margaretenstraße eine eigenständige Prägung zu geben, indem er zeitgenössische/ expressionistische Gestaltungsmotive nur sehr sparsam einsetzte und eine Anlehnung an die (beginnende) Moderne vermied. Seine Architektursprache ist in der architektonischen Tradition verhaftet, dabei gleichzeitig nüchtern und zurückhaltend an gestalterischen Mitteln. In Anordnung und Aufbau der Hausblöcke, aber auch in Einzelmotiven – z.B. der einheitlichen Reihung uniformer, hochrechteckiger Fenster – klingt ein dezenter Klassizismus nach, wie er in ähnlicher Weise im Wohnungsbau der 1930er Jahre Bedeutung erlangen sollte. Auch Motive der Herrschaftsarchitektur sind in die bauliche Konzeption der Anlage eingeflossen, wie der „Ehrenhof“ zur Straße Unter den Eichen. Eine traditionsverbundene Haltung prägt auch das Erscheinungsbild der Reihenhausegruppen. Langkeit vertritt eine

Architekturrichtung, die in der Schlichtheit, Behaglichkeit und charaktervollen Eigentümlichkeit der Bauten der Zeit „um 1800“ ihr Vorbild sah. Die schmucklosen, ockergelben Baukuben mit hohen Walmdächern, einfachen Gauben und den außenbündigen, kleinteilig gegliederten Fenstern lassen Bezüge zu Goethes Weimarer Gartenhaus deutlich erkennen. Nur in wenigen dekorativen Elementen spürt man die Nachwirkungen einer expressionistischen Formensprache. Der den Innenbereich der Anlage charakterisierende enge Bezug zwischen Natur und Architektur in dem geschlossen wirkenden Siedlungsgefüge geht zurück auf die im 19. Jahrhundert in England entwickelte und sich bis in die Weimarer Republik fortsetzende Gartenstadtbewegung. Hier, am Standort Lichterfelde, war ein gemischtes Wohnquartier entstanden, das die Vorzüge der Gartenstadtsiedlung mit der zeitbedingt nötigen höheren Grundstücks-Ausnutzung verband.

Die Wirkung der Wohnanlage auf die Zeitgenossen zeigt sich in der Tatsache, dass sie seinerzeit in Ausstellungen und Fachpublikationen Berücksichtigung fand. Auf der Leipziger Siedlungswoche von 1927, einer Ausstellung zum Deutschen Siedlungswesen in Stadt und Land, wurde die „Siedlung Berlin-Lichterfelde-West der Reichsversicherungsanstalt“ einem großen Publikum präsentiert (Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung. 1928, S. 407). Der bekannte Architekturkritiker Werner Hegemann würdigte die Lichterfelde Bautengruppe in einem Artikel in Wasmuths Monatsheften für Baukunst 1927 mit folgenden Sätzen: „Bruno Langkeit tut so, als ob ein Haus gar nicht in erster Linie lärmende Reklame für seinen Baumeister und eine Musterkarte der aus Holland, Le Corbusier oder Frank Lloyd Wright abgeleiteten Geistesblitze oder der gerade marktgängigsten Kinkerlitzchen des billig nachbetenden und zu jedem verlangten Purzelbaum bereiten Architekten sein müsse... Bruno Langkeit tut, als ob Häuser für die Leute, die darin wohnen, gebaut würden... Langkeit weiß, was in dem letzten Jahrhundert gelernt wurde und er verwertet davon, was brauchbar ist, mit kühner Rücksichtslosigkeit. Seine Häuser sind darum brauchbar, wie das Vater unser und schmackhaft wie das tägliche Brot. Diese Häuser sind praktisch und selbstverständlich. Gott sei Dank! Eine neue Zeit bricht an.“ (Quelle: WMfB 11. 1927, S. 425)

Die Lichterfelder Wohnhausgruppe gehörte schließlich auch zur Auswahl der Bauten, die in dem 1931 erschienenen Architekturführer zum „Neuen Bauen in Berlin“ – es meinte seit 1919 in Groß-Berlin entstandene Bauprojekte unterschiedlicher Stilrichtungen – vorgestellt wurden (Johannes. 1931, S. 60).

1.4 Bautypen

1.4.1 Geschossbauten

Die dreigeschossige Mehrfamilienhausbebauung bildet einen zu drei Seiten geschlossenen Blockrand für das gesamte auf rechteckigem, dabei leicht trapezförmigen Karree angeordnete Wohngebiet. An der Nordseite wird die Randbebauung lediglich durch zwei schmale Zugänge zum Innenhof durchbrochen, was eine Trennung in drei Baukörper, die Blöcke A, B, C, bewirkt. Block A stellt die lange, zur Straße Unter den Eichen ausgerichtete Blockseite dar. Er ist symmetrisch aufgebaut und springt im mittleren Teil weit zurück, wodurch eine vorhofähnliche Erweiterung des Straßenraumes entsteht. Die drei mittleren Achsen sind in der Art eines Eingangsrisalites leicht hervorgehoben. Die kürzeren, seitlichen Blöcke B und C werden jeweils um die Ecken herumgeführt. Ihre schlichten Fassaden erfahren

durch drei Achsen breite, risalitartige Vorsprünge im Bereich der Hauseingänge eine vertikale Staffelung.

Die Dreigeschosser sind in traditioneller Mauerwerksbauweise mit verputzten Fassaden, Ziegelsockeln und mächtigen Walmdächern hergestellt. Hochrechteckige Fenster einheitlichen Formats, versehen mit einer Putzrahmung, strukturieren die sonst ungegliederten Fassaden; sie sind in immer gleichem Höhen- und Seitenabstand fast flächenbündig eingesetzt. Gestalterisch hervorgehoben werden die Hauseingänge: im Kontrast zum Reibeputz der Fassaden sind die die Eingangsportale umrahmenden Wandvorlagen glatt verputzt und mit profilierten Gesimsen versehen. Die leicht gewölbten Laibungen sind dagegen in Kunststein, dessen Ansicht Keramik nachempfunden, ausgeführt. Jeder Eingang erhielt zudem eine individuelle Note durch eine bekrönendes Gußornament im Sturzbereich. Als plastische Schmuckform finden sich sowohl Tier- und Pflanzen als auch Menschendarstellungen. Der Urheber dieser bildhauerischen Arbeiten, die in der Tradition der expressiven Formensprache der frühen Zwanziger Jahre stehen, ist leider nicht bekannt.

Deutlich vielgestaltiger präsentieren sich die Hofseiten. Zweiachsige Risalite mit rundbogigen Loggien im Erdgeschoss und darüber liegenden Wintergärten strukturieren die Fassaden; unterschiedliche Fensterformate werden variiert.

1.4.2 Reihenhäuser

Zur Wohnanlage gehören acht zweigeschossige Reihenhauszeilen mit insgesamt 27 Einfamilienhäusern. Sie sind in Gruppen zu drei, vier oder fünf Einfamilienhäusern angeordnet, wobei die beiden größeren Haustypen jeweils nur einmal im Innenbereich vorkommen. Vier Hausgruppen begrenzen das Wohngebiet zur Margaretenstraße; durch weite Abstände zwischen den einzelnen Baukörpern wird zugleich eine Öffnung vom privaten zum öffentlichen Straßenraum erzeugt; zwei Durchlässe dienen als Einfahrtswege in das Wohnquartier. Ebenso wie die Stockwerkbauten sind auch die niedrigeren Einfamilienhäuser in der Gestaltung zurückhaltend, dabei doch durch rhythmische Verteilung der Fenster, stehende Dachgauben und Balkone reichhaltiger in der Gestaltung. Über einem Backsteinsockel folgen einfache Reibeputzfassaden, die durch mit Putzrahmung versehene Tür- und Fensteröffnungen und auskragende Balkone mit schlichtem Metallgeländer klar und oft gleichseitig strukturiert werden. Ein glatt geputztes und farbig gefasstes Traufgesims schließt die Fassade nach oben hin ab. Die mit Freitreppen versehenen Hauseingänge besitzen Rahmenfüllungstüren und Oberlichter mit expressivem Gitterschmuck.

2 Richtlinien zur Erhaltung, Wiederherstellung und Ergänzung

Maße, Proportionen und Gliederungen, die Gestaltung der einzelnen Architekturelemente, die Materialien sowie die Farbgebung verleihen einem Gebäude seinen individuellen Charakter und bestimmen auf diese Weise sowohl seine unverwechselbare Eigenart als auch das Erscheinungsbild des Gesamtensembles. Im Umgang mit einem historischen Bau muss dementsprechend den baulichen Details besondere Beachtung geschenkt werden. Neben der architektonischen Durchgliederung und den einzelnen Gestaltungselementen ist für den Charakter des Gebäudes das verwendete Baumaterial von besonderer Bedeutung. Seine Zusammensetzung und Verarbeitung geben Zeugnis von den handwerklichen und bautechnischen Fähigkeiten zur Bauzeit. Es gilt die Authentizität des historischen Materials zu schützen und zu bewahren, sei es der damals verwendete Kalkputz, der im Bereich von Fenstern und Türen traditionell eingesetzte Werkstoff Holz oder der bauzeitlich verwendete Tonziegel.

Um die qualitätsvolle Gestaltung von Architektur und Außenanlagen und das bis heute vorhandene einheitliche Erscheinungsbild der Wohnanlage Margaretenstraße/ Unter den Eichen zu bewahren oder – falls nicht mehr vorhanden – im Rahmen von Sanierungsmaßnahmen zurückzugewinnen, ist die Einhaltung denkmalpflegerischer Regeln notwendig. Im Folgenden werden die wichtigsten Grundsätze und Leitlinien zum Umgang mit Gebäuden und Außenanlagen dargestellt.

2.1 Fassaden

2.1.1 Putzflächen

Das Fassadenbild der Siedlungshäuser wird durch einen einfachen, ungegliederten Reibeputz geprägt. Es handelt sich um einen relativ glatt abgezogenen Putz mit einem Anteil von groben Korn, das lochartige Strukturen bildet. Fenster- und Türöffnungen weisen eine Putzrahmung aus Glattputz auf. Ein Putzsockel war ursprünglich nicht abgesetzt. Mehrfamilien- und Reihenhäuser waren einheitlich mit einem Ölanstrich in einem Ockerton farbig gefasst. Im Kontrast dazu waren die Fensterfaschen der Geschossbauten in einem deutlich helleren Ockerton angelegt, die Rahmung der Haustüren war in einem grau-grünlichen Farbton abgesetzt.

Fenster- und Türfaschen der Einfamilienhäuser wiesen dagegen einen im Vergleich zur Fassadenfarbigkeit dunkleren terrakottaroten Farbton auf.

Die meisten Bauten sind im Bereich des Erdgeschosses neu verputzt ; z.T. sind spätere Farbfassungen vorhanden. Im Rahmen des Wiederaufbaus wurden im Geschosswohnungsbau vom Originalbestand abweichende Putze aufgetragen. Farbbefunderhebung (Fa. Ornamentum 10/2008) und Putzanalyse (FEAD-GmbH 9/2008) können bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden. Die Traufbretter der Geschossbauten konnten mangels Gerüst nicht restauratorisch untersucht werden. Diese Untersuchung soll baubegleitend nach Gerüststellung erfolgen.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Die prägende Fassadengestaltung ist sowohl in Bezug auf die Fassadengliederung (Putzfaschen) als auch in ihrer Materialität und Farbigkeit zu erhalten bzw. bei Sanierung des Hauses entsprechend dem historischen Bestand wiederherzustellen. Besondere Beachtung muss auch auf die charakteristische Auftragstechnik gelegt werden.
- Die Fassadensanierungen müssen auf Grundlage der vorliegenden Farbbefunderhebung und Putzanalyse erfolgen.
- Die Fenster- und Türfaschen sind nach dem historischen Vorbild glatt zu verputzen und mit einem Farbanstrich gemäß Befund zu versehen (s. Übersichten 3.1 und 3.2).
- Putzschienen sind nicht zulässig.
- Für Putzausbesserungen und -erneuerungen ist ein leicht hydraulischer Kalkputz zu verwenden. Um die charakteristische Oberflächenstruktur zu erzielen, muss der Oberputz Korngrößen von 0,25 bis 0,5 mm enthalten. Die Sieblinie hat der vorliegenden Putzanalyse zu entsprechen.
- Die farbliche Fassung ist als rein mineralischer Anstrich in einer dem historischen Befund entsprechenden Farbigkeit durchzuführen (s. Übersichten 3.1 und 3.2).
- Zur Abstimmung mit der Denkmalpflege ist das Anlegen von Musterflächen erforderlich.

- **Eine äußere Wärmedämmung ist nicht zulässig, da das Erscheinungsbild des Baudenkmals durch Wärmeschutzmaßnahmen an der Außenfassade stark beeinträchtigt würde.**
- Sollten Maßnahmen zur Graffiti-Entfernung notwendig sein, muss auf den Erhalt der Putzstruktur besondere Beachtung gelegt werden. Die Fassadenfläche ist behutsam mit Wasserdampf zu reinigen. Der Auftrag einer nicht permanenten Anti-Graffiti-Beschichtung ist möglich.

2.1.2 Sockel

Die Häuser weisen einen geklinkerten Sockel auf.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Es gilt dieses Erscheinungsbild in Material und Farbigkeit zu erhalten.
- Bei Reparaturen und Ausbesserungen müssen neue Klinker gleichen Formats, gleicher Oberflächenbeschaffenheit und gleichen Farbspiels verwendet werden. Die Klinker sind vorab zu bemustern.
- Fugenfarbe und Fugenbild müssen dem historischen Vorbild entsprechen.

2.1.3 Hauseingänge

Die charakteristische Eingangssituation der Einfamilienhäuser wird durch die Position der Hauseingänge in der Fassade, die Form der Haustüren und die Eingangstreppe aus Betonwerkstein mit beidseitigem Eingangsgeländer geprägt.

Die Hauseingänge der Geschossbauten sind durch glatt verputzte Wandvorlagen, eine tiefe, mit Kunststeinplatten (optisch keramischen Platten nachempfunden) verkleidete Laibung und das bekrönende Gussornament gestalterisch hervorgehoben. Geländer waren zur Bauzeit nicht vorgesehen.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Aus konservatorischer Sicht müssen die charakteristischen Treppenstufen aus Betonwerkstein erhalten oder materialgleich ergänzt werden. Später angebrachte unpassende Beläge sind im Falle einer Sanierung zu entfernen.
- Die nachträgliche Anbringung von Eingangsgeländern (wie im Bereich der Geschossbauten bereits vorgenommen) in Form eines schlichten Metallrohrhandlaufes ist genehmigungsfähig. Ein Anstrich hat in einem dunkelgrauen Farbton – RAL 7022, Glanzgrad hochglänzend – zu erfolgen.
- Zur Sicherheit der Hausbewohner ist das Anbringen einer Hauseingangsluchte in zurückhaltender Form erlaubt. Diese ist bei den Reihenhäusern mittig über der Haustüre anzubringen. Bei den

Geschossbauten kann eine kleine Hausnummernleuchte rechts neben dem verputzten Feld angebracht werden (Produkt-Empfehlungen siehe Mappe).

- Auf Erhalt und Pflege der im Geschosswohnungsbau vorhandenen Kunststeinplatten und Gussornamente, die optisch keramischen Elementen ähneln, wird besonderer Wert gelegt. Notwendige Reinigungsmaßnahmen sind behutsam mit Wasserdampf auszuführen.
- Klingelanlagen sind vor Ausführung im Detail abzustimmen.

2.1.4 Gitter und Geländer

Im Bereich der Einfamilienhäuser sind die Oberlichter der Hauseingangstüren mit Metallgittern in dekorativen Formen versehen, die ursprünglich einen einheitlichen blaugrünen Ölfarbanstrich trugen. Auch die übrigen Metallbauteile (Treppen- und Balkongeländer sowie die ehemals vorhandenen Terrassengeländer) waren farblich darauf abgestimmt. Im Geschosswohnungsbau sind Brüstungsgeländer der Loggien, Kellertreppengeländer und Blumenkastenhalterungen aus Metall gefertigt.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Die überlieferten Fenstergitter und Außengeländer sind im Original zu bewahren. Im Zuge der Sanierung gilt es, die historische Farbfassung wiederherzustellen .
- Ein Neuanstrich ist in den restauratorisch befundeten Farbtönen vorzunehmen. (s. Übersichten 3.1 und 3.2).
- Die Balkongeländer sind in ihrer Transparenz zu erhalten, d.h. es dürfen dort keine Sichtschutzelemente angebracht werden.
- Ein Anstrich der später angebrachten Metallrohrhandläufe hat in dem dunkelgrauen Farbton – RAL 7022, Glanzgrad hochglänzend – zu erfolgen.

2.2 Fenster

Wesentlich für das Erscheinungsbild der Häuser sind die an beiden Bautypen wiederkehrenden Fensterformate mit einheitlicher horizontaler Sprossengliederung. In den Geschossbauten kam zum öffentlichen Straßenraum ein hochrechteckiges Kreuzstockfenster (im zweiten Obergeschoss leicht verkürzt) zur Anwendung. Die zum Blockinneren ausgerichteten Wohnzimmer wurden dagegen mit dreiflügeligen Fenstern quadratischen Formats und Fensterbändern im Bereich der Risalite großzügiger belichtet. Der Fenstertyp `Kreuzstockfenster´ findet sich auch im Erdgeschoss der Reihenhäuser, die zweiflügeligen Fenster der darüber liegenden Schlafräume sind in der Größe reduziert; Fenstertüren öffnen die Zimmer zum Balkon. Die aus Holz gefertigten Kastendoppelfenster (in den Aufenthaltsräumen) und Einfachfenster (Nebenräume und Treppenhäuser) trugen ursprünglich einen Ölfarbanstrich in gebrochenem Weiß, die äußeren profilierten Blendrahmen waren im Kontrast dazu farbig abgesetzt. Eine technische Besonderheit, die an zahlreichen

Erdgeschoss-Fenstern der Geschossbauten vorhanden ist, stellt der Einbau eines Rollladens im Kastenfensterzwischenraum dar; die bauzeitlichen Holzrollläden sind heute meist durch Kunststoffmodelle ersetzt worden. Die Fenster der Reihenhäuser waren als Sturmfenster nach außen zu öffnen.

Der bis heute vorhandene homogene Fensterbestand ist von eminenter Bedeutung sowohl für das Gesamterscheinungsbild der Anlage als auch für das häusliche Klima. Ein Austausch durch Isolierglasfenster zöge mittelfristig durch die Verlagerung des Isothermenverlaufs Taupunktverschiebungen nach sich, die zu Schimmelbildung führen könnten. Die an der Rückfront der Mehrfamilienhausblöcke A und B (Unter den Eichen und Tietzenweg) vorhandenen Fensterbänder der Wintergärten waren ehemals mit Sprossenfenstern versehen; sie wurden in den 1980er Jahren durch unpassende Einscheiben-Kunststofffenster ersetzt.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Die bauzeitlichen Fenster sind in erster Linie zu erhalten und instand zu setzen, d.h. tischlermäßig zu überarbeiten.
- Keine Bedenken bestehen gegen die Montage einer Wärmeschutzverglasung im inneren Flügel (Stärke 6 mm) und das Einbringen einer zusätzlichen Dichtung in die Originalfenster.
- Bei der ursprünglichen Farbe handelt es sich um eine klassische Ölfarbe. Ein Neuanstrich ist deshalb mit dem heute entsprechenden Anstrichsystem, einem Alkydharzlack, auszuführen (Farbton s. Übersichten 3.1 und 3.2).
- Im Einzelfall notwendige Erneuerungen müssen hinsichtlich Material, Gliederung, Profilierung und Farbgebung dem historischen Zustand entsprechen. Die Fenster der Aufenthaltsräume sind als Kastendoppelfenster mit konstruktiven (glasteilenden) Sprossen im äußeren Flügel auszubilden. In den Bereichen Küche, Sanitär und Treppenhaus können alternativ auch Verbundfenster oder Isolierglasfenster mit beidseitig aufgesetzten „Wiener“ Sprossen verwendet werden.
- Falls ein Fensternachbau erforderlich wird, sind eine Aufmasszeichnung des Originalfensters und eine Ausführungszeichnung für das Neufenster im Maßstab 1:20, Profile im Maßstab 1:1/1:2 zur Prüfung einzureichen.
- Die im Kastenfensterzwischenraum eingebauten Rollläden sind zu erhalten, bzw. – bei notwendiger Erneuerung – in einem dunklen Farbton in gleicher Einbauweise herzustellen.
- Originalbeschläge (Oliven) sind beizubehalten oder wiederzuverwenden. Falls notwendig, sollten gleichartige neue Produkte verwendet werden.
- Die Einbauweise muss der des Originalfensters entsprechen; Putzfaschen rund um die Fenster sind wiederherzustellen und mit der entsprechenden Farbfassung zu versehen (s. Übersichten 3.1 und 3.2).

- Der Austausch der sowohl stilistisch als auch bauphysikalisch problematischen Kunststofffenster im Bereich der Wintergärten (Mehrfamilienhäuser Blöcke A, B) ist wünschenswert. Die neuen Fenster sind entsprechend dem bauzeitlichen Bestand als zweiflügelige Holzfenster mit Sprossengliederung auszuführen. Hier sind auch Verbundfenster- oder Isolierglaskonstruktionen mit beidseitig aufgesetzten „Wiener“ Sprossen möglich.

2.3 Haus- und Nebentüren

In der Wohnanlage wurden zwei verschiedene Arten von Hauseingangstüren verwendet.

Im Geschosswohnungsbau waren einheitlich Holztüren, als Rahmenfüllungstüren mit einem ungefähr zwei Drittel der Fläche einnehmenden verglasten Feld, eingebaut. In jüngerer Zeit sind alle originalen Türen durch Alu-Türen ersetzt worden. Die bauzeitlichen Keller- bzw. Gartentüren sind vorhanden.

Die Türen der Reihenhäuser wurden ebenfalls ausgetauscht, Türrahmen und festverglaste Oberlichter (versehen mit dekorativen Metallgittern) sind allerdings vorhanden. Da die neuen Holztüren in Anlehnung an den historischen Bestand (Rahmenfüllungstüren mit verglaster Füllung) mit drei Rechteckfeldern (mit aufgesetzten Profilen) gestaltet wurden, hat sich das Erscheinungsbild nicht wesentlich verändert. Alle Haustüren tragen heute einen mittelblauen Farbanstrich.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- *Mehrfamilienhäuser:* Angestrebt wird der Austausch der stilistisch unpassenden Alutüren. Die neue Tür muss aus Holz gefertigt werden, die Gestaltung sollte in Anlehnung an den ursprünglichen Zustand erfolgen, der durch historische Fotos belegt ist. Für den Anstrich ist einheitlich ein Alkydharzlack in dem Farbton NCS S 4030 – G70 Y (Grün) zu verwenden. Da hier nicht auf restauratorische Befunde zurückgegriffen werden kann, wurde ein Farbton ausgewählt, der dem Farbschema der Bauten (s. äußerer Blendrahmen) entspricht .
- *Reihenhäuser:* Die einheitlich ersetzten Haustüren sind zu erhalten oder entsprechend dem bauzeitlichen Bestand als Rahmenfüllungstüren wiederherzustellen. Die Farbfassung muss auf Grundlage der restauratorischen Befunduntersuchung mit der dem historischen Befund entsprechenden Farbgebung, in dem blaugrünen Farbton NCS S 5020- B 70 G, erfolgen.
- Bei der ursprünglichen Farbe handelt es sich um eine klassische Ölfarbe. Ein Neuanstrich ist deshalb mit dem heute entsprechenden Anstrichsystem, einem Alkydharzlack, auszuführen.
- Eine „sicherheitstechnische Aufrüstung“ an der Innenseite der Haustür ist möglich.

- Die bauzeitlichen Keller- bzw. Gartentüren sind im Original zu erhalten und bei Bedarf fachgerecht aufzuarbeiten. Die Farbfassung ist entsprechend dem restauratorisch ermittelten Befund auszuführen (s. Übersicht 3.1).

2.4 Dach

2.4.1 Dacheindeckung

Alle Bauten der Anlage – Mehrfamilien- und Reihenhäuser – sind mit Walmdächern gleicher Dachneigung versehen. Die Dacheindeckung war ursprünglich einheitlich in „blau gedämpften“ (bei hohen Temperaturen durchgebrannt, dadurch eine schwarzgraues, natürliches Farbspiel) Hohlpfannen aus Ton ausgeführt. Die drei Mehrfamilienhausblöcke sind heute mit schwarzen „Frankfurter“ Pfannen (aus Beton) eingedeckt. Die Dächer der Einfamilienhäuser sind mit einer naturroten Biberschwanzkronendeckung versehen.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Trauf- und Firsthöhen, die Dachneigungswinkel der Dachschrägen sowie der vorhandene Dachüberstand sind beizubehalten.
- *Geschossbauten*: Ein Austausch der vorhandenen Eindeckung mit Beton-Pfannen ist wünschenswert. Bei Neueindeckung ist die Art der Dacheindeckung bezüglich Form, Material, Oberflächenstruktur und Farbe entsprechend dem originalen Zustand wiederherzustellen (Produkt-Empfehlungen siehe Mappe).
- *Reihenhäuser*: Die vorhandene Eindeckungsart mit naturroten Biberschwanzziegeln genießt Bestandsschutz. Im Interesse des einheitlichen Gesamterscheinungsbildes sind Reparaturen und Neueindeckungen von Einzelhäusern entsprechend form- und materialgleich auszuführen. Zu verwenden sind Biberschwanztongziegel (Berliner Biber), Segmentschnitt, Maße 15,5 x 38 cm, Farbe Naturrot. Die Verlegung erfolgt als Kronendeckung. Falls die komplette Neueindeckung einer Reihenhauseinheit gewünscht wird, kann alternativ eine Eindeckungsart gewählt werden, die bezüglich Form, Material, Oberflächenstruktur und Farbe dem bauzeitlichen Zustand entspricht (Produkt-Empfehlungen siehe Mappe).
- Die Anschlüsse an First, Graten und Kehlen (Schnittkanten zweier Dachflächen) sind in der historischen Handwerkstechnik, d.h. mit eingebundenen Graten und Kehlen (ohne Verblendung) auszubilden.
- An den Ortgängen (Begrenzungslinien der Dachflächen am Giebel) sind die Ziegel sauber mit dem der Wand entsprechenden Putz abzuschließen. An den Ortgängen auf den Mauerkronen sind die Ziegel nach DIN zu vermörteln oder auf andere Weise sturmsicher zu befestigen. Ortgangziegel sind nicht zulässig.
- Blecharbeiten in Verbindung mit Dacheindeckungen (Dachrinnen, Fallrohre etc.) haben in Zinkblech, unbehandelt, zu erfolgen und müssen dem historischen Zustand in Maß und Gestaltung entsprechen.

2.4.2 Dachbelichtung

Zur Belichtung des ausgebauten Dachraumes (OG) ist im Bereich der Einfamilienhäuser eine Gaubenart ausgeführt worden, die sich in das auf Achsensymmetrie ausgerichtete Fassadenbild einfügt sowie durch Form und Stellung in Beziehung zu den Öffnungen in der Fassade steht. Straßenseitig wurden stehende Dachgauben mit flachbogigem Abschluss eingebaut. Diese Dachhäuschen waren ursprünglich mit Holz in senkrechter Nut- und Federschalung verkleidet und mit einem farbigen Anstrich versehen. Die bauzeitlichen Gauben sind in ihren ursprünglichen Maßen erhalten, Ende der 1970er Jahre wurde jedoch eine Verkleidung aus Schieferimitat angebracht. An der Rückfront war zur Bauzeit eine Belichtung mit den auch im Geschosswohnungsbau verwendeten deutlich kleineren, stehenden Rundbogengauben vorgesehen.

Der Typ „stehende Rundbogengaube“ tritt im Geschosswohnungsbau sowohl straßenseitig als auch zum Blockinneren auf. Größere Dachhäuschen, in Form und Material ausgeführt wie bei den Reihenhäusern, jedoch etwas kleiner, finden sich hier zur Gartenseite. Sie dienten zur Belichtung der im Dachgeschoss vorhandenen Waschküchen, der übrige Dachraum war nicht ausgebaut.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Als wesentliche denkmalpflegerische Vorgabe sind die vorhandenen bauzeitlichen Dachausbauten in der historischen Form zu erhalten oder form- und materialgerecht zu sanieren.
- Im Falle einer notwendigen Erneuerung muss die neue Gaube hinsichtlich Größe, Material, Form und Stellung dem bauzeitlichen Bestand entsprechen.
- Ein Entfernen der unpassenden Schieferimitat -Verkleidung ist wünschenswert. Bei der Sanierung historischer Gauben sind Stirn- und Seitenflächen mit einer Holzverschalung entsprechend der ursprünglichen Form und Farbe zu versehen. Der Anstrich der Profilhölzer konnte nicht restauratorisch ermittelt werden – Befunduntersuchungen müssen (nach Entfernen der Verkleidung) baubegleitend erfolgen. Die Farbfassung ist dann entsprechend dem restauratorischen Befund auszuführen.
- An den Ortgängen der Dachhäuschen sind Formziegel (sogenannte Ortgangziegel) nicht zulässig.
- Ein Ausbau des Daches zu Wohnzwecken ist grundsätzlich zulässig, unter der Voraussetzung, dass das Erscheinungsbild des Einzelgebäudes und der Gesamtanlage nicht wesentlich beeinträchtigt oder verfälscht wird. Notwendige zusätzliche Belichtungsöffnungen sind nur im Ausnahmefall und mit Zustimmung der Unteren Denkmalschutzbehörde zulässig. Die Öffnungsgrößen sind grundsätzlich auf das nach Bauordnung zur Belichtung von Aufenthaltsräumen erforderliche Mindestmaß (nach Din 5034 = 1/8 der Nutzfläche) zu beschränken.
- *Reihenhäuser:* An der Eingangsseite, wo das bauzeitliche Dachhäuschen vorhanden ist, dürfen keine zusätzlichen Öffnungen entstehen. Im Bereich der rückwärtigen Dachzonen kann das dem historischen Bestand entsprechende Dachhäuschen an Stelle der kleinen Rundbogengaube eingebaut werden. In

begründeten Ausnahmefällen ist der Einbau eines einzelnen Dachflächenfensters (Maße 66 x 118 cm) möglich, unter der Voraussetzung, dass die vorhandene ruhige und gut proportionierte Dachfläche nicht verunstaltet wird.

- Bereits bestehende Dachflächenfenster können bei Erneuerung nur in Abstimmung (Größe, Lage) mit den Denkmalschutzbehörden ausgetauscht werden.
- Für das erforderliche Schornsteinfegerausstiegfenster im nicht ausgebauten Dachraum ist ein Standard-Ausstiegfenster (feuerverzinkt) in den Maßen 45 x 55 cm (lichtes Maß) zu verwenden. Im ausgebauten Dachraum kann ein Ausstiegfenster in folgender Abmessung und Gestaltung eingebaut werden: Außenmaß max. 54 x 85 cm, Material Aluminium, dunkler Grauton (Produktempfehlungen siehe Mappe). Der Einbau soll so erfolgen, dass die Fensterfläche nicht oder nur unwesentlich aus der Dachfläche herausragt .
- Die Lage in der Dachfläche bestimmt sich so, dass ein harmonisches Bild hinsichtlich der Verteilung von Ziegel- und Fensterfläche entsteht. Die Abstände von Orgängen, Traufen, Firsten, Graten, Kehlen und Aufbauten sowie anderen Dachdurchbrüchen sind deshalb so zu bemessen, dass nicht nur eine bautechnische Sicherheit der Ausführung, sondern auch ein denkmalgerechtes Erscheinungsbild gewährleistet ist. Die Einbauhöhe des Schornsteinfegerausstiegfensters sollte von Fall zu Fall – nach örtlicher Besichtigung – zwei oder drei Ziegellagen unter dem First erfolgen, bei einer Innenhöhe des Fensters von ca. 1,90 m. Bei den Reihenhäusern sollte der seitliche Abstand vom Schornstein gleichmäßig – in Abhängigkeit von der Lage der Ausstiegfenster – ca. 1,00 bis 1,20 m – betragen.
- Die Lattung ist an den Dachflächenfenstern sowie auch an den Orgängen und allen anderen Dachdurchbrüchen und -anschlüssen anzuheben.
- Zur Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde müssen die in Punkt 4.2 aufgeführten Antrags-Unterlagen vorgelegt werden.

2.4.3 Schornsteine

Die aus roten Klinkern gemauerten Schornsteine sind im Bereich der Reihenhäuser für die Charakteristik der Dachlandschaft prägend.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Eine im Rahmen der Dachsanierung notwendige Erneuerung der Schornsteinköpfe hat entsprechend dem historischen Bestand in rotem Ziegelmauerwerk zu erfolgen. Jegliche Verkleidungen der Schornsteinköpfe sind unzulässig.

2.5 Innenraum und Grundriss

Das Gebäudeinnere ist integraler Bestandteil des Denkmals. Grundrissstruktur und Ausstattung prägen den Charakter eines Gebäudes.

Die ursprüngliche Grundrissgliederung der Einfamilienhäuser hat sich weitgehend überliefert. Zur zeitgenössischen Ausstattung gehören die vorhandenen Holztreppen mit hölzernem Geländer und Handlauf, die Zimmertüren (z.T. noch mit den zeittypischen schlichten Beschlägen) ebenso wie die Bodenbeläge – Holzdielen in den Wohnbereichen sowie schwarz-weiße Fliesen in den Eingangsbereichen, vereinzelt in den Küchen vorhandene Terrazzoböden.

In den Treppenhäusern der Mehrfamilienhäuser ist die bauzeitliche Ausstattung, Holztreppen mit Anfänger und einfachen Stäben, Wohnungstüren, Terrazzostufen und verschiedenartigen Fliesenböden vorhanden. Die Treppenstufen sind mit Linoleumbelag in zwei Farbvarianten (graubraun und dunkelrot) versehen. Die farbliche Ausgestaltung der Treppenhäuser wurde restauratorisch untersucht (Fa. Ornamentum 10/2008). Diese Farbbefunderhebungen können bei der Unteren Denkmalschutzbehörde eingesehen werden.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Eingriffe in den Grundriss sind auf kleinere Veränderungen zu beschränken. Die ursprünglichen Strukturen sollten auch nach Grundrissveränderungen erlebbar bleiben.
- Erhalt und Aufarbeitung der noch vorhandenen originalen Ausstattungsteile ist anzustreben.
- *Geschossbauten:* Für die Farbfassung der Treppenhäuser wurde ein Gestaltungskonzept erarbeitet, das grundsätzlich auf den restauratorisch ermittelten Untersuchungsergebnissen beruht, die Befunde jedoch in einzelnen Bereichen vereinheitlicht. Ein Neuanstrich muss entsprechend diesem Farbkonzept erfolgen (s. Übersicht 3.3). Der Linoleumbelag ist in Anlehnung an die Farbigkeit des historischen Bodenbelags und in gleicher Form (mit Randstreifen) zu erneuern.
- Alle Eingriffe in den bauzeitlichen Innenraum-Bestand und in die Grundrisse verlangen eine denkmalschutzrechtliche Genehmigung.

2.6 Außenanlagen

2.6.1 Bepflanzung, Hauszugangswege, Terrassen, Gartengerätehäuschen

Ein wesentliches Merkmal der Wohnanlage bilden die Außenbereiche. Dazu zählen sowohl die den Bauten straßenseitig zugeordneten Grünflächen als auch Grünbereiche, Straßen und Wege im Zentrum der Anlage. An die Mehrfamilienhäuser schließen sowohl im vorderen Bereich als auch rückwärtig Grünflächen (ehemals

Rasenflächen) an; die Einfamilienhäuser besitzen schmale Vorgärten und großzügigere rückwärtige Gärten, die ursprünglich eine Obstbaumprägung aufwiesen. Traditionell war die Pflanzung eines Hausbaumes, also eines Obstbaumes in unmittelbarer Nähe zum Haus, üblich.

Zur zeitgenössischen Grünplanung gehören außerdem der den Innenbereich aber auch die ehrenhofartige Eingangssituation Unter den Eichen akzentuierende Laubbaumbestand (vier Linden) sowie die hier und am Tietzenweg ehemals einheitlich vorhandenen Heckenbegrenzungen. Die zwischen Gebäuden und den Straßen Unter den Eichen, Tietzenweg und Margaretenstraße liegenden Areale wurden ebenso wie die rückwärtigen Hofbereiche der Mehrfamilienhäuser als Rasenflächen angelegt. Öffentliche Bereiche (Müllplätze, Spielplätze) werden durch Buchenhecken begrenzt.

Die ehemals hochliegenden und mit Brüstungsgeländern versehenen Terrassenanlagen der beidseitig eingebauten Reihenhäuser wurden Ende der 1970er Jahre auf Bodenniveau gelegt. Die jetzt erdgleichen Terrassen erhielten wie die Treppenstufen einen Belag aus Waschbetonplatten.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Das ursprüngliche *Gartengestaltungskonzept* sollte erhalten bzw. wiederhergestellt werden. Damit Weite und Offenheit der Anlage gewahrt bleiben, ist die Bepflanzung insgesamt niedrig zu halten. Ligusterhecken dürfen eine max. Höhe von 90 cm nicht überschreiten (mit Ausnahme der im Innenbereich Block C vorhandenen Ligusterhecke, die auf ca. 1,00 m zurückgeschnitten werden sollte). Koniferen und hochwachsende Sträucher sollten gerodet, Obstbäume dagegen erhalten und neu gepflanzt werden (mind. ein Obstgehölz je Hauseinheit). Die Nachpflanzung von Nadelgehölzen (Koniferen) ist nicht zulässig. Neupflanzungen sind – wie die gärtnerische Gestaltung von Freiflächen insgesamt – mit dem zuständigen Gartendenkmalpfleger abzustimmen. Die Erarbeitung eines Gartenpflegekonzeptes wird empfohlen.
- *Hauszugangswege* waren ehemals einheitlich mit Mosaikpflasterung aus Kalkstein (Bernburger Mosaik) belegt. Die Originalpflasterung ist zu erhalten und bei Bedarf entsprechend zu ergänzen. Der Austausch vereinzelt vorhandener Betonplatten ist wünschenswert.
- Die Anlage einer neuen *Terrasse* an der Gartenseite der Reihenhäuser kann entweder in der vorhandenen Form bodengleich oder, entsprechend dem historischen Zustand, mit einem Niveauunterschied von ca. 90 cm ausgeführt werden (Abmessungen: Tiefe ca. 1,60 m, Breite ca. 5 m). Ein Austausch vorhandener Waschbetonbeläge ist anzustreben. Als Terrassenbelag kommen Kalksteinplatten (z.B. polygonale Solnhofener Platten als zeittypischer Belag), alternativ Ziegel, Holzbohlen oder Keramikfliesen in Frage. Die Plattenbeläge dürfen jedoch keine glänzenden, polierten bzw. geschliffenen Oberflächen aufweisen. Betonverbundsteinpflaster ist nicht zulässig.
- Der Bau eines einzelnen *Gartengerätehauses* in einer zurückhaltenden architektonischen Form (Material Holz, Satteldach) in den Abmessungen ca. L= 2,00 m, B= 1,80 m, H= 2,20 m ist nach Abstimmung mit der Unteren

Denkmalschutzbehörde möglich. Die Gerätehäuschen sind am Ende der zu den Häusern gehörenden Grundstücke zu platzieren.

- Im Innenbereich der Wohnanlage wurden an drei Stellen feste *Müllplätze eingerichtet*.

2.6.2 Einfriedungen

Das Siedlungsgebiet wird durch Verbindungsmauern und Zäune zwischen den einzelnen Hausblöcken nach außen abgeschlossen. Die ehemals vorhandenen hölzernen Zäune und Tore (niedrige Mauern mit Holzzaunelementen in vertikaler, bzw. im Torbereich diagonaler Lattung) wurden in den 1970er Jahren einheitlich durch Metallgitterzäune ersetzt. Die Vorgärten dagegen sollten frei von jeder baulichen Abgrenzung zur Straße bleiben, sie wurden nur durch viertelkreisförmige Zementschwellen eingefasst. In einzelnen Bereichen – zu den Straßen Unter den Eichen, Tietzenweg oder im Innenbereich Block C – wurden die Rasenflächen mit einer niedrigen Heckenbepflanzung begrenzt oder unterteilt. Bei den Reihenhäusern war die Grundstücksgrenze der rückwärtigen Privatgärten durch Maschendrahtzäune markiert; später erhielten sie einheitlich eine Einfriedung durch Jägerzäune.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Zwischen den Hausblöcken vorhandene Verbindungsmauern, die meist noch aus der Bauzeit stammen, sind zu erhalten. Die heute vorhandene Einfriedung durch Metallgitterzäune bewahrt zumindest das einheitliche Erscheinungsbild der Anlage und sollte deshalb beibehalten werden bis eine komplette Erneuerung angestrebt wird. Eine neue Einfriedung kann nach den bauzeitlichen Planunterlagen entsprechend dem historischen Vorbild gefertigt werden. Ein Neuanstrich sollte in einem gebrochen weißen Farbton (RAL 9001 Cremeweiß, Glanzgrad hochglänzend) erfolgen.
- Die zur baulichen Abgrenzung der Privatgärten vorhandenen Jägerzäune genießen Bestandschutz. Sie können entweder in gleicher Art ergänzt bzw. erneuert werden oder – bei kompletter Neugestaltung – durch Maschendrahtzäune in der Art der historisch vorhandenen Zäune (max. Pfostenhöhe) ersetzt werden. Wichtig ist der Erhalt der halbtransparenten Grundstücksbegrenzung - Sichtschutzelemente sind nicht zugelassen.
- Um den für die Siedlung charakteristischen „fließenden Übergang“ vom öffentlichen zum privaten Raum nicht zu gefährden, sind die Vorgärten der Reihenhäuser sowohl im Innenbereich als auch zur Margaretenstraße frei von jeder baulichen Einfassung zu halten. Im Bereich der Vorgärten zur Straße Unter den Eichen müssen die vorhandenen Rasenflächen – bei Rodung der sonstigen Sträucher – durchgängig durch eine niedrige und regelmäßig zu schneidende Ligusterhecke (Höhe max. 90 cm) begrenzt werden. Die Vorgärten zum Tietzenweg können in gleicher Weise gefasst werden.

2.6.3 Straßenräumliche Gestaltung

Für das Siedlungsbild von großer Bedeutung ist schließlich auch die im Innenbereich vorhandene straßenräumliche Gestaltung. Die bauzeitlichen Beläge von Durchgangsstraße und Gehwegen (Granit - und Kalksteinpflasterung) sind vorhanden, ebenso die die Grundstücke begrenzenden, breiten Betonkantensteine mit viertelkreisförmigem Abschluss (Zementschwellen) einschließlich Entwässerungsrinnen.

Das innere Wegenetz wurde für den Bedarf von Fußgängern und Radfahrern angelegt; PKW dürfen die Durchfahrtsstraße nur zu Zwecken der Anlieferung etc. nutzen. Auf Stellplätze und Garagen wurde seinerzeit ganz verzichtet.

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Alle vor Ort noch vorhandenen *Originalmaterialien* (Pflaster, Kantensteine, Borde usw.) sind in ihrer originalen Lage zu belassen bzw. weitestgehend wiederzuverwenden. Gegebenenfalls zur Verwendung kommende neue Materialien müssen in Form, Farbe, Beschaffenheit und Oberflächenstruktur dem historischen Bestand entsprechen. In Zweifelsfällen ist eine Bemusterung der Materialien mit der Denkmalschutzbehörde vorzunehmen.
- Die den Charakter der Wohnanlage prägende *Straßen- und Wegeplanung* ist beizubehalten, die Errichtung von PKW-Stellplätzen im Innenbereich der Wohnanlage ist nicht genehmigungsfähig.

2.7 Sonstiges: Markisen, Rollläden, Satellitenschüsseln, Alarmanlagen, Solaranlagen, Briefkästen

Denkmalpflegerische Richtlinien:

- Die Montage von *Markisen* und anderen Sonnenschutzanlagen an der gartenseitigen Front macht einen Eingriff in die denkmalgeschützte Bausubstanz notwendig und ist daher nicht genehmigungsfähig.
- *Außenjalousien und Rollläden* verändern durch ihre Kästen und Führungsschienen erheblich die Gestaltung der Fenster und erhalten daher aus Gründen des Denkmalschutzes keine Zustimmung. Als Alternativen sind Innenjalousien oder Innenrollläden mit innenliegenden Rollladenkästen, Hinterklebungen der Fenster mit Sicherheitsfolien und verschließbare Fenstergriffe geeignet, dem Bedürfnis nach Sicherheit und Sonnenschutz nachzukommen.
- *Satellitenempfangsanlagen und Parabolantennen* sind im Bereich der Einfamilienhäuser sowohl an Hausfassaden und Dachflächen als auch im hausnahen Bereich untersagt. Begründete Einzelfälle sind zu prüfen.
- Die Anbringung von *Alarmanlagen* ist möglich. Es ist darauf zu achten, dass das Fassadenbild durch die Anlage möglichst wenig gestört wird und die Signalkästen in der Fassadenfarbe gestrichen werden.

- Anlagen zur Nutzung von *Solarenergie* sind nicht möglich.
- *Briefkästen* sollten von zurückhaltender Form und Farbigkeit sein; eine Anbringung auf der Haustür ist nicht möglich.

3 Übersichten

3.1 Farbfassung: Fassaden (Geschossbauten)

Bauteil	Farbton	Farbnummer
Putzflächen Wand	Ocker	NCS S 2030 – Y 20 R
Putzflächen Balkonbrüstung, Gartenseite	Ocker	NCS S 2030 – Y 20 R
Putzrahmung der Tür	Grau grünlich	NCS S 3010 – Y
Fensterrahmen (Putz)	Lichter Ocker	NCS S 1020 – Y 20 R
Putzprofil unterhalb des Traufbrettes	Weiß	NCS S 0500 – N
Traufbrett		Befundung erfolgt baubegleitend!
Putzrahmung Balkon, Gartenseite	Ocker	NCS S 2020 – Y 20 R
Eingetiefte Fuge zwischen Putzrahmung Balkon und Putzflächen Fassade	Hellblau	NCS S 1030 – B
Fenster, Flügel	Weiß	NCS S 1005 – G 80 Y
Fenster, Rahmen	Grün	NCS S 4030 – G 70 Y
Kellertür / Gartentür, Rahmen	Braun	NCS S 7020 – Y 10 R
Kellertür / Gartentür, Blatt	Schwarzbraun	NCS S 8505 – Y 80 R
Geländer an Abgang zu Keller	Blaugrün	NCS S 5020 – B 70 G

Handlauf an Wand zu Kellerabgang	Schwarz	NCS S 9000 – N
Balkongeländer Gartenseite	Blau	NCS S 5030 – B

3.2 Farbfassung : Fassaden (Reihenhäuser)

Bauteil	Farbton	Farbnummer
Putzflächen Wand	Ocker	NCS S 2020 – Y 20 R
Fensterrahmen (Putz)	Terra die Siena gebrannt	NCS S 4030 – Y 40 R
Putzprofil unterhalb des Traufbrettes	Weiß	NCS S 0500 – N
Traufbrett	Ocker gebrannt	NCS S 2050 – Y 70 R
Fenster, Flügel	Weiß	NCS S 1005 – G 80 Y
Fenster, Rahmen	Ocker rötlich	NCS S 2050 – Y 50 R
Eingangstür, Rahmen, Oberlicht, Fenstergitter	Blaugrün	NCS S 5020 – B 70 G
Balkongeländer / Eingangsgeländer	Blaugrün	NCS S 5020 – B 70 G
Dachhäuschen: Holzverschalung		Befundung erfolgt baubegleitend!

3.3 Farbfassung : Treppenhäuser (Geschossbauten)

Bauteil	Farbton	Farbnummer
Wandflächen (ohne Absetzungen)	Ocker	NCS S 2040 – Y 20 R
Lauf- und Podestdecken	Weiß	NCS S 0505 – R 80 B
Treppe: Setz- und Trittstufen, Wangen, Scheuerleisten	Graugrün	NCS S 6010 – G 70 Y
Treppe: Geländer (Streben, Pfosten einschließlich Sockel)	Graugrün	NCS S 6010 – G 70 Y
Treppe: Handlauf	Schwarz	NCS S 9000 – N
Fenster	Weiß	NCS S 1005 – G 80 Y
Wohnungstür: Blatt	Grau dunkel	NCS S 5010 – B 70 G
Wohnungstür: Rahmen	Grau	NCS S 6010 – B 70 G
Klingeltableau	Hellocker	NCS S 1510 – G 90 Y
Kellertür: Blatt	Grau dunkel	NCS S 5010 – B 70 G
Kellertür: Rahmen	Grau	NCS S 6010 – B 70 G

4 Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz

Gemäß § 1 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 754), ist es die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

4.1 Rechtsgrundlagen

Alle Grundstücke mit Gebäuden oder Gärten, die als Bau- oder Gartendenkmal bzw. als Bestandteil eines Denkmalbereichs in der Berliner Denkmalliste vom 15. Mai 2001 (Amtsblatt Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001) verzeichnet sind, unterliegen den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln). Dazu können, auch wenn dies nicht ausdrücklich in der Denkmalliste oder der Schutzgutausweisung erwähnt ist, auf dem Grundstück befindliche Nebenanlagen, die Außenanlagen sowie Innenausstattungen der Gebäude gehören.

Gemäß § 11 Abs. 1 DSchG Bln dürfen Denkmale nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde (hier Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf) in ihrem Erscheinungsbild verändert, instand gesetzt oder wiederhergestellt werden. Gemäß § 11 Abs. 2 DSchG Bln bedürfen grundsätzlich alle Baumaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung von Denkmalen (Nachbargrundstücke) der Zustimmung bzw. Genehmigung. Gemäß § 12 Abs. 1 DSchG Bln ist vor Beginn von Maßnahmen an Baudenkmalen und in deren unmittelbarer Umgebung ein Antrag mit prüffähigen Unterlagen einzureichen. Erst wenn die Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, darf mit der Maßnahme begonnen werden. Die Genehmigung nach dem DSchG Bln ersetzt nicht Genehmigungen, die nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich sind (z.B. die Baugenehmigung).

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 6 DSchG Bln handelt ordnungswidrig, wer ohne die erforderliche Genehmigung eine Handlung nach § 11 DSchG Bln vornimmt. Gemäß § 19 Abs. 2 DSchG Bln kann diese Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden. Gemäß § 13 DSchG Bln kann zudem verlangt werden, den früheren Zustand wiederherzustellen. Gemäß § 14 DSchG Bln sind Nutzungsberechtigte verpflichtet, der Behörde die notwendigen Auskünfte zu erteilen.

4.2 Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung

Genehmigungsanträge nach § 11 DSchG Bln sind formlos schriftlich an die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zu richten (in der Regel nur von einem antragsberechtigten Architekten).

Sie müssen folgende Unterlagen enthalten:

- Anschreiben mit Adresse und Telefonnummer der Antragsteller, ggf. Vollmacht des Grundstückseigentümers
- Lageplan

- eine exakte Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen mit Material- und Farbangaben
- Bauzeichnungen (mind. M. 1:100) und ggf. Detailzeichnungen
- Bestandspläne oder historische Pläne (Bauaktenarchiv Steglitz-Zehlendorf)
- Fotos (heutiger Zustand), ggf. historische Aufnahmen.

Mit den beantragten Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die denkmalrechtliche Genehmigung erteilt ist und – falls eine „vorläufige Bescheinigung“ des Landesdenkmalamtes für steuerliche Abschreibungsmöglichkeiten (vgl. 4.5) gewünscht ist – eine entsprechend frühzeitige Einbindung des Landesdenkmalamtes erfolgt ist.

Sollte für die beabsichtigten Baumaßnahmen ein Genehmigungsverfahren der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bei der Bauaufsicht erforderlich sein, so sind die o.g. Unterlagen dort mit einzureichen. Die denkmalrechtliche Genehmigung wird Bestandteil der Baugenehmigung. Das Exemplar für die Untere Denkmalschutzbehörde ist entsprechend zu kennzeichnen.

Für Baumaßnahmen, die bauordnungsrechtlich genehmigungsfrei sind oder dem Genehmigungsverfahren nach § 63 BauO Bln unterliegen, ist der Antrag direkt an die Untere Denkmalschutzbehörde zu richten (vgl. oben).

4.3 Dokumentationspflicht

Nach § 11 Abs. 4 DSchG Bln sind alle Veränderungen und Maßnahmen an Denkmälern zu dokumentieren. Die Dokumentationspflicht obliegt dem Eigentümer, dem sonstigen Nutzungsberechtigten oder dem Veranlasser nach zumutbarer Maßgabe der zuständigen Denkmalbehörde.

4.4 Fördermittel

Für Maßnahmen zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederherstellung von Baudenkmalen können unter bestimmten Umständen Zuschüsse im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel gewährt werden. Jedoch besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Auskunft über mögliche Zuschüsse erteilt das Landesdenkmalamt.

4.5 Steuervergünstigungen

Die Kosten von denkmalspezifischen Instandsetzungen sowie Maßnahmen für eine zeitgemäße Nutzung an Baudenkmalen können nach Einkommensteuergesetz §§ 7i, 10f und 11b steuerlich begünstigt werden, wenn

- das Landesdenkmalamt von Berlin rechtzeitig eingebunden ist,
- die abgestimmten Maßnahmen ordnungsgemäß genehmigt (denkmalrechtlicher Bescheid) und ausgeführt (Abnahmeprotokoll) sind.

Die Bescheinigung zur Vorlage beim Finanzamt erteilt auf Antrag (Formular) ausschließlich das Landesdenkmalamt von Berlin.

Dem Antrag ist beizufügen:

- denkmalrechtliche Genehmigung*
- Abnahmeprotokoll
- Planungsunterlagen:
 - Liste der Maßnahmen
 - plausible Beschreibung der Maßnahmen
 - gegebenenfalls zeichnerische Darstellungen
 - Fotodokumentation
 - Liste der Rechnungen
- Rechnungen im Original (geordnet)

Nach Prüfung dieser Unterlagen erteilt das Landesdenkmalamt eine entsprechende Bescheinigung (gebührenpflichtig).

* Denkmalrechtliche Genehmigung und Abnahmeprotokoll müssen mit entsprechendem Vermerk der rechtzeitigen Einbindung des Landesdenkmalamtes versehen sein.

4.6 Ansprechpartner

4.6.1 Informationen, Beratung, Genehmigungen

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift:
Postfach
12154 Berlin

Dienstgebäude:
Rathaus Zehlendorf
Kirchstraße 1/3
14163 Berlin

Bau- und Bodendenkmalpflege

Herr Dr. Rüter	Zi. E 206 Tel. 90299-7696
Frau Brunk	Zi. E 209 Tel. 90299-7978
Frau Saebetzki	Zi. E 225 Tel. 90299-5392
Frau Dr. Kaltenbach	Zi. E 221 Tel. 90299-5573 Fax 90299-7725

Gartendenkmalpflege
im Naturschutz- und Grünflächenamt

Hartmannsweilerweg 63

Herr Hirschberg	Zi. 2.17 Tel. 90299-5019 Fax 90299-6050
-----------------	---

Sprechzeiten
dienstags und freitags von 9.00 bis 12.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung.

Verkehrsverbindungen:
Bus X10, 101, 112, 115, 118, 148, 184, 285, 623 und S-Bahnhof Zehlendorf, Linie S 1
Rollstuhleingang im Bauteil E

4.6.2 Information, Beratung, Zuschüsse, Steuerbescheinigungen

Landesdenkmalamt,
Klosterstraße 47
10179 Berlin

Baudenkmalpflege

Herr Dr. Schmidt

Zi. 3410
Tel. 90273-637

Steuerbescheinigungen

Tel. 90273-639
Tel. 90273-632

Fax 90273-700

Gartendenkmalpflege

Herr Lingenauber

Zi. 4412
Tel. 90273-625

Fax 90273-703

Sprechzeiten

dienstags und freitags von 10.00 bis 12.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung.

Verkehrsverbindungen:

U-Bahnhof Klosterstraße, Linie U 2

Weitere Informationen

Gesetzestexte, Richtlinien und Antragsformulare können im Internet unter [www. stadtentwicklung.berlin.de/denkmal](http://www.stadtentwicklung.berlin.de/denkmal) abgerufen werden.

4.6.3 GAGFAH

GAGFAH / NILEG Immobiliengruppe
Regionalbereich Berlin
Rüdesheimer Str. 50
14197 Berlin

Tel.: 030/ 82781-101
Fax: 030/ 82781-189

5 Literatur (in Auswahl)

Rechtsgrundlagen und fachliche Leitfäden:

Berliner Denkmalliste vom 15. Mai 2001, in: Amtsblatt Berlin Nr. 29 vom 14. Juni 2001

Gesetz zum Schutz von Denkmalen in Berlin (Denkmalschutzgesetz Berlin – DSchG Bln) vom 24. April 1995, in: Gesetzesverordnungsblatt (GVBl). S. 274, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 14. Dezember 2005 (GVBl. S. 754).

Denkmalschutzrecht in Berlin. Von Jörg Haspel, Dieter J. Martin und Karin Schmidt. 1. Aufl. Berlin 2001 (Kulturbuch-Verlag GmbH)

Handbuch Denkmalschutz und Denkmalpflege. Von Michael Krautzberger und Dieter J. Martin. 2. Aufl. München 2006 (Verlag C.H. Beck)

Rechtshandbuch Denkmalschutz und Sanierung. Hrsg. von Gregor Basty, Hans-Joachim Beck und Bernhard Haaß. 1. Aufl. Berlin 2004 (Lexxion-Verlag)

Quellen und Literatur:

Berlin und seine Bauten IV A. Voraussetzungen. Die Entwicklung der Wohngebiete. Berlin, München, Düsseldorf 1974, S. 34-35, 331-333.

Berlin und seine Bauten IV D. Wohnungsbau. Berlin, München, Düsseldorf 1974, S. 486-487.

GAGFAH. Bericht über das Geschäftsjahr 1926, S. 9.

GAGFAH. Bericht über das Geschäftsjahr 1927, S. 6,7.

GAGFAH. 16.000 Wohnungen für Angestellte. Denkschrift herausgegeben im Auftrag der GAGFAH anlässlich ihres 10jährigen Bestehens. Berlin 1928, S. 84-85, 106-107, 118-121.

GAGFAH 1918-1968. Eine Dokumentation. Hamburg 1968. S. 212-215.

GAGFAH 1918-1993. 75 Jahre GAGFAH. Berlin, Essen 1993, S. 201.

Johannes, Heinz: Neues Bauen in Berlin. Berlin 1931, S. 60.

Wohnung, Wirtschaft, Gestaltung. Ein Querschnitt durch die Leipziger Siedlungswochen März 1927 und den anschließenden Lehrgang über das deutsche Siedlungswesen in Stadt und Land. Hrsg. Von Stadtbaurat H. Ritter, Leipzig. Berlin/ Leipzig/ Wien. 1928, S. 406-407.

Reinhold, Erika / Igner, Reinhard: Lichterfelde im Schatten der Weltkriege. Berlin 2007, S. 34, 35.

Schmidt, Friedrich / Ebel, Martin: Wohnungsbau der Nachkriegszeit in Deutschland. Berlin 1929, Einleitungsband und Band I Berlin-Brandenburg, S. 90/91.

Zeitschriften:

Bauwelt 19. 1928, H. 3, Beilage S. 3.

Der Privatarchitekt 4. 1929, S. S. 7.

Wasmuths Monatshefte für Baukunst 11. 1927, S. 425-429.

Wasmuths Monatshefte für Baukunst 12. 1928, S. 80 (Nachruf Bruno Langkeit).