

GESCHOSSWOHNUNGSBAU 1850 - 1918



© Nils Scheffler

STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

Die Gründerzeithäuser entstanden als neue Stadtquartiere rund um die historische Mitte Berlins als Folge von Industrialisierung und Bevölkerungswachstum großteils zwischen 1870 - 1918. Grundlage bildete der so genannte Hobrechtplan von 1862. Innerhalb des S-Bahn-Rings entstand die für Berlin typische geschlossene Blockrandbebauung aus herrschaftlichem Vorderhaus mit Stuckfassade und dichter Hinterhofarchitektur mit Seiten- und Querflügeln. Dabei wurden Hinterhöfe und verwinkelten Blockinnenräume ausgebildet. Das Nebeneinander von Wohnen und Arbeiten wird bis heute als die sog. Berliner Mischung bezeichnet. Beispiele für eher bürgerliche Gründerzeitquartiere finden sich rund um den Kurfürstendamm in Charlottenburg und Wilmersdorf. Im Südosten bilden Friedrichshain, Kreuzberg, Neukölln und im Nordosten Prenzlauer Berg, Moabit und Wedding die eher proletarisch geprägte Mietskasernenstadt. In guten Wohngebieten sind die Höfe öfter mit alten Bäumen, gepflasterten Wegen und Schmuckbeeten ausgestattet.

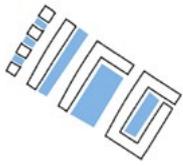
Außerhalb des S-Bahn-Rings entstanden Gründerzeitviertel auch in halb offener Blockbebauung mit Vorgärten sowie Schmuck- und Gartenhöfen statt der eng bebauten Hinterhöfe.

Zum Ende der Gründerzeitphase (Reformwohnungsbau) wurde die Fassadengestaltung zurückhaltender. Anstatt der Stuckelemente wurden verstärkt Putzornamente mit Jugendstilmotiven eingesetzt.

QUALITÄTEN

Stadtquartiere mit Gründerzeithäusern zählen zu den bevorzugten innerstädtischen Wohnlagen mit besonderem Flair in Berlin. Die oft reichhaltige Ausstattung der Häuser mit Stuck und ihre großzügigen Raumzuschnitte machen sie besonders begehrt. Durch Entkernung sind zum Teil zusammenhängende, begrünte Aufenthaltsflächen sowie Schmuck- und Gartenhöfe in den Blockinnenbereichen entstanden, die eine hohe Aufenthaltsqualität für die Bewohnerinnen und Bewohner bieten.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Geschlossene und halb offene Blockbebauung
- Ausbildung von Höfen/Blockinnenbereichen



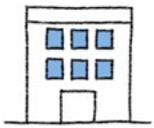
GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Überwiegend vier- bis sechsgeschossig; außerhalb des S-Bahn-Rings höchstens vier Geschosse
- Max. 22 m



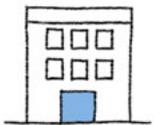
FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Stuck-/Ornamentfassade vorwiegend aus Putz
- Horizontale und vertikale Gliederungselemente z.B. durch Gesimse, Fensterbekrönung, Erker auf vertikaler Achse



FENSTER

- Stehende, mehrgliedrige/-flügelige Kastenfenster mit Profilierung



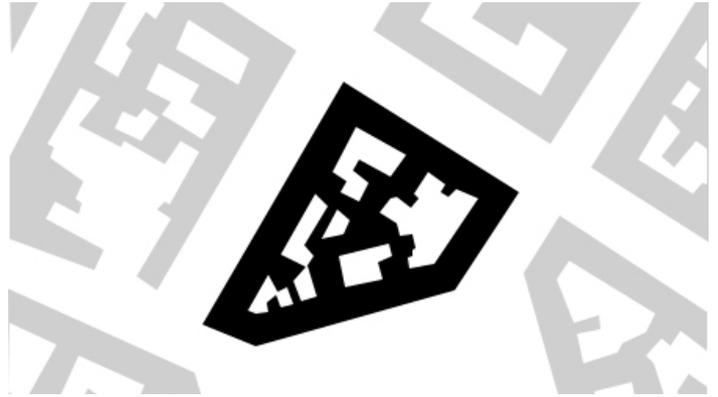
HAUSEINGANG

- Gegliederte, profilierte Türen mit Fensteröffnungen



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

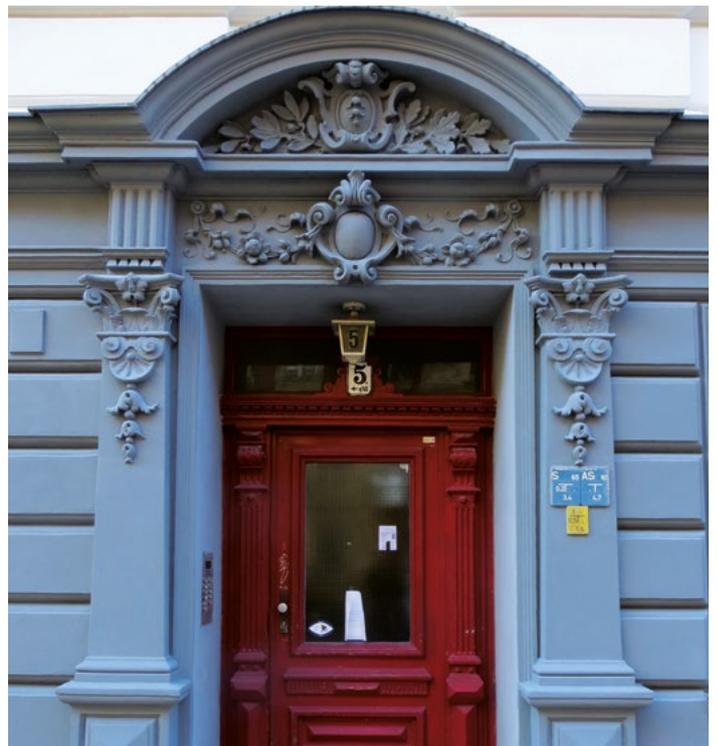
- Sattel- und Berliner Dach



© Marianna Poppitz



© Nils Scheffler



© Nils Scheffler

Weitere Informationen zum Gebäudetyp befinden sich im Anlagenband der Studie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Berlin“: www.berlin.de/sen/kulteu/denkmal/organisation-des-denkmalschutzes/oberste-denkmalschutzbehoerde/

WOHN- UND SIEDLUNGSBAUTEN 1920ER - 1930ER JAHRE



© Torben Kiepke

STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

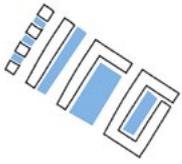
Die Wohn- und Siedlungsbauten der 1920er - 1930er Jahre sind der Beginn des modernen Bauens in Berlin. Mit der Anordnung der Gebäude werden zum ersten Mal in Berlin Häuser in Zeilenform realisiert. Nach dem Fall der Monarchie 1918 bilden sie eine architektonische wie städtebauliche und soziale Gegenposition zu den Gründerzeitquartieren. Der Wohnungsbau wird nicht mehr nur privaten Investoren überlassen. Städtische Gesellschaften und Genossenschaften übernehmen aktiv die Rolle des Entwicklers und erschließen größere Raumeinheiten, ganze Blöcke und Straßenzüge mit einheitlichen Wohnbauten. Sie wenden sich von den stuccierten Gründerzeitbauten ab und widmen sich mit besonderem Interesse dem sozialen Wohn- und Siedlungsbau zu. Im neuen demokratischen Verständnis sollten durch den modernen Wohnungsbau alle Nutzerinnen und Nutzer gleichermaßen von „Licht, Luft und Sonne“ profitieren, wodurch die baulichen Parameter in der Höhe, dem Abstand und der Ausrichtung als wesentliche Charakteristika festgelegt sind. Die freien Abstandsflächen, Vorgärten und abwechslungsreichen Hofbereiche werden als Mieter- oder Landschaftsgärten angelegt, auf die

häufig die Hauptwohnbereiche und Balkone ausgerichtet sind. Aufgrund des geringen Freiflächenpotenzials innerhalb des S-Bahn-Ringes kommt dieser Bebauungstyp eher in Randlagen vor, ansonsten werden größere Siedlungsbereiche außerhalb des S-Bahn-Ringes erschlossen.

QUALITÄTEN

Die Siedlungen der 1920er - 1930er Jahre zählen zu den beliebten Wohnlagen der Stadt. Sie verbinden eine meist zentrumsnahe Lage mit den Vorzügen des ruhigen Wohnens im Grünen. Die zweckmäßigen Wohngrundrisse haben in ihrer funktionalen Ausrichtung bis heute nicht an Praktikabilität verloren und die insgesamt sachlich-solide Bauweise mit ihrer zurückhaltenden Fassadengestaltung ist kennzeichnend für die kurze Bauphase der Zwischenkriegszeit in Berlin. Wie bedeutsam die Siedlungsbauten der 1920er - 1930er in Britz, Reinickendorf, Zehlendorf, Treptow-Köpenick und Charlottenburg für die Stadt sind, zeigt deren Anerkennung im Jahr 2008 als UNESCO-Weltkulturerbe.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Geschlossene, meist homogene Blockrandbebauung um große unbebaute Höfe oder offene, gleichmäßige Zeilenbebauung, teils zurückspringend mit Vorgärten
- Meist parallele Wohnzeilen, Ausrichtung am Straßenverlauf (senkrecht/parallel)
- Markante Zeilenköpfe, Mischung aus Zeilen- und Randbebauung, Höhenstaffelung von Baukörpern
- begrünte Freiflächen, Gemeinschaftsanlagen



GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Drei- bis fünfgeschossig, max. 22 m Höhe



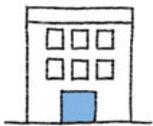
FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Flächige Fassadengestaltung in Putz oder Klinker, selten Naturstein
- Zurückhaltende Gliederung der Fassaden: meist horizontale Bänder, abgesetzte Farb- oder Materialflächen, differenzierte Oberflächen: Glatt- und/oder Strukturputz
- Oberflächen- oder Materialwechsel zur Hervorhebung von Fenster-, Tür- und Balkonen, plastische Betonung von Faschen und Simsen
- Viele Wohnungen mit Balkon



FENSTER

- Funktional gestaltet, Abmessungen den jeweiligen Wohnraumnutzungen angepasst (z.B. kleine Fenster bei Bädern)
- Mehrgliedrige/-flügelige Holzkastenster, teilweise farbig gefasst



HAUSEINGANG

- Betonung der Hauseingänge durch Materialien, Farbe und plastischer Ausprägung, teilweise Vordächer
- Sachliche Türen, teils Glasöffnungen



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

- Meist Flach-/Pulldach (modernistisch), Sattel/Walmdach (traditionalistisch)



© Marianna Poppitz



© Torben Kiepke



© Torben Kiepke

Weitere Informationen zum Gebäudetyp befinden sich im Anlagenband der Studie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Berlin“: www.berlin.de/sen/kulteu/denkmal/organisation-des-denkmalschutzes/oberste-denkmalschutzbehoerde/

WOHN- UND SIEDLUNGSBAUTEN DER 1950ER JAHRE



© Torben Kiepke

STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

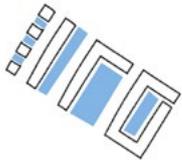
Der Wohn- und Siedlungsbau der 1950er Jahre in Berlin ist durch den Wiederaufbau nach dem 2. Weltkrieg geprägt: die Beseitigung von Kriegsschäden und die Bekämpfung der Wohnungsnot mit den Mitteln des modernen Wohnungsbaus standen im Vordergrund, in beiden Teilen der Stadt. Aufgrund der Baustoffknappheit und den begrenzt zur Verfügung stehenden Mitteln wurde teilweise auf Baumaterialien aus den Trümmern zurückgegriffen. Architektonisch entstand dabei ein breitgefächertes gestalterisches Spektrum. Neben Reparaturen an kriegszerstörten Häusern wurden Lücken im Blockrand geschlossen sowie neue Siedlungen auf beräumten innerstädtischen Flächen oder in neu erschlossenen Logen erbaut. Dabei wurden die Wohnsiedlungen häufig als städtebauliche Komposition im Gesamtkontext der Stadt als moderne „Stadtlandschaft“ realisiert. Die Gebäude wurden nach funktionalen Gesichtspunkten im Stadtgrundriss eingefügt und in der Regel mit einer gartenartigen Freiflächengestaltung umgeben. Durch die politischen Umstände kam es im Ostteil der Stadt zur kurzfristigen Herausbildung eines „Stils der nationalen Tradition“, der durch die Verwendung historischer

Ornament- und Bauformen gekennzeichnet war. Später setzte sich hier wie bereits zuvor auch im Westteil der Stadt die Formsprache der Moderne mit sachlich-reduzierten Baukörpern durch.

QUALITÄTEN

Der Wohnungs- und Siedlungsbau der 1950er Jahre ist aufgrund der praktikablen Grundrisse und des durchgrünten Wohnumfelds beliebt. Es sind funktional hochwertige Wohnbauten entstanden, die in ihrem äußeren Erscheinungsbild eher schmucklos-funktional erscheinen. Nichtsdestotrotz zeigen die Fassaden nicht selten eine fein abgestimmte Oberflächengestaltung. Ansonsten ist die flächige Fassadengestaltung in einfachen Materialien wie Putz, Faserzementplatten oder akzentuierenden Mauerwerksabschnitten gefasst. Farbige Flächen dienen bisweilen zur Betonung einzelner Funktionsbereiche im Haus (z.B. Ladenzonen, Treppenhäuser, Loggien). Eine Besonderheit bilden die Wohnungs- und Siedlungsbauten im traditionellen Stil, bei denen die Fassaden teilweise mit hochwertigen Materialien (Fliesen) verkleidet wurden und Dekorformen aufweisen.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Einzelbaukörper, meist Zeilenbebauung, in der Bauflucht oder zurückspringend mit Vorgärten; Siedlungsbau: einheitliche offene Zeilenanordnung
- Gruppierung/Höhenstaffelung zum Straßenraum, kubisch-schlichte Gebäudegeometrien
- Freiflächenanlagen in engem Bezug zu Gebäuden; Gemeinschaftsanlagen
- Teils traditionelle Blockrandbebauung (Stil der nationalen Tradition im Ostteil)

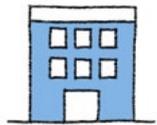


© Marianna Poppitz



GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Drei-sechsgeschossig, einzelne Hochhäuser



FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Flächige Fassadengestaltung: z.B. Putz, Faserzementplatten; Akzentuierung einzelner Bauteile: Mosaikfliesen, Klinker, Farbgestaltungen
- Fenster-, Türeinfassungen und Balkone: Oberflächen/Materialwechsel, plastische Betonung von Faschen und Simsen
- Balkone häufig plastisch betont (z.B. schräg herausragend, abgerundete Ecken) oder Austritt/französischer Balkon

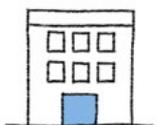


© Torben Kiepke



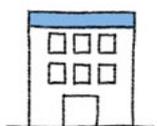
FENSTER

- Funktional gestaltet, Abmessungen den jeweiligen Wohnraumnutzungen angepasst (z.B. kleine Fenster bei Bädern)
- Kasten-/Verbundfenster, teils farbig gefasst, ungeteilt/einfach vertikal gegliedert
- Teilweise horizontale Gliederung bei traditioneller Bauweise im Ostteil



HAUSEINGANG

- Off Vordächer
- Sachliche Türen, teils Glasfüllungen



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

- Flach-/Pultdächer; Sattel-/Walmdächer, betonen kubische Form der Baukörper



© Torben Kiepke

Weitere Informationen zum Gebäudetyp befinden sich im Anlagenband der Studie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Berlin“: www.berlin.de/sen/kulteu/denkmal/organisation-des-denkmalschutzes/oberste-denkmalschutzbehoerde/

WOHN- UND SIEDLUNGSBAUTEN 1960ER - 1970ER JAHRE



© Torben Kiepke

STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

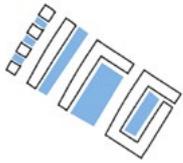
Auch in den 1960er und 1970er Jahren waren die Bekämpfung der Wohnungsnot und der Wohnungsbau, der in den 1950er Jahren mit dem Wiederaufbauprogramm initiiert worden war, vorherrschendes Thema in der Berliner Stadtentwicklung. Großmaßstäbliche Wohnanlagen und Siedlungen wurden realisiert. Hierbei kamen aufgrund des gestiegenen Drucks – schnell kostengünstigen Wohnraum zu schaffen – sowohl im Ost- wie im Westteil der Stadt serielle Bautechniken zum Einsatz. Dadurch erscheinen die Fassaden eher schmucklos und sind von den ablesbaren technischen Parametern ihrer Konstruktion geprägt. Gegenüber der eher zurückhaltenden Farbgestaltung der 1950er Jahre herrschen wiederum kräftige Farben auf den Fassaden vor. Einzelne Gebäudeteile und Funktionseinheiten der Bauten sind teilweise durch farbige Kontraste voneinander abgesetzt. Die Fassadenflächen sind mit charakteristischen Materialien wie Putz, Beton, Faserzementplatten oder Fliesen gestaltet. Städtebaulich sind die Wohnbauten meist nach Gesichtspunkten der funktionsentflochtenen Stadt angeordnet, größere Siedlungszusammenhänge zeichnen sich durch die Einbettung in

eine landschaftliche Freiflächengestaltung aus. Durch die Gruppierung höhergeschossiger Bauten werden zentrale Bereiche mit Versorgungseinrichtungen und besonderen Funktionen markiert.

QUALITÄTEN

Die Wohn- und Siedlungsbauten der 1960er - 1970er Jahre in ihrer industriellen Bauweise mit vorgefertigten Betonfertigteilen sind ein ortstypischer Baustein der Berliner Stadtbaugeschichte. Sie wurden insbesondere in vom Krieg stark zerstörten ehemaligen Wohnbereichen der Innenstadt, in Bereichen der sog. „Flächen-sanierung“, sowie in den Randbereichen als kompakte Bebauung am Innenstadtrand errichtet. Die Wohn- und Siedlungsbauten der 1960er - 1970er Jahre haben in ihrer spannungsreichen Gestaltgebung einen starken Identifikationswert, wie z. B. das Neue Kreuzberger Zentrum am Kottbusser Tor. Die Bauten bilden städtebauliche Dominanten sowohl in Siedlungszusammenhängen als auch bei innerstädtischen Einzelbauten.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Zeilenbebauung frei/in der Bauflucht; späte 1960er großmaßstäbliche Zeilen in geometrischen Figuren; Wohnhöfebildung
- Lückenschlüsse in innerstädtischen Lagen
- Baukörperstaffelung mit Kopf-, (Hochhaus-) und Zeilenbauten
- Prägung der Stadtsilhouette von Siedlungszentren
- Freiflächen: Garten-/Landschaftsraum, oft Gemeinschaftsanlagen



GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Drei-achtgeschossig, Wohnhochhäuser



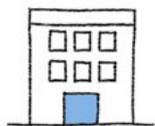
FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Flächiger Putz/Kiesbeton, Faserzementplatten, Fliesen; konstruktive Fugen als Teil der Gestaltung
- Abgesetzte Farb-/Materialflächen, unterschiedliche Oberflächenbehandlung
- Plastische Hervorhebung funktionaler Elemente (Balkone, Treppenhäuser), farbliche Betonung von Fenstern/Türen/Gebäudeabschnitten
- Großflächige Farbgestaltungen als Dekor, geometrische Ornamente



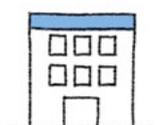
FENSTER

- Funktional gestaltet, Abmessungen den jeweiligen Wohnraumnutzungen angepasst (z.B. kleine Fenster bei Bädern)
- Verbund-/Isolierfenster, teils farbig gefasst



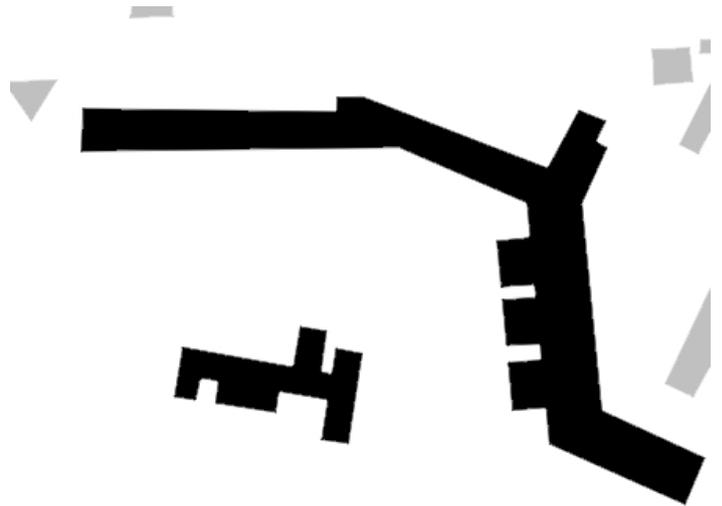
HAUSEINGANG

- Betont in Material, Farbe und plastischer Ausprägung, teils Vordächer
- Sachlich -funktional gestaltete Türen, teils Fensteröffnungen und farbig gefasst
- Kubische/archaische Gestaltelemente



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

- Flach-/Pultdach; die kubischen Baukörper betonend, meist ohne Traufkante



© Marianna Poppitz



© Torben Kiepke



© Torben Kiepke

Weitere Informationen zum Gebäudetyp befinden sich im Anlagenband der Studie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Berlin“: www.berlin.de/sen/kulteu/denkmal/organisation-des-denkmalschutzes/oberste-denkmalschutzbehoerde/

GROSSSIEDLUNGEN DER 1960ER - 1980ER JAHRE



© Torben Kiepke

STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

Die Großsiedlungen der 1960er - 1980er Jahre waren eine bauliche Antwort auf den wieder steigenden Wohnungsbedarf dieser Jahre. Sowohl im Osten als auch im Westen der Stadt sind großmaßstäbliche Siedlungen meist am Stadtrand auf freien Flächen errichtet worden. Sie erstrecken sich über eine große Fläche und bilden aufgrund ihrer Größe jeweils eigene Ortsteile. Der standardisierte Siedlungsbau versprach in seiner sozialen Ausrichtung einheitlichen Komfort mit zweckmäßig geschnittenen Wohnungen, Sanitärausstattung und Zentralheizung, einer guten Infrastruktur mit Einzelhandelsversorgung und Gemeinschaftseinrichtungen.

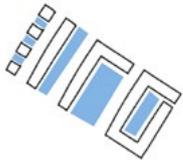
Während im Ostteil der Stadt überwiegend die Großtafelbauweise zum Einsatz kam, die im Volksmund aufgrund ihrer gestalterischen Eigenschaften „Platte“ genannt wurde, wurden im Westteil die Siedlungen mit etwas stärker variierenden Blockformen entwickelt. Der industriell-technoide Charme der Siedlungen in

beiden Teilen der Stadt, die große Bevölkerungsdichte und die zunächst vernachlässigten Freiflächen wurden jedoch auch kritisiert: Schon in den Erbauungsjahren wurde die gestalterische Monotonie der vor allem im Ostteil der Stadt seriell produzierten Bauten beklagt, im Westen sprach man von „Ghettobildung“ und machte den eintönigen Städtebau für entstehende soziale Brennpunkte verantwortlich. In der Gegenwart hat sich das Image gebessert, nicht zuletzt aufgrund der inzwischen fertiggestellten Freianlagen.

QUALITÄTEN

Die Großsiedlungen der 1960er - 1980er Jahre sind heutzutage anerkannte, preisgünstige und beliebte Wohnviertel; auch Dank der funktionalen Anordnung der Gebäude in ihrer ablesbaren Segmentbauweise, die auch heute noch viel darüber verrät, wie diese Bauten einst entstanden sind.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Offene Zeilenbebauung teils freier Formen (Schlangen, stumpfe Winkel), großmaßstäbliche Baukörperstaffelung (Scheiben, Zeilen, Punkthäuser), ein- bis zweigeschossige Siedlungszentren mit Versorgungseinrichtungen
- Freiflächen: Garten-/Landschaftsraum mit Gemeinschaftsanlagen
- Teils Stadtteilsiedlungsgröße, funktionsentflochtene Gesamtanlage



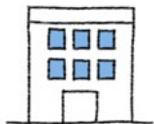
GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Vier- bis elfgeschossige Wohnhochhäuser



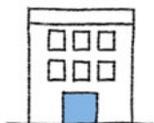
FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Flächiger Beton/Kiesbeton, teils verkleidet mit Faserzement/Fliesen/Putz
- Im Ostteil meist Tafelbauweise (Kiesbeton/Fliesen)
- Plastisch abgesetzte Farb-/Materialflächen; Konstruktion und Funktion als Gestaltungsmerkmal (Fugenbild, Türen, Fenster, Balkone, Geschosse, Treppenhäuser, Gebäudebereiche)
- Großflächige Farbgestaltungen, geometrische Ornamente



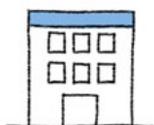
FENSTER

- Verbund- und Isolierfenster, meist ungeteilte Fensterformate



HAUSEINGANG

- Betont in Material, Farbe und plastischer Ausprägung, teils Vordächer
- Sachlich gestaltete Türen, oft großflächige Verglasung



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

- Flachdach
- Technische Aufbauten



© Marianna Poppitz



© Torben Kiepke



© Torben Kiepke

FREISTEHENDE WOHNHÄUSER UND (STADT-)VILLEN 1870 - 1918



© Achim Schröer

STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

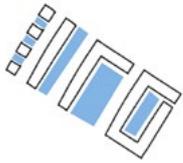
Mit Berlins Stadtwachstum Ende des 19. Jahrhunderts entstanden außer der dicht bebauten gründerzeitlichen Blockrandbebauung auch ausgedehnte Villenkolonien als neue Vorstädte. In ihnen spiegelte sich das gestiegene Bedürfnis des wohlhabenden Bürgertums nach Repräsentation und Abkehr von der verdichteten Innenstadt. Die Erschließung der Gebiete erfolgte durch neue Verkehrsmittel wie U-Bahn und Vorortbahn. Sie sind aus Gründen der historischen Entwicklung und des höheren Platzbedarfes fast ausschließlich außerhalb des S-Bahn-Ringes zu finden.

Den Ursprungstypus dieser Gebiete bilden Villen, d.h. aufwendig gebaute Einfamilienhäuser und Stadtvillen, eigentlich freistehende Mehrfamilienhäuser mit ähnlicher Kubatur und Aussehen; ab ca. 1910 entstanden auch erste Reihenhäuser. Heutzutage sind sie oft heterogen und durchsetzt mit jüngeren Einfamilienhäusern, Reihenhäusern und neueren Stadtvillen.

QUALITÄTEN

Gärten mit oft üppiger Begrünung prägen das Erscheinungsbild dieser Gebiete und sind ein Grund für ihre fortdauernde Beliebtheit. Dabei unterscheiden sich die schmaleren straßenbegleitenden Vorgärten und die größeren rückwärtigen Gärten, die für grüne und offen wirkende Blockinnenbereiche sorgen. Kennzeichnend für die Gebäude sind die freistehende Lage auf dem Grundstück mit einer Ausbildung repräsentativer Fassaden (auch als Doppelhäuser), sowie die niedrige Geschossigkeit von meist 2, selten 1 oder 3 Geschossen. Steile Dächer bilden ein prägendes Element und sind oft als Mansarddach, aber auch als Sattel- oder Walmdach ausgebildet. Häufig werden auch Architekturelemente wie Erker, Türmchen, Vorbauten verwendet und sorgen dann für eine komplexe Dachform. In Materialien und Details weisen sie teils Gemeinsamkeiten mit den zeitgleich entstehenden Geschosswohnungsbauten der Innenstadt auf (Putz oder Klinker mit Stuck, später meist Putz mit Putzornamenten). Besonders im sog. „Landhaus-Stil“ ab 1890 finden jedoch auch Fachwerk, Schindeln und Holz stärkere Verwendung.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Offene Einzel- oder Doppelhausbebauung
- Vorgärten und tiefere rückwärtige Gärten, die zum Teil gut erkennbare Blockinnenräume bilden; prägende Begrünung



GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Überwiegend zwei-, teils ein- oder dreigeschossig



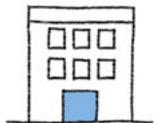
FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Baukörper oft durch An- und Vorbauten strukturiert
- Materialien und Details teils analog zum zeitgleichen Geschoßwohnungsbau, jedoch abwechslungsreichere Materialverwendung
- Putz oder Klinker mit Stuckelementen, später meist Putz mit Putzornamenten, einzelne Elemente in Naturstein/Holz/Schindeln/Fachwerk



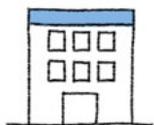
FENSTER

- Stehende, mehrgliedrige/flügelige Holzkastenfenster mit Profilierung, teils mit Fensterläden
- Sonderformen: Bögen, Ovale, verglaste Veranden



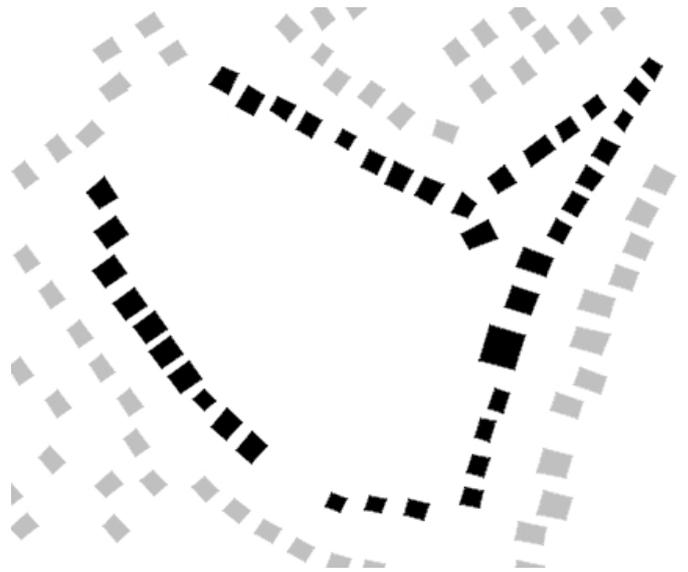
HAUSEINGANG

- Dekorativ betont, teils Vorbauten
- Aufwendig gestaltete Holztüren mit kleineren Verglasungen



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

- Prägendes Element, oft Mansarddach; durch An-/Vorbauten teils komplexe Dachform
- Meist Ziegeldeckung



© Marianna Poppitz



© Achim Schröder



© Achim Schröder

FREISTEHENDE WOHNHÄUSER 1920ER - 1930ER JAHRE



© Achim Schröer

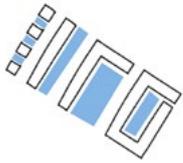
STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

Nach dem 1. Weltkrieg wurde das eigene Haus für breitere Schichten erschwinglich. Gefördert wurde dies durch neue politische Prioritäten zur Bildung von privatem Wohneigentum und die verstärkten Aktivitäten von Bausparvereinen. Es entstanden neue Typologien wie Reihenhäuser und einheitlich geplante Einzelhaussiedlungen, die zum Teil die vor dem Krieg entstandene Gartenstadtidee aufgriffen. Aus Gründen der historischen Entwicklung und des höheren Platzbedarfes liegen sie fast ausschließlich außerhalb des S-Bahn-Ringes. Einzelbauten wurden auch in noch vorhandene Lücken der schon existierenden Villenkolonien erbaut. In Fortentwicklung zum Villentyp als bisheriges Einzelhaus sind die Wohnhäuser in Kubatur und Volumen kleiner.

QUALITÄTEN

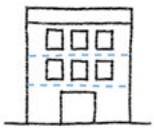
Auf den im Vergleich zu Villen meist deutlich kleineren Flächen prägen Vorgärten und Gärten das Erscheinungsbild und sind ein Grund für die fortdauernde Beliebtheit dieser Typen. In Analogie zur Gestaltung des zeitgleichen Geschosswohnungsbaus sind die Kubaturen und der Dekor schlicht und die Fassaden flächig ohne ausschweifende Plastizität. Während in den 1920er Jahren Walm- und Pyramidendächer vorherrschten sowie auch erste Flach- und Pultdächer auftraten, wurde in den 1930er Jahren das Satteldach bevorzugt, meist mit bis an die Ziegel geputztem Ortgang. Reihenhäuser dagegen haben fast immer traufständige Satteldächer. Die Dachräume sind ursprünglich meist nicht ausgebaut, d.h. die Dächer flächig ohne größere Fensteröffnungen. Neben diesen einfacheren und kleineren Bauten finden sich vereinzelt auch noch villenartige größere Einfamilienhäuser in individueller Gestaltung. Fenster sind meist als Kastenfenster mit oft auch querformatiger Sprossgliederung ausgebildet, Fensterläden sind ein beliebtes Gestaltungselement. Dekorative Elemente wie Putzfaschen, Klinker- und Natursteinumrahmungen beschränken sich meist auf Fenster und Eingänge, ansonsten herrschen glatte Putzfassaden vor.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Offene Einzel-/Doppelhausbebauung, teils Reihenhäuser, meist in der Bauflucht
- Breite Vorgärten, tiefere rückwärtige Gärten bilden teils erkennbare Blockinnenräume; prägende Begrünung
- Teils im Siedlungszusammenhang mit einheitlicher Planung



GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Überwiegend zwei-, teils ein- oder dreigeschossig



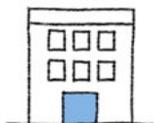
FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Einfache und sachliche Baukörper, teils mit ebenfalls einfachen Anbauten
- Sparsamer Dekor, flächige Fassade, meist nur zur Vorhebung von Fenstern und Eingängen
- Putz, seltener Klinker; Details und einzelne Elemente auch in Klinker oder Naturstein
- Zurückhaltende Farbgebung



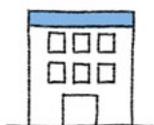
FENSTER

- Stehende Holzkastenfenster, bis 1933 auch liegende bzw. quadratische Formate; mehrgliedrig/flügelig mit oft horizontaler Sprossengliederung
- Fenstergrößen oft funktional den Raumnutzungen angepaßt
- Zum Teil mit Fensterläden



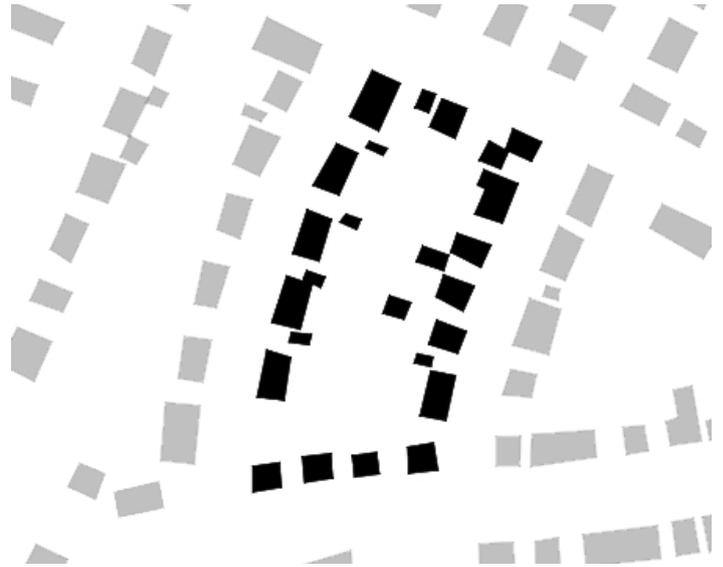
HAUSEINGANG

- Sparsam Dekorativ betont, teils durch Vorbauten, Überdachung
- Sachlich gestaltete Holztüren teils mit Verglasungen



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

- Prägendes Element; Walm- /Pyramidendach, auch Pult-/Flachdächer, in den 1930ern Satteldach mit geputztem Ortgang
- Reihenhäuser: Traufseitiges Satteldach



© Marianna Poppitz



© Achim Schröder



© Achim Schröder

Weitere Informationen zum Gebäudetyp befinden sich im Anlagenband der Studie „Besonders erhaltenswerte Bausubstanz in Berlin“: www.berlin.de/sen/kulteu/denkmal/organisation-des-denkmalschutzes/oberste-denkmalschutzbehoerde/

FREISTEHENDE WOHNHÄUSER 1950ER - 1980ER JAHRE



© Achim Schröder

STADTHISTORISCHER HINTERGRUND

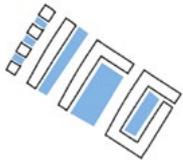
Nach dem 2. Weltkrieg entstanden weitere Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser, teils in neu erschlossenen Gebieten bis an den Stadtrand, teils als Lückenschlüsse, Ersatzbauten oder Nachverdichtungen in bestehenden Einzelhausgebieten. Prägendes Merkmal und Grund für ihre Beliebtheit bleiben das individuelle Wohnen und die dazugehörigen Gärten. Reihenhäuser stehen nun jedoch meist nicht mehr parallel zur Straße, sondern werden durch verkehrsberuhigte Stichwege erschlossen. Dadurch wird der Straßenraum nicht mehr durch repräsentative Vorgärten geprägt. Reihenhäuser bilden mitunter großflächige Anlagen, die aber durch die Einzeleigentümerschaft im Lauf der Zeit individuell überformt und daher oft nicht mehr als einheitliche Gesamtanlage erkannt werden. Neue Stadtvillen entstehen verstärkt ab den 1970er Jahren als Nachverdichtungen, zum Teil in der Größenordnung einer eigenen Wohnanlage. Bei größeren Stadtvillen / Anlagen oder Reihenhausegebieten wird ein Sammelparkplatz, teils in Form einer Tiefgarage, üblich. Dagegen werden einheitlich gestaltete Siedlungen von Einfamilienhäusern nur noch selten

geplant. Hier herrscht die individuelle Bauherrenschaft vor, die teils auch auf Fertighäuser zurückgreift. In West-Berlin ähnelt die Entwicklung, auch befördert durch steuerliche Anreize, dem Muster der westdeutschen Suburbanisierung. In Ost-Berlin entstehen in dieser Periode eher wenige Bauten in diesen Typologien, wobei in den 1950er Jahren zunächst auf traditionelle Stilformen zurückgegriffen wird.

QUALITÄTEN

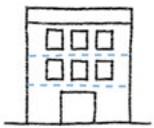
Im Vergleich zum Geschoßwohnungsbau verwirklicht sich in den kleineren Wohnbauten der Nachkriegszeit eine größere Vielfalt von architektonischen Haltungen, und dementsprechend von Haus- und Dachformen, Materialien und Öffnungen, was eine Typisierung erschwert. Hier ist ergänzend zu den städtebaulichen und baulich-gestalterischen Kriterien die größere Individualität zur Bestimmung von besonders erhaltenswerter Bausubstanz von Bedeutung.

STADTSTRUKTURELLE UND GESTALTERISCHE MERKMALE



STRUKTUR/FREIRAUM

- Offene Einzel- oder Doppelhausbebauung mit Gärten und meist Vorgärten, teils mit benachbarten oder integrierten Garagen
- Reihenhäuser, teils auch im Blockinnenbereich mit separater verkehrsberuhigter Erschließung, Sammelparkplätzen oder Tiefgaragen



GESCHOSSIGKEIT/HÖHE

- Überwiegend zwei-, teils ein- oder dreigeschossig



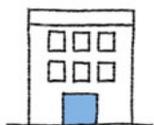
FASSADENGESTALT/-OBERFLÄCHE

- Große Vielfalt; im Vergleich zum Geschossbau oft auch wertvollere Materialien wie Natursteinelemente oder Klinker; ansonsten meist Putz, auch (Klinker-) Fliesen und Zementfaserplatten, selten Sichtbeton oder Holz
- Einsatz von Elementen des industriellen Bauens im Kleinhausbau



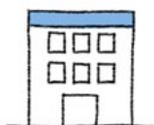
FENSTER

- Sehr unterschiedliche Formate, oft fassadenbreite Verglasung zur Terrasse hin, oft prägnanter Wechsel von stehenden und liegenden Formaten
- Einsatz zeittypischer Formen und Materialien, z.B. auch Aluminium in 1960/70er Jahren



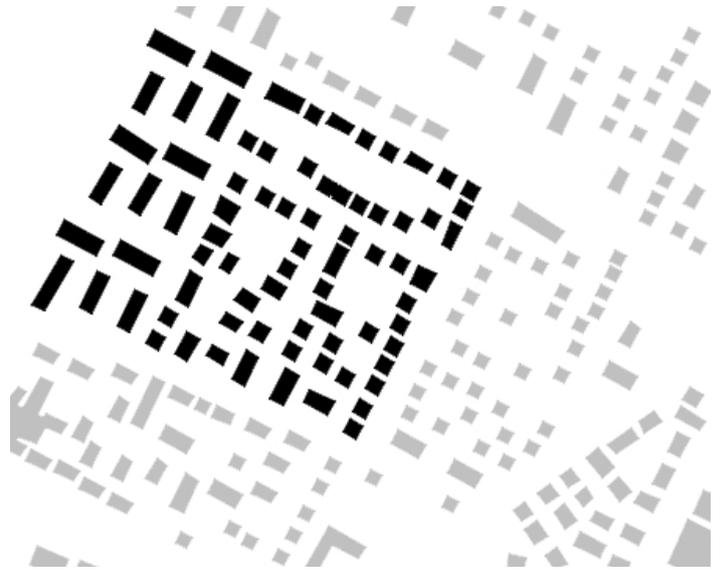
HAUSEINGANG

- Meist wenig betont, schlicht
- Große Vielfalt an zeittypischen Türformen und Materialien, z.B. auch Aluminium in 1960/70er Jahren



DACHFORM/DACHEINDECKUNG

- Meist Sattel- oder Flachdächer
- Generell sind alle Dachformen vertreten



© Marianna Poppitz



© Achim Schröder



© Achim Schröder