

Studie

„Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ in Berlin

Stadtbeeld – Stadtgeschichte – Lebensqualität

Anlagenband Gebäudesteckbriefe



Erstellt 2016, redaktionell überarbeitet 2021.

Studie

„Besonders erhaltenswerte Bausubstanz“ in Berlin

Stadtbild – Stadtgeschichte – Lebensqualität

Anlagenband Gebäudesteckbriefe

Auftraggeber

Senatsverwaltung für Kultur und Europa
Oberste Denkmalschutzbehörde/UNESCO-Welterbe
Brunnenstraße 188-190, 10119 Berlin

Auftragnehmer

URBAN EXPERT

Integrierte Stadtentwicklung
und Planungsprozesse

Blücherstraße 24, 10961 Berlin

scheffler@urbanexpert.net

in Kooperation mit



Integra - Planen und Gestalten GmbH

Elisabethweg 10, 13187 Berlin

uzi@integraberlin.de

Bearbeitung

Torben Kiepke

Nils Scheffler

Achim Schröer

Ulrich Zink

Erstellt 2016, redaktionell überarbeitet 2021.

INHALTSVERZEICHNIS – GEBÄUDESTECKBRIEFE

Einleitung	2
Geschosswohnungsbau 1850 – 1918	3
Wohn- und Siedlungsbauten 1920er – 1930er Jahre	7
Wohn- und Siedlungsbauten der 1950er Jahre	13
Wohn- und Siedlungsbauten 1960er – 1970er Jahre.....	18
Großsiedlungen 1960er – 1980er Jahre	23
Freistehende Wohnhäuser und (Stadt-)Villen 1870 – 1918	28
Freistehende Wohnhäuser 1920er – 1930er Jahre	32
Freistehende Wohnhäuser 1950er – 1980er Jahre.....	36

Einleitung

In diesem Anlagenband sind die Steckbriefe zu den stadtbildprägenden Gebäudetypen in Berlin im Bereich der Wohnungsnutzung dargestellt.

Darstellung der stadtstrukturellen und gestalterischen Merkmale

In den Steckbriefen werden abstrahiert die räumlich prägenden Stadtstrukturen und zeittypischen Gestaltungsmerkmale für den identifizierten Gebäudetyp erläutert.

Damit bieten die Steckbriefe in ihrem überblicksartigen Aufbau eine Orientierung zu stadtbild- und gestaltprägenden Merkmalen und können bei der Identifizierung und Einzelbeurteilung zum Vorliegen von BEB auf Gebäude- und Blockebene hinzugezogen werden. So können die besonders offensichtlichen Charakteristika des Städtebaus und der Baugestalt erfasst und bewertet werden.

Die Steckbriefe dienen als Arbeitshilfe mit Empfehlungscharakter für Bezirksämter und (freiberufliche) Architektinnen und Architekten sowie Planerinnen und Planer, um eine möglichst einheitliche Bewertung zu gewährleisten, ob ein Gebäude bzw. Gebäudeensemble in seinem städtebaulichen Kontext als BEB identifiziert werden kann.

Darstellung der potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Bestandteil der Steckbriefe ist auch die Darstellung der Maßnahmen, die potentiell die stadtstrukturellen und gestalterischen BEB-Merkmale eines als BEB identifizierten Gebäudes bzw. Gebäudeensembles negativ beeinträchtigen können (Sanierungsmaßnahmen, bauliche Veränderungen, Nachverdichtung). Diesen werden Handlungsempfehlungen und Hinweise zu einem sachgerechten Umgang mit den BEB-Merkmalen gegenüber gestellt.

Diese Angaben können als Gesprächs- und Entscheidungsgrundlage für die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen an Gebäuden, die als BEB identifiziert worden sind, hinzugezogen werden. Sie helfen dabei einzuschätzen, ob ein Vorhaben BEB verträglich ist und wie dieses BEB verträglich umgesetzt werden könnte.

Zusammenfassend besteht der Gebäudesteckbrief aus drei Teilen:

1. Darstellung der Qualitäten des Gebäudetyps für Berlin und seine Bewohnerinnen und Bewohner und der geschichtliche Hintergrund des Gebäudetyps.
2. Veranschaulichung der stadtstrukturellen und gebäudespezifischen Gestaltungsmerkmale.
3. Auflistung von potentiell BEB-Merkmal beeinträchtigenden Maßnahmen und Handlungsempfehlungen sowie Hinweise zum sachgerechten Umgang mit den BEB-Merkmalen.

Zu Beginn jedes Steckbriefs wird der Gebäudetyp auch einem oder mehreren Flächentypen aus dem digitalen Umweltatlas des Landes Berlin zugeordnet. Diese Flächentypen werden aus der Sicht des städtischen Freiraumes definiert und beziehen stadtstrukturelle Aspekte wie Baualter, Dichte und die Art der Anordnung der Gebäude mit ein. Im digitalen Umweltatlas ist jeder Block mit Wohngebietscharakter einem dieser Flächentypen zugeordnet. Dies erlaubt über den digitalen Umweltatlas zu verorten, wo mit großer Wahrscheinlichkeit der Gebäudetyp stadtbildprägend vorkommt.

Geschosswohnungsbau 1850 – 1918

Flächentyp 1,2,3 (6, 7)¹



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 Wohngegenden sind die Höfe öfter mit alten Bäumen, gepflasterten Wegen und Schmuckbeeten ausgestattet.

Außerhalb des S-Bahnringes 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.

¹ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

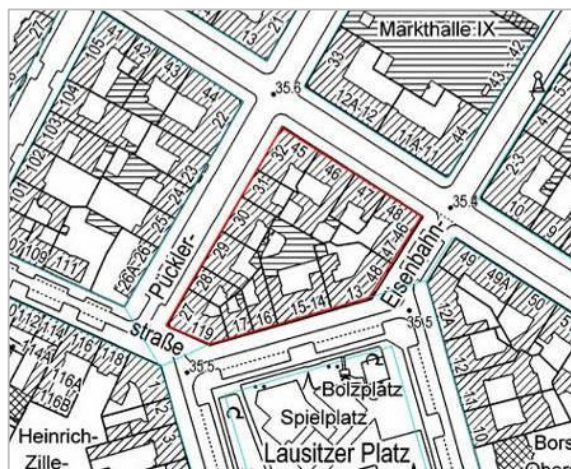
Stadtstruktur

Struktur / Freiraum

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

Geschossigkeit / Höhe

- Überwiegend 4-6 geschossig; außerhalb des S-Bahnringes höchstens 4 Geschosse; max. 22 m



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Sattel- und Berliner Dach

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



Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Geschlossene und halb offene Blockbebauung	Aufbrechen der geschlossenen Blockbebauung	Beibehaltung der geschlossenen Blockbebauung
Ausbildung von Höfen / Blockinnenbereichen	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn bestehende Aufenthaltsqualitäten bzw. Schmuck- und Gartenhöfe in den Blockinnenbereichen nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Geschossigkeit / Höhe		
Überwiegend 4-6 geschossig; außerhalb des S-Bahnringes höchstens 4 Geschosse; max. 22 m	Aufstockung	Eine Aufstockung ist vom Grundsatz zu vermeiden; die ursprüngliche Dachform ist zu erhalten. Liegt diese nicht vor, ist eine Aufstockung vertretbar, wenn diese den Gestaltmerkmalen des Gesamtensembles entspricht sowie die städtebauliche Grundfigur und die gestalterischen Parameter der Gebäudekubatur erhalten bleiben und sich in die Umgebung einfügen.
Dachform / Dacheindeckung		
Sattel- und Berliner Dach	Ausbau des Dachgeschosses; Einbau von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten, Terrassen	Der Ausbau des Daches ist vertretbar, wenn die typische Dachform erhalten bleibt, Aufbauten und Dachöffnungen die Proportionen zum Restgebäude gewahren und die Fassadengliederung aufnehmen. Größere Eingriffe sollten eher auf der Gebäuderückseite erfolgen. Eine Dachneueindeckung sollte sich an den typischen Gestaltmerkmalen orientieren.
Fassadengestalt / -oberfläche		
Stuck-/ Ornamentfassade vorwiegend aus Putz	Abschlagen / Verlust der Stuck- und Gliederungselemente / Putzornamente z.B. durch Anbringung von Wärmedämmung; Veränderung der typischen Putzoberfläche; Ersatz bzw. Neuanbau von Balkonen.	Der Verlust von Stuck / Putzornamenten ist unbedingt zu vermeiden, die typische Fassadenoberfläche ist zu bewahren. Bei einer energetischen Optimierung einer Stuck-/ Ornamentfassade ist eine Innendämmung zu prüfen, wenn sie bauphysikalisch unbedenklich ist und die innere Architektur (Stuck) dadurch nicht verloren geht. Eine Alternative kann das Auftragen eines geeigneten Wärmedämmputz (z.B. Aerogel-Kalkdämmputz mit einer Wärmeleitfähigkeitsgruppe von 0,028) sein, wenn die Struktur der Fassade und die Ornamentelemente erhalten werden. Eine Außendämmung an Vor- und Rückseiten ohne Stuck ist möglich, wenn die Anschlüsse und Übergängen zu den angrenzenden Bauteilen architektonisch und bauphysikalisch gelöst sind. Bei einer Erneuerung von Balkonen sind deren Gestaltungsmerkmale z.B. prägende Brüstungen zu erhalten; bei einem Neuanbau von Balkonen darf die Gliederungsstruktur nicht beeinträchtigt werden. Die Proportionen zur Gesamtfassade sind zu wahren. Sichtbare Konstruktionen müssen sich in das Fassadenbild harmonisch einfügen; auf die Materialwahl und Farbgebung ist besonders zu achten.

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
		Der Neuanbau von Balkonen sollte eher auf der Gebäuderückseite erfolgen, wenn dadurch keine prägenden Gestaltmerkmale wesentlich beeinträchtigt werden.
Fenster		
Stehende, mehrgliedrige / -flügelige Kastenfenster mit Profilierung	Austausch der Kastenfenster	Kastenfenster sollten grundsätzlich erhalten werden. Bei einem Austausch der Kastenfenster ist die typische Gliederung / Fensterteilung und Optik zu erhalten. Als zeittypisches Material sollte Holz verwendet werden, das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist.
Hauseingang		
Gegliederte, profilierte Türen mit Fensteröffnungen	Austausch der Haustüren	Originale Haustüren sollten möglichst erhalten werden. Der Austausch ist nur dann vertretbar, wenn typische Fensteröffnungen und Gliederungen / Schmuckelemente wiederhergestellt werden. Eine energetische Verbesserung kann dabei durch Optimierung des Türglases, eine Aufdoppelung des Türblattes sowie durch aufgesetzte Türdichtungen, die im Rahmen angebracht werden, erreicht werden. Als zeittypisches Material sollte Holz verwendet werden, das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist.
Weitere Empfehlungen / Hinweise		
Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können z.B. beim Berliner Dach.		

Wohn- und Siedlungsbauten 1920er – 1930er Jahre

Flächentyp 10, 72²



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 stuckierten 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-Rings 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.

² Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

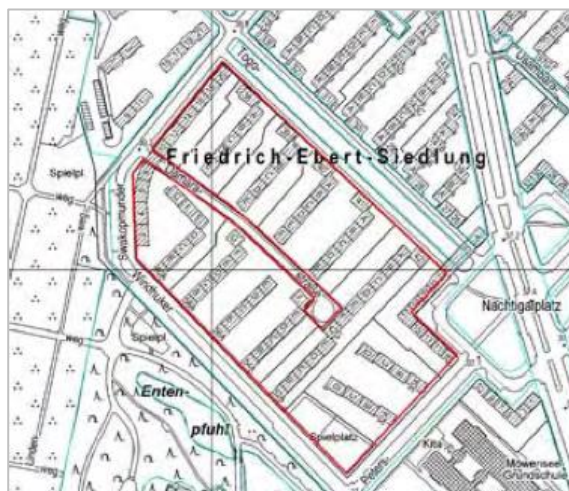
Städtebau

Struktur / Freiraum

- Geschlossene, meist homogene Blockrandbebauung um große unbebaute Höfe oder offene, meist homogene und gleichmäßige Zeilenbebauung, teilweise in der Bauflucht, teilweise auch zurückspringend mit Vorgärten
- Meist parallele Anordnung der Wohnzeilen und Ausrichtung am Straßenverlauf (senkrecht oder parallel)
- Teilweise deutliche Begrenzung des Straßenraums durch markante Zeilenköpfe oder straßenbegleitende Bebauung (Mischung aus Zeilen- und Randbebauung), teilweise Staffelung der Baukörper in Höhe oder Versatz zum Straßenraum
- Freiflächen vollständig begrünt, oft als Garten-/Landschaftsraum mit Gemeinschaftsanlagen

Geschossigkeit / Höhe

- drei-fünfgeschossig, max. 22 m Gebäudehöhe



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Meist Flach- bzw. Pultdach bei modernistischen Bauten, Sattel- oder Walmdach bei traditionalistischen Bauten



Fasadengestalt/-oberfläche

- Flächige Fassadengestaltung in Putz oder Klinker, selten Naturstein
- Zurückhaltende Gliederung der Fassaden durch meist horizontale Bänder, abgesetzte Farb- oder Materialflächen, differenzierte Oberflächenbehandlung in Glatt- und/oder Strukturputz
- Unterschiedliche Oberflächen oder Materialwechsel zur Hervorhebung von Fenster-, Türefassungen und Balkonen, zurückhaltende plastische Betonung von Faschen und Simsen
- Vielen Wohnungen ist ein Balkon zugeordnet
- Bewusster Einsatz von Farbe



Fenster

- Funktional gestaltete, nicht übermäßig große Fenster, die in ihren Abmessungen den jeweiligen Wohnraumnutzungen angepasst sind (z.B. kleine Fenster bei Bädern)
- Meist mehrgliedrige/-flügelige Holzkastenfenster, teilweise farbig gefasst oder abgesetzt

Hauseingang

- Gestalterische Betonung der Hauseingänge durch Materialien, Farbe und plastische Ausprägung, teilweise Vordächer
- Sachlich gestaltete Türen, teils mit Glasöffnungen/Glasfenstern



Hinweis Fortentwicklung der Bautechnik zu architektonischen Details (Wintergarten)

Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Geschlossene, meist homogene Blockrandbebauung um große unbebaute Höfe <i>oder</i> offene, meist homogene und gleichmäßige Zeilenbebauung, teilweise in der Bauflucht, teilweise auch zurückspringend mit Vorgärten		
Meist parallele Anordnung der Wohnzeilen und Ausrichtung am Straßenverlauf (senkrecht oder parallel)	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn die städtebauliche Figur (Staffelung der Baukörper, markante Zeilenköpfe) und gartenartige Freiflächengestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Teilweise deutliche Begrenzung des Straßenraums durch markante Zeilenköpfe oder straßenbegleitende Bebauung (Mischung aus Zeilen- und Randbebauung), teilweise Staffelung der Baukörper in Höhe oder Versatz zum Straßenraum		
Freiflächen vollständig begrünt, oft als Garten-/ Landschaftsraum mit Gemeinschaftsanlagen		
Geschossigkeit / Höhe		
3-5-geschossig, max. 22 m Gebäudehöhe	Aufstockung	Eine Aufstockung ist vom Grundsatz zu vermeiden, ursprüngliche Dachformen sind zu erhalten. Sind diese nicht vorhanden, ist eine Aufstockung vertretbar, wenn diese den Gestaltmerkmalen des Gesamtensembles entspricht, die städtebauliche Grundfigur und die gestalterischen Parameter der Gebäudekubatur erhalten bleiben und sich in die Umgebung einfügen.
Dachform / Dacheindeckung		
Meist Flach- bzw. Pultdach bei modernistischen, Sattel- oder Walmdach bei traditionalistischen Bauten	Ausbau des Dachgeschosses; Einbau von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten, Terrassen Änderung der Dachneigung	Ein Dachausbau/eine Änderung der Dachneigung ist vertretbar, wenn die typische Dachform erhalten bleibt, Aufbauten bzw. Dachöffnungen die Proportionen zum Restgebäude gewahren und die Fassadengliederung aufnehmen. Größere Eingriffe sollten eher auf der Gebäuderückseite erfolgen. Eine Dachneueindeckung sollte sich an den typischen Gestaltmerkmalen orientieren.

Fassadengestalt / -oberfläche		
Flächige Fassadengestaltung in Putz oder Klinker, selten Naturstein	Verlust von prägenden Gliederungselementen, typischen Einfassungen und zeitgenössischen Materialien z.B. durch Anbringung von Wärmedämmung; neue Farbgestaltung	Bei der Sanierung der Fassadenoberfläche sind die typischen Materialien, die Farbgestaltung, die prägenden Gliederungselemente und die Materialwechsel zur Hervorhebung der unterschiedlichen Gebäudeelemente zu erhalten. Wenn dies z.B. durch das Anbringen eines WDVS nicht möglich ist, kann das Auftragen eines geeigneten Wärmedämmputzes (z.B. Aerogel-Kalkdämmputz mit einer Wärmeleitfähigkeitsgruppe von 0,028) mit Oberputz und anderen Materialien eine Alternative sein. Ein Neuanstrich hat die ursprüngliche (farbliche) Betonung einzelner Funktionsbereiche (z.B. Ladenzone, Treppenhaus, Loggien) zu berücksichtigen.
Zurückhaltende Gliederung der Fassaden durch meist horizontale Bänder, abgesetzte Farb- oder Materialflächen, differenzierte Oberflächenbehandlung in Glatt- und/oder Strukturputz		
Unterschiedliche Oberflächen oder Materialwechsel zur Hervorhebung von Fenster-, Türefassungen und Balkonen, zurückhaltende plastische Betonung von Faschen und Simsen		
Vielen Wohnungen ist ein Balkon zugeordnet	Ersatz bzw. Neuanbau von Balkonen	Bei einer Erneuerung von Balkonen sind deren Gestaltungsmerkmale z.B. prägende Brüstungen zu erhalten; bei einem Neuanbau von Balkonen darf die Gliederungsstruktur nicht beeinträchtigt werden. Die Proportionen zur Gesamtfassade sind zu wahren. Sichtbare Konstruktionen müssen sich in das Fassadenbild harmonisch einfügen; auf die Materialwahl und Farbgebung ist besonders zu achten.
Fenster		
Funktional gestaltete Fenster, die in ihren Abmessungen den jeweiligen Wohnraum-Nutzungen angepasst sind (z.B. kleine Fenster bei Bädern)	Vergrößerung von Fensteröffnungen	Die Vergrößerung von Fensteröffnungen ist zu vermeiden oder nur vertretbar, wenn die ursprüngliche Hierarchie der Fenstergrößen entsprechend der Wohnraum-Nutzung weiterhin ablesbar bleibt und die Proportion zur Gesamtfassade bewahrt wird.
Meist mehrgliedrige / -flügelige Holzkastenfenster, teilweise farbig gefasst	Austausch der Kastenfenster	Kastenfenster sollten grundsätzlich erhalten werden. Bei einem Austausch der Kastenfenster ist die typische Farbfassung, die Gliederung / Fensterteilung und Schlankheit der Fensterprofile zu erhalten. Als zeittypisches Material sollte dabei Holz verwendet werden das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist.
Hauseingang		
Gestalterische Betonung der Hauseingänge durch Materialien, Farbe und plastischer Ausprägung, teilweise Vordächer	Austausch der Haustüren	Haustüren sollten grundsätzlich erhalten werden. Ein Austausch der Haustüren ist dann vertretbar, wenn die typische Gliederung ggf. mit Schmuckelementen, Farbfassung und Fensteröffnungen erhalten bleibt. Eine energetische Verbesserung kann durch Optimierung des Türglases, eine Aufdoppelung des Türblattes sowie durch aufgesetzte Türdichtungen, die im Rahmen angebracht werden, erreicht werden.
Sachlich gestaltete Türen, teils mit Fensteröffnungen		

Weitere Empfehlungen / Hinweise

Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können.

Wohn- und Siedlungsbauten der 1950er Jahre

Flächentyp 11 (7,8,25)³



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 Lagen 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 Formensprache 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. Ladenzone, Treppenhaus, 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.

³ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

Stadtstruktur

Struktur / Freiraum

- Einzelbaukörper, meist als Zeilenbebauung, teilweise in der Bauflucht, teilweise versetzt mit Vorgärten; im Siedlungsbau offene Zeilenanordnung mit in der Regel einheitlichen Bauformen und -höhen
- Betont figurative Anordnung, Gruppierung oder Staffelung in Höhe und/oder zum Straßenraum (bei meist kubisch-schlichten Gebäudegeometrien)
- Lückenschlüsse in innerstädtischen Lagen
- Freiflächen in engem Bezug zu den Gebäuden als Garten-/Landschaftsraum oft mit Gemeinschaftsanlagen
- Bei traditioneller Bauweise teilweise Blockrandbebauung (Stil der nationalen Tradition im Ostteil)

Geschossigkeit / Höhe

- 3-6 geschossig, einzelne Wohnhochhäuser



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Flach- bzw. Pultdach; Sattel- und Walmdächer, die die kubische Form des Baukörpers betonen

Fassadengestalt / -oberfläche

- Flächige Fassadengestaltung in Putz und andere Materialien (Faserzementplatten), Akzentuierung einzelner Bauteile durch zeitgenössische Materialien (Mosaikfliesen, Klinker) oder Farbgestaltungen
- Bei traditioneller Bauweise im Ostteil flächige Fassadengestaltung in Putz oder mit Fliesen; Dekorelemente teilweise in Naturstein
- Unterschiedliche Oberflächen oder Materialwechsel zur Hervorhebung von Fenster-, Türefassungen und Balkonen, zurückhaltende plastische Betonung von Faschen und Simsen
- Dem Großteil der Wohnungen ist ein oft plastisch betonter Balkon (teilweise schräg herausragend, mit abgerundeten Ecken etc.) oder ein Austritt/französischer Balkon zugeordnet

Fenster

- Sehr reduzierte Konstruktionsformen funktional gestalteter Fenster, d.h. die in ihren Abmessungen den jeweiligen Wohnraum-Nutzungen angepasst sind (z.B. kleine Fenster bei Bädern)
- Quadratisch/rechteckige Fenster, überwiegend ohne Sprossen
- Kasten- oder Verbundfenster, teilweise farbig gefasst, meist ungeteilt oder einfach vertikal gegliedert
- Bei traditioneller Bauweise im Ostteil meist funktionale Fenster teilweise auch mit horizontaler Gliederung

Hauseingang

- Sachlich gestaltete Türen, teils mit Glasfüllungen
- Oft Vordächer



Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmale	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Einzelbaukörper, meist als Zeilenbebauung, teilweise in der Bauflucht, teilweise zurückspringend mit Vorgärten; im Siedlungsbau offene Zeilenanordnung mit in der Regel einheitlichen Bauformen und –höhen		
Betont figurative Anordnung, Gruppierung oder Staffelung in Höhe und/oder zum Straßenraum (bei meist kubisch-schlichten Gebäudegeometrien)	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn die städtebauliche Figur und gartenartige Freiflächengestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Freiflächen in engem Bezug zu den Gebäuden als Garten-/Landschaftsraum oft mit Gemeinschaftsanlagen		
Bei traditioneller Bauweise teilweise Blockrandbebauung (Stil der nationalen Tradition im Ostteil)	Aufbrechen der Blockrandbebauung	Beibehaltung der geschlossenen Blockrandbebauung
Geschossigkeit / Höhe		
3-6-geschossig, einzelne Wohnhochhäuser	Aufstockung	Eine Aufstockung ist vom Grundsatz zu vermeiden. Eine Aufstockung ist vertretbar, wenn sie den Gestaltmerkmalen des Gesamtensembles entspricht und die städtebauliche Grundfigur der Staffelung der Baukörper und die gestalterischen Parameter der Gebäudekubatur erhalten bleiben und sich in die Umgebung einfügen. Die ursprüngliche Dachform ist wieder aufzugreifen.
Dachform / Dacheindeckung		
Flach- bzw. Pultdach; Sattel- und Walmdächer, die die kubische Form des Baukörpers betonen	Ausbau des Dachgeschosses; Einbau von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten, Terrassen Änderung der Dachneigung	Ein Dachausbau/eine Änderung der Dachneigung ist vertretbar, wenn die typische Dachform erhalten bleibt, Aufbauten bzw. Dachöffnungen die Proportionen zum Restgebäude gewahren und die Fassadengliederung aufnehmen. Größere Eingriffe sollten eher auf der Gebäuderückseite erfolgen. Eine Dachneueindeckung sollte sich an den typischen Gestaltmerkmalen orientieren.
Fassadengestalt / -oberfläche		
Flächige Fassadengestaltung in Putz und andere Materialien (Faserzementplatten), Akzentuierung einzelner Bauteile durch zeitgenössische Materialien (Mosaikfliesen, Klinker) oder Farbgestaltungen	Demontage / Verlust von prägenden Dekorelementen, typischen Einfassungen und zeitgenössischen Materialien z.B. durch Anbringung von Wärmedämmung;	Bei der Sanierung der Fassadenoberfläche sind die typischen Materialien, die Farbgestaltung und die prägenden Gliederungselemente zu erhalten. Wenn z.B. durch das Anbringen eines WDVS dieser Erhalt nicht möglich ist, kann das Auftragen eines geeigneten Wärmedämmputzes (z.B. Aerogel-Kalkdämmputz mit einer Wärme-
Bei traditioneller Bauweise im Ostteil flächige Fassadengestaltung in Putz		

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
<p>oder mit Fliesen; Dekorelemente teilweise in Naturstein</p> <p>Unterschiedliche Oberflächen oder Materialwechsel zur Hervorhebung von Fenster-, Türeinfassungen und Balkonen, zurückhaltende plastische Betonung von Faschen und Sims</p>	<p>neue Farbgestaltung</p>	<p>leitfähigkeitsgruppe von 0,028) mit Oberputz und anderen Materialien eine Alternative sein.</p> <p>Ein Neuanstrich hat die ursprüngliche (farbliche) Betonung einzelner Funktionsbereiche (z.B. Ladenzone, Treppenhaus, Loggien) zu berücksichtigen.</p>
<p>Dem Großteil der Wohnungen ist ein oft plastisch betonter Balkon (teilweise schräg herausragend, mit abgerundeten Ecken etc.) oder ein Austritt / französischer Balkon zugeordnet</p>	<p>Ersatz/Neubau von Balkonen</p>	<p>Bei einer Erneuerung von Balkonen sind deren Gestaltungsmerkmale z.B. prägende Brüstungen zu erhalten; bei einem Neuanbau von Balkonen darf die Gliederungsstruktur nicht beeinträchtigt werden. Die Proportionen zur Gesamtfassade sind zu wahren. Sichtbare Konstruktionen müssen sich in das Fassadenbild harmonisch einfügen; auf die Materialwahl und Farbgebung ist besonders zu achten.</p>
Fenster		
<p>Sehr reduzierte Konstruktionsformen funktional gestalteter Fenster, d.h. die in ihren Abmessungen den jeweiligen Wohnraum-Nutzungen angepasst sind (z.B. kleine Fenster bei Bädern)</p>	<p>Vergrößerung von Fensteröffnungen</p>	<p>Vergrößerung von Fensteröffnungen ist zu vermeiden oder nur vertretbar, wenn die ursprüngliche Hierarchie der Fenstergrößen entsprechend der Wohnraum-Nutzung weiterhin ablesbar bleibt und die Proportion zur Gesamtfassade bewahrt wird.</p>
<p>Kasten- oder Verbundfenster, teilweise farbig gefasst, meist ungeteilt oder einfach vertikal gegliedert</p> <p>Bei traditioneller Bauweise im Ostteil meist funktionale Fenster teilweise auch mit horizontaler Gliederung</p>	<p>Austausch der Kasten-/ Verbundfenster</p>	<p>Kasten-/ Verbundfenster sollten erhalten bleiben. Beim Austausch von Kasten-/ Verbundfenstern müssen die typische Gliederung und Schlankheit der Fensterprofile erhalten bleiben. Als zeittypisches Material sollte dabei Holz verwendet werden, das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist.</p>
Hauseingang		
<p>Sachlich gestaltete Türen, teils mit Fensteröffnungen</p>	<p>Austausch der Haustüren</p>	<p>Haustüren sollten grundsätzlich erhalten werden. Ein Austausch der Haustüren ist dann vertretbar, wenn die typische Gliederung ggf. mit Farbfassung und Fensteröffnungen erhalten bleibt.</p> <p>Eine energetische Verbesserung kann durch Optimierung des Türglases, eine Aufdoppelung des Türblattes sowie durch aufgesetzte Türdichtungen, die im Rahmen angebracht werden, erreicht werden.</p>
<p>Teilweise Vordächer</p>		
Weitere Empfehlungen / Hinweise		
<p>Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können.</p>		

Wohn- und Siedlungsbauten 1960er – 1970er Jahre

Flächentyp 11 (7,8,25)⁴



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. „Flächensanierung“, 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.

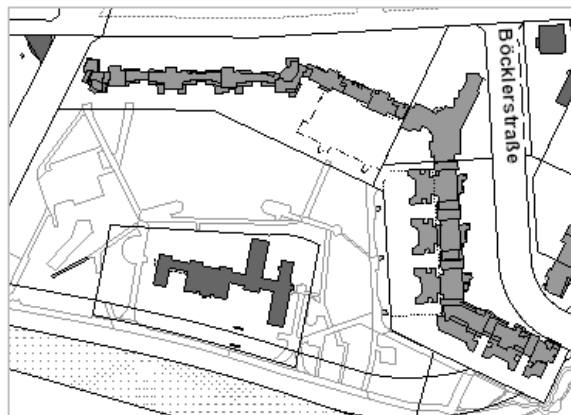
⁴ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

Stadtstruktur

Struktur / Freiraum

- Meist offene Zeilenbebauung, teilweise in der Bauflucht, teilweise frei auf dem Grundstück angeordnet; ab den späten 1960er Jahren auch großmaßstäbliche Anlagen mit Zeilen, die in freien geometrischen Figuren angelegt sind; Bildung von Wohnhöfen in funktional weitgehend entflochtener Stadtlandschaft
- Lückenschlüsse in innerstädtischen Lagen mit skulpturaler Qualität
- Oft Staffelung der Baukörper mit Kopf-, (Hochhaus-) und Zeilenbauten
- Prägung der Stadtsilhouette durch markante Ausformulierung von Siedlungszentren
- Freiflächen als Garten-/ Landschaftsraum oft mit Gemeinschaftsanlagen



Geschossigkeit / Höhe

- 3-8 geschossig, Wohnhochhäuser



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Flachdach, Pultdach; die kubische Form des Baukörpers betonend, meist ohne Traufkante

Fassadengestalt / -oberfläche

- Flächige Fassadengestaltung in Putz, Beton mit Kiesoberfläche und anderen Materialien (Faserzementplatten, Fliesen); oft konstruktive Fugen als Teil der Gestaltung
- Gestaltung der Fassaden mit abgesetzten Farb- oder Materialflächen, unterschiedliche Oberflächenbehandlung
- Plastische Hervorhebung funktionaler Elemente (Balkone, Treppenhäuser), auch farbliche Betonung von Fenstern, Türen und anderen Gebäudeabschnitten
- Teilweise Dekor als großflächige Farbgestaltungen oder geometrische Ornamente

Fenster

- Einfache Konstruktionsformen funktional gestalter Fenster, die in ihren Abmessungen den jeweiligen Wohnraum-Nutzungen angepasst sind (z.B. kleine Fenster bei Bädern)
- Verbund- und Isolierfenster, teilweise farbig gefasst

Hauseingang

- Hauseingänge gestalterisch in Material, Farbe und plastischer Ausprägung betont, teilweise Vordächer
- Sachlich-funktional gestaltete Türen, teils mit Fensteröffnungen und farbig gefasst
- Kubische/archaische Gestaltelemente



Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungs-empfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Meist offene Zeilenbebauung, teilweise in der Bauflucht, teilweise frei auf dem Grundstück angeordnet; ab den späten 1960er Jahren auch großmaßstäbliche Anlagen mit Zeilen, die in freien geometrischen Figuren angelegt sind; Bildung von Wohnhöfen in funktional weitgehend entflochtener Stadtlandschaft	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn die städtebauliche Figur (ortsbildprägendes Bild, geometrische Figuren, Staffelung) und landschaftliche Freiflächengestaltung in den Grundzügen erhalten bleiben.
Lückenschlüsse in innerstädtischen Lagen		
Freiflächen als Garten-/Landschaftsraum oft mit Gemeinschaftsanlagen		
Oft Staffelung der Baukörper mit Kopf-, (Hochhaus-) und Zeilenbauten		
Prägung der Stadtsilhouette durch markante Ausformulierung von Siedlungszentren		
Geschossigkeit / Höhe		
3-8-geschossig, Wohnhochhäuser	Aufstockung	Eine Aufstockung ist vom Grundsatz zu vermeiden. Eine Aufstockung ist vertretbar, wenn sie den Gestaltmerkmalen des Gesamtensembles entspricht und die städtebauliche Grundfigur der Staffelung der Baukörper und die gestalterischen Parameter der Gebäudekubatur erhalten bleiben und sich in die Umgebung einfügen. Die ursprüngliche Dachform ist wiederaufzugreifen.
Dachform / Dacheindeckung		
Flachdach, Pultdach; die kubische Form des Baukörpers betonend, meist ohne Traufkante		
Fassadengestalt / -oberfläche		
Flächige Fassadengestaltung in Putz, Beton mit Kiesoberfläche und anderen Materialien (Faserzementplatten, Fliesen); oft konstruktive Fugen als Teil der Gestaltung	Materialwechsel u.a. durch Dämmsysteme, vorgehängte Fassadenelemente; neue Farbgestaltung	Bei einer Veränderung der Fassadenoberfläche ist der Verlust prägender Gestaltungselemente zu vermeiden. Charakteristische Materialien der Fassadenfläche sowie die Absetzung der einzelnen Gebäudeteile und Funktionseinheiten durch unterschiedliche Farb- bzw. Materialflächen sind zu erhalten.
Gestaltung der Fassaden mit abgesetzten Farb- oder Materialflächen, unterschiedliche Oberflächenbehandlung		
Teilweise Dekor als großflächige Farbgestaltungen oder geometrische Ornamente		

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungs-empfehlung und Hinweise
Plastische Hervorhebung funktionaler Elemente (Balkone, Treppenhäuser), auch farbliche Betonung von Fenstern, Türen und anderen Gebäudeabschnitten	Änderung Balkonsysteme mit Rückbau oder auch Erweiterungen; neue Farbgestaltung	Änderung der Balkonsysteme ist vom Grundsatz vertretbar, wenn die Proportionen sowie die vorliegende plastische und farbliche Betonung beibehalten und mit der Gesamtgestaltung der Anlage abgeglichen werden.
Fenster		
Einfache Konstruktionsformen funktional gestalteter Fenster, die in ihren Abmessungen den jeweiligen Wohnraum-Nutzungen angepasst sind (z.B. kleine Fenster bei Bädern)	Vergrößerung von Fensteröffnungen	Vergrößerung von Fensteröffnungen ist vertretbar, wenn die ehemalige Hierarchie der Fenstergrößen entsprechend der Wohnraum-Nutzung weiterhin ablesbar bleibt und die Proportion zur Gesamtfassade erhalten bleibt. Farbliche Fassungen sind beizubehalten.
Verbund- und Isolierfenster, teilweise farbig gefasst		
Hauseingang		
Hauseingänge gestalterisch in Material, Farbe und plastischer Ausprägung betont, teilweise Vordächer	Austausch der Haustüren	Ein Austausch der Haustüren ist vertretbar, wenn die wesentlichen farblichen und plastischen Merkmale im Zusammenhang mit dem Gebäude ggf. mit neuer Interpretation erhalten bleiben. Eine energetische Verbesserung kann durch Optimierung des Türglases, eine Aufdoppelung des Türblattes sowie durch aufgesetzte Türdichtungen, die im Rahmen angebracht werden, erreicht werden.
Sachlich-funktional gestaltete Türen, teils mit Fensteröffnungen und farbig gefasst		
Weitere Empfehlungen / Hinweise		
Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können.		

Großsiedlungen 1960er – 1980er Jahre

Flächentyp 9⁵



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.

⁵ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

Stadtstruktur

Struktur / Freiraum

- Meist offene Zeilenbebauung; großmaßstäbliche Staffelung der Baukörper (Scheiben, Zeilen und Punkthäuser)
- Ausbildung von meist ein- bis zweigeschossigen Siedlungszentren mit Versorgungseinrichtungen
- Zeilenartige Baukörper teilweise als freie geometrische Formen (als Schlangen gekrümmt oder abgestuft im stumpfen Winkel), meist nicht am Straßenverlauf orientiert
- Freiflächen als Garten-/ Landschaftsraum mit Gemeinschaftsanlagen
- Siedlungen teilweise in der Größe von Stadtteilen mit funktionsentflochtener Gesamtanlage

Geschossigkeit / Höhe

- 4-11 geschossig, Wohnhochhäuser



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Flachdach
- Technische Aufbauten

Fassadengestalt / -oberfläche

- Flächig gestaltete Fassaden häufig im Material der Konstruktion (Beton, Kiesbeton); aber auch Verkleidungen mit Faserzementplatten, Fliesen, auch Putz
- Im Ostteil meist Tafelbauweise mit Kiesbetonoberfläche oder Fliesen
- Zurückhaltende Gestaltung der Fassaden, abgesetzte Farb- oder Materialflächen, Konstruktion auch als Teil der Gestaltung (Fugenbild)
- Gestalterische Hervorhebung funktionaler Elemente (Türen, Fenster, Balkone) oder ganzer Gebäudebereiche durch Materialwechsel, plastische Betonung (Betonung von Treppenhäusern, Balkonen oder ganzen Geschossen)
- Selten Dekor, eher großflächige Farbgestaltungen, geometrische Ornamente

Fenster

- Verbund- und Isolierfenster, meist ungeteilte Fensterformate

Hauseingang

- Hauseingänge gestalterisch in Material, Farbe und plastischer Ausprägung betont, teilweise Vordächer
- Sachlich gestaltete Türen, meist mit großflächiger Verglasung



Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungs-empfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Meist offene Zeilenbebauung; großmaßstäbliche Staffelung der Baukörper (Scheiben, Zeilen und Punkthäuser), Ausbildung von meist ein- bis zweigeschossigen Siedlungszentren mit Versorgungseinrichtungen	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn die städtebauliche Figur (ortsbildprägendes Bild, geometrische Figuren, Staffelung) und gartenartige Freiflächengestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Zeilenartige Baukörper teilweise als freie geometrische Formen (als Schlangen gekrümmt oder abgestuft im stumpfen Winkel), meist nicht am Straßenverlauf orientiert		
Freiflächen als Garten-/Landschaftsraum mit Gemeinschaftsanlagen		
Siedlungen teilweise in der Größe von Stadtteilen mit funktionsentflochtener Gesamtanlage		
Geschossigkeit / Höhe		
4-11-geschossig, Wohnhochhäuser	Aufstockung	Eine Aufstockung ist vom Grundsatz zu vermeiden. Eine Aufstockung ist vertretbar, wenn sie den Gestaltmerkmalen des Gesamtensembles entspricht und die städtebauliche Grundfigur der Staffelung der Baukörper und die gestalterischen Parameter der Gebäudekubatur erhalten bleiben und sich in die Umgebung einfügen. Die ursprüngliche Dachform ist wiederaufzugreifen.
Dachform / Dacheindeckung		
Flachdach		
Fassadengestalt / -oberfläche		
Flächig gestaltete Fassaden häufig im Material der Konstruktion (Beton, Kiesbeton); aber auch Verkleidungen mit Faserzementplatten, Fliesen, auch Putz		
Im Ostteil meist Tafelbauweise mit Kiesbetonoberfläche oder Fliesen		
Zurückhaltende Gestaltung der Fassaden, abgesetzte Farb- oder Materialflächen, Konstruktion auch als Teil der Gestaltung (Fugenbild)		
Gestalterische Hervorhebung funktionaler Elemente (Türen, Fenster, Balkone) oder ganzer Gebäudebereiche durch Materialwechsel, plastische Betonung (Betonung von Treppenhäusern, Balkonen oder ganzen Geschossen)	Materialwechsel u.a. durch Dämmsysteme, vorgehängte Fassadenelemente	Bei Veränderung der Fassade ist die gestalterische Hervorhebung funktionaler Elemente bzw. Gebäudebereiche durch Materialien, plastische Betonungen bzw. Farben zu erhalten; die Umbaumaßnahme muss sich an der ursprünglichen Gestaltung orientieren.
Selten Dekor, eher großflächige Farbgestaltungen, geometrische Ornamente		

Steckbrief Gebäudetyp: Großsiedlungen der 1960er-1980er Jahre

Anlagenband zur Studie ‚Besonders erhaltenswerte Bausubstanz‘ in Berlin

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungs-empfehlung und Hinweise
Fenster		
Verbund- und Isolierfenster, meist ungeteilte Fensterformate	Änderung der Größe und Aufteilung der Fensteröffnungen	Veränderungen von Fensteröffnungen sind vertretbar, wenn die Hierarchie der Fenstergrößen erhalten bleibt und die Proportion zur Gesamtfassade berücksichtigt wird.
Hauseingang		
Hauseingänge gestalterisch in Material, Farbe und plastischer Ausprägung betont, teilweise Vordächer	Austausch der Haustüren	Ein Austausch der Haustüren vertretbar, wenn die farblichen und plastischen Merkmale im Zusammenhang mit dem Gebäude ggf. mit neuer Interpretation erhalten bleiben.
Sachlich gestaltete Türen, meist mit großflächiger Verglasung		
Weitere Empfehlungen / Hinweise		
Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können.		

Freistehende Wohnhäuser und (Stadt-)Villen 1870 – 1918

Flächentypen 23,24 (25)⁶



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 schmalen 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.

⁶ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

Stadtstruktur

Struktur / Freiraum

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

Geschossigkeit / Höhe

- Überwiegend 2-, teils 1- oder 3-geschossig



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Prägendes Element, oft Mansarddach; durch An- und Vorbauten teils komplexe Dachform
- i.d.R. Ziegeldeckung

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, aber einzelne Elemente auch in Naturstein, Holz, Schindeln oder Fachwerk

Fenster

- Stehende, mehrgliedrige/flügelige Holzkastenfenster mit Profilierung, teils mit Fensterläden
- Auch einzelne Sonderformen wie Bögen, Ovale oder verglaste Veranden

Hauseingang

- Dekorativ betont, teils durch eigene Vorbauten
- Oft aufwendig gestaltete Holztüren mit kleineren Verglasungen



Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmale	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Offene Einzel- oder Doppelhausbebauung	Anbauten	Anbauten sind vertretbar, wenn sie sich in der Proportion und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und dessen solitäre Stellung weiter gewahrt bleibt.
Vorgärten und tiefere rückwärtige Gärten, die zum Teil gut erkennbare Blockinnenräume bilden; prägende Begrünung.	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn die Vorgartenzone erhalten bleibt und die städtebauliche Figur und gartenartige Freiflächengestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Geschossigkeit / Höhe		
überwiegend 2-, teils 1- oder 3-geschossig	Aufstockung	Eine Aufstockung ist bei Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen vertretbar, wenn die prägende Wirkung des Hauptbaukörpers in Höhe und Volumen nicht beeinträchtigt wird. Die vorhandene Architektur muss weiterhin dominant bleiben.
Dachform / Dacheindeckung		
Prägendes Element, oft Mansarddach; durch An- und Vorbauten teils komplexe Dachform; i.d. Regel Ziegelerdeckung	Ausbau des Dachgeschosses; Einbau von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und -terrassen	Ein Dachausbau ist vertretbar, wenn Aufbauten bzw. Dachöffnungen die Proportionen zum Restgebäude gewahren und die Fassadengliederung aufnehmen. Größere Eingriffe sollten eher auf der Gebäuderückseite erfolgen. Die typische Dachform ist zu erhalten, die Anschlüsse an die Fassade sind an die ursprüngliche Gestaltung anzupassen. Das Material einer neuen Dachdeckung sollte der historischen Deckung in Farbe, Material und Formaten entsprechen.
Fassadengestalt / -oberfläche		
Baukörper oft durch An- und Vorbauten strukturiert	Änderung bzw. Rückbau der gebäudetypischen Materialien; Abschlagen / Verlust der Stuck- und Putzornamente z.B. durch Anbringung von Wärmedämmung	Der Verlust von Stuck / Putzornamenten sowie von Fassadenelementen aus Naturstein, Klinker oder Holz ist unbedingt zu vermeiden, die typischen Fassadenoberflächen und Materialien sind zu bewahren. Bei einer energetischen Optimierung einer Stuck-/Ornamentfassade ist eine Innendämmung zu prüfen, wenn sie bauphysikalisch unbedenklich ist und die innere Architektur (Stuck) dadurch nicht verloren geht. Eine Alternative kann das Auftragen eines geeigneten Wärmedämmputz (z.B. Aerogel-Kalkdämmputz mit einer Wärmeleitfähigkeitsgruppe von 0,028) mit Oberputz und anderen Materialien sein, wenn die Struktur der Fassade und die Ornamentelemente erhalten werden. An Fassaden ohne Stuck/Ornamentelemente ist eine Außendämmung möglich, wenn die Anschlüsse und Übergänge zu den angrenzenden Bauteilen architektonisch und bauphysikalisch gelöst sind.
Materialien und Details teils analog zum zeitgleichen Geschoßwohnungsbau, jedoch abwechslungsreichere Materialverwendung		
Putz oder Klinker mit Stuckelementen, später meist Putz mit Putzornamenten, aber einzelne Elemente auch in Naturstein, Holz, Schindeln oder Fachwerk		

Merkmal	BEB beeinträchtigte Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
		<p>Bei einer Erneuerung von Balkonen sind deren Gestaltungsmerkmale z.B. prägende Brüstungen zu erhalten; bei einem Neuanbau von Balkonen darf die Gliederungsstruktur nicht beeinträchtigt werden. Die Proportionen zur Gesamtfassade sind zu wahren. Sichtbare Konstruktionen müssen sich in das Fassadenbild harmonisch einfügen; auf die Materialwahl und Farbgebung ist besonders zu achten. Der Neuanbau von Balkonen sollte eher auf der Gebäuderückseite erfolgen, wenn dabei keine prägenden Gestaltungsmerkmale wesentlich beeinträchtigt werden.</p>
Fenster		
<p>Stehende, mehrgliedrige / flügelige Holzkastenfenster mit Profilierung, teils mit Fensterläden</p>	<p>Austausch der Kastenfenster; Vereinfachung und Reduzierung der Sonderformen wie Bögen etc.; Ausbau der Fensterläden</p>	<p>Kastenfenster sollten grundsätzlich erhalten werden. Bei einem Austausch der Kastenfenster ist die typische Gliederung / Fensterteilung und Schlankheit der Fensterprofile zu erhalten. Als zeittypisches Material sollte dabei Holz verwendet werden, das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist. Sonderformen von Fenstern sind zu erhalten. Fensterläden als Gestaltungselement sind zu erhalten.</p>
<p>Auch einzelne Sonderformen wie Bögen, Ovale oder verglaste Veranden</p>		
Hauseingang		
<p>Dekorativer betont, teils durch eigene Vorbauten</p>	<p>Austausch durch einfachere Haustüren unter Verlust der dekorativen Elemente</p>	<p>Originale Haustüren sollten erhalten werden. Der Austausch ist nur dann vertretbar, wenn die typische Gliederung mit Schmuckelementen, Farbfassungen und Fensterelementen wiederhergestellt werden. Eine energetische Verbesserung kann dabei durch Optimierung des Türglases, eine Aufdoppelung des Türblattes sowie durch aufgesetzte Türdichtungen, die im Rahmen angebracht werden, erreicht werden. Als zeittypisches Material sollte Holz verwendet werden, das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist.</p>
<p>Oft aufwendig gestaltete Holztüren mit kleineren Verglasungen</p>		
Weitere Empfehlungen / Hinweise		
<p>Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können.</p>		

Freistehende Wohnhäuser 1920er – 1930er Jahre

Flächentypen 22,23,24 (25)⁷



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 Gartenstadtidée 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 Sprossengliederung 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.

⁷ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

Stadtstruktur

Struktur / Freiraum

- Offene Einzel- oder Doppelhausbebauung, teils auch Reihenhäuser, überwiegend in der Baufluchtlinie
- Meist einheitlich breite Vorgärten und tiefere rückwärtige Gärten, die zum Teil gut erkennbare Blockinnenräume bilden; prägende Begrünung
- Teils im Siedlungszusammenhang mit einheitlicher Planung



Geschossigkeit / Höhe

- Überwiegend 2-, teils 1- oder 3-geschossig

Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Prägendes Element; Walm- bzw. Pyramidendach, auch Pult- bzw. Flachdächer, in den 1930ern oft Satteldach mit geputztem Ortgang
- Reihenhäuser fast immer traufseitiges Satteldach



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 Fensterläden

Hauseingang

- Sparsam dekorativ betont, teils durch Vorbauten, Überdachung

Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmale	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Offene Einzel- oder Doppelhausbebauung, teils auch Reihenhäuser, überwiegend in der Baufluchtlinie	Anbauten	Anbauten sind vom Grundsatz vertretbar, wenn sie sich in der Proportion und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und dessen solitäre Stellung weiter gewahrt bleibt.
Meist einheitlich breite Vorgärten und tiefere rückwärtige Gärten, die zum Teil gut erkennbare Blockinnenräume bilden; prägende Begrünung	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn die Vorgartenzone erhalten bleibt und die städtebauliche Figur und gartenartige Freiflächengestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
Geschossigkeit / Höhe		
überwiegend 2-, teils 1- oder 3-geschossig	Aufstockung	Eine Aufstockung ist bei Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen vom Grundsatz vertretbar, wenn die prägende Wirkung des Hauptbaukörpers in Höhe und Volumen nicht beeinträchtigt wird und sie den Gestaltmerkmalen des Gesamtensembles entspricht. Die vorhandene Architektur muss weiterhin dominant bleiben.
Dachform / Dacheindeckung		
Prägendes Element, Walm- bzw. Pyramidendach, auch Pult- bzw. Flachdächer, in den 1930ern oft Satteldach mit geputztem Ortgang	Ausbau des Dachgeschosses; Einbau von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und -terrassen Änderung der Dachneigung und typischen Dachform	Ein Dachausbau ist vertretbar, wenn Aufbauten bzw. Dachöffnungen die Proportionen zum Restgebäude gewahren und die Fassadengliederung aufnehmen. Größere Eingriffe sollten eher auf der Gebäuderückseite erfolgen. Die typische Dachform ist zu erhalten, die Anschlüsse an die Fassade sind an die ursprüngliche Gestaltung anzupassen. Das Material einer neuen Dachdeckung sollte der historischen Deckung in Farbe, Material und Formaten entsprechen.
Fassadengestalt / -oberfläche		
Einfache und sachliche Baukörper, teils mit ebenfalls einfachen Anbauten		
Sparsamer Dekor, meist nur zur Vorhebung von Fenstern und Eingängen	Demontage / Verlust von prägenden Dekorelementen, typischen Einfassungen und zeitgenössischen Materialien z.B. durch Anbringung von Wärmedämmung; neue Farbgestaltung	Der Verlust von Dekorelementen aus Naturstein oder Klinker ist unbedingt zu vermeiden, die typischen Fassadenoberflächen und Materialien sind zu bewahren. Wenn z.B. durch das Anbringen eines WDVS dieser Erhalt nicht möglich wäre, kann das Auftragen eines geeigneten Wärmedämmputzes (z.B. Aerogel-Kalkdämmputz mit einer Wärmeleitfähigkeitsgruppe von 0,028) mit Oberputz und anderen Materialien eine Alternative sein. An Fassaden ohne Dekorelemente ist eine Außen-dämmung möglich, wenn die Anschlüsse und Übergänge zu den angrenzenden Bauteilen architektonisch und bauphysikalisch gelöst sind.
Putz, seltener Klinker; Details und einzelne Elemente auch in Klinker oder Naturstein		

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
		<p>Ein Neuanstrich hat die ursprüngliche (farbliche) Betonung einzelner Funktionsbereiche (z.B. Hauseingang, Vor- und Rücksprünge, Treppenhaus, Loggien) zu berücksichtigen.</p> <p>Bei einer Erneuerung von Balkonen sind deren Gestaltungsmerkmale z.B. prägende Brüstungen zu erhalten; bei einem Neuanbau von Balkonen darf die Gliederungsstruktur nicht beeinträchtigt werden. Die Proportionen zur Gesamtfassade sind zu wahren. Sichtbare Konstruktionen müssen sich in das Fassadenbild harmonisch einfügen; auf die Materialwahl und Farbgebung ist besonders zu achten. Der Neuanbau von Balkonen sollte eher auf der Gebäuderückseite erfolgen, wenn dabei keine prägenden Gestaltungsmerkmale wesentlich beeinträchtigt werden.</p>
Fenster		
<p>Stehende Holzkasten- oder Verbundfenster, bis 1933 auch liegende bzw. quadratische Formate; mehrgliedrig / flügelig mit oft horizontaler Sprossgliederung; teils mit Fensterläden</p>	<p>Austausch der Fenster</p>	<p>Kastenfenster sollten grundsätzlich erhalten werden. Bei einem Austausch der Kasten-/ Verbundfenster ist die typische Gliederung/ Fensterteilung und Schlankheit der Fensterprofile zu erhalten. Als zeittypisches Material sollte dabei Holz verwendet werden, das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist.</p> <p>Fensterläden als Gestaltungselement sind zu erhalten.</p>
<p>Fenstergrößen oft funktional den Raumnutzungen angepasst</p>	<p>Vergrößerung von Fensteröffnungen, andere Formate, andere Proportion</p>	<p>Vergrößerung von Fensteröffnungen ist zu vermeiden oder nur vertretbar, wenn die ehemalige Hierarchie der Fenstergrößen entsprechend der Wohnraum-Nutzung weiterhin ablesbar ist und die Proportion zur Gesamtfassade bewahrt wird.</p>
Hauseingang		
<p>Sparsam dekorativ betont, teils durch eigene Vorbauten</p>	<p>Austausch der Haustüren</p>	<p>Originale Haustüren sollten erhalten werden. Eine energetische Verbesserung kann durch Optimierung des Türglases, eine Aufdoppelung des Türblattes sowie durch aufgesetzte Türdichtungen, die im Rahmen angebracht werden, erreicht werden.</p> <p>Ein Austausch der Haustüren ist vertretbar, wenn die typische Gliederung mit Schmuckelementen, Farbgebung und Fensterelementen erhalten bleibt. Als zeittypisches Material sollte dabei Holz verwendet werden, das auch eine gute Dämmeigenschaft aufweist.</p>
<p>Sachlich gestaltete Holztüren teils mit Verglasungen</p>		
Weitere Empfehlungen / Hinweise		
<p>Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können z.B. beim einfachen Satteldach.</p>		

Freistehende Wohnhäuser 1950er – 1980er Jahre

Flächentypen 22,23 (25)⁸



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 Reihenhausbereichen 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.

⁸ Senatsverwaltung für Stadtentwicklung (2010): Informationssystem Stadt und Umwelt, Flächennutzung und Stadtstruktur

Stadtstrukturelle und gestalterische Merkmale

Stadtstruktur

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 2-geschossig, teils 1- oder 3-geschossig



Gebäudespezifische Gestaltungsmerkmale

Dachform / Dacheindeckung

- Meist Sattel- oder Flachdächer; generell sind alle Dachformen vertreten

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 auch 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



Potentiell BEB beeinträchtigende Maßnahmen und Handlungsempfehlungen

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
Struktur / Freiraum		
Offene Einzel- oder Doppelhausbebauung, mit Gärten und meist Vorgärten, teils mit benachbarten oder integrierten Garagen	Anbauten	Anbauten sind vertretbar, wenn sie sich in der Proportion und Gestaltung dem Hauptgebäude unterordnen und dessen solitäre Stellung weiter gewahrt bleibt.
Reihenhäuser, teils auch im Blockinnenbereich mit separater verkehrsberuhigter Erschließung, Sammelparkplätzen oder Tiefgaragen	Nachverdichtung	Eine Nachverdichtung ist vertretbar, wenn die Vorgartenzone erhalten bleibt und die städtebauliche Figur und gartenartige Freiflächengestaltung nicht wesentlich beeinträchtigt werden
Geschossigkeit / Höhe		
Überwiegend 2-, teils 1- oder 3-geschossig	Aufstockung	Eine Aufstockung ist bei Anbauten und untergeordneten Gebäudeteilen vom Grundsatz vertretbar, wenn die prägende Wirkung des Hauptbaukörpers in Höhe und Volumen nicht beeinträchtigt wird.
Dachform / Dacheindeckung		
Meist Sattel- oder Flachdächer; generell aber alle Dachformen	Ausbau des Dachgeschosses; Einbau von Dachflächenfenstern, Dachaufbauten und -terrassen	Ein Dachausbau ist vertretbar, wenn Aufbauten bzw. Dachöffnungen die Proportionen zum Restgebäude gewahren und die Fassadengliederung aufnehmen. Größere Eingriffe sollten eher auf der Gebäuderückseite erfolgen. Die typische Dachform ist zu erhalten, die Anschlüsse an die Fassade sind an die ursprüngliche Gestaltung anzupassen. Das Material einer neuen Dachdeckung sollte der historischen Deckung in Farbe, Material und Formaten entsprechen.
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 auch Sichtbeton oder Holz	Änderung der Materialarten, Farben, etc.	Der Verlust prägender Gestaltungselemente ist zu vermeiden. Eine Außendämmung ist unbedenklich, wenn die Anschlüsse und Übergänge zu den angrenzenden Bauteilen architektonisch und bauphysikalisch gelöst sind und die neuen Oberflächen die originale Materialität nachbilden. Neue Gestaltungselemente sollten sich in die Bestandsarchitektur einfügen.
Fenster		
Sehr unterschiedliche Formate, oft fassadenbreite Verglasung zur Terrasse hin	Veränderungen der Fenstergrößen und -formate	Eine Veränderung der Fensteröffnungen ist im Grundsatz vertretbar, wenn die Proportion zur Gesamtfassade erhalten bleibt.
Einsatz zeittypischer Formen und Materialien, z.B. auch Aluminium in 1960/70ern Jahren	Austausch, Erneuerung der Fenster	Ein Austausch von Fenstern ist vertretbar, wenn sie sich in Material und Form in das Erscheinungsbild der Fassade einfügen.

Merkmal	BEB beeinträchtigende Maßnahmen	BEB gerechte Handlungsempfehlung und Hinweise
Hauseingang		
<p>Große Vielfalt an zeittypischen Türformen und Materialien, z.B. auch Aluminium in 1960/70ern Jahren</p>	<p>Austausch, Erneuerung der Haustür</p>	<p>Originale Türen sollten grundsätzlich erhalten werden. Ein Austausch ist vertretbar, wenn sich die neue Tür in Material und Form in das Erscheinungsbild der Fassade einfügt. Typische Gliederungen mit Schmuck- und Fensterelementen sollten wiederhergestellt werden. Eine energetische Verbesserung kann durch Optimierung des Türglases, eine Aufdoppelung des Türblattes sowie durch aufgesetzte Türdichtungen, die im Rahmen angebracht werden, erreicht werden.</p>
Weitere Empfehlungen / Hinweise		
<p>Ersatzweise und als Kompensation energetischer Maßnahmen: Dach- und Kellerdämmung maximal und komplett; Gebäudetechnik, wenn möglich mit regenerativer Energie betrieben; gesamte technische Gebäudeausrüstung (TGA) mit neuen Techniken ausstatten, ggf. Quartierslösungen prüfen, die einen hohen Anteil regenerativer Energieträger zulässt. Beispiel: Kraft-Wärme-Kopplung, Wärmepumpen (Sole Wasser; Luft Wasser). Prüfen, ob Dachflächen unkritisch für Solarenergie genutzt werden können.</p>		