



WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF “ONKEL-TOMS-HÜTTE” LEITFADEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

Landesdenkmalamt

BERLIN



LEITFADEN FÜR MEHRFAMILIENHÄUSER

INHALT

3 EINFÜHRUNG

- 4 Was ist ein Denkmalpflegeplan
- 7 Historische Entwicklung
- 11 Die Bauabschnitte und ihre Architekten

16 GEBÄUDE - ERHALT, WIEDERHERSTELLUNG UND ERGÄNZUNG

- 17 Allgemein
- 18 Fassaden
- 19 Eingangsbereiche
- 20 Türen
- 21 Fenster
- 22 Dächer
- 23 Loggien
- 25 Grundrisse und Wohnungen
- 27 Treppenhäuser

28 GEBÄUDE - ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG

- 29 Allgemein
- 30 Maßnahmen
- 32 Nutzung erneuerbarer Energien

34 AUSSENANLAGEN - ERHALT UND WIEDERHERSTELLUNG

- 35 Allgemein
- 36 Vorgärten
- 40 Mietergärten
- 42 Gemeinschaftsflächen
- 44 Wirtschaftswege

46 HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ

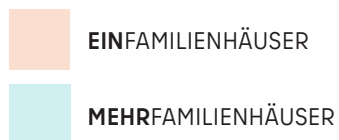


Abb. 1
Lageplan der Waldsiedlung Zehlendorf
mit Kartierung der
Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser.

WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF „ONKEL-TOMS-HÜTTE“

EINFÜHRUNG

Berlins Beitrag zur Architekturgeschichte Anfang des 20. Jahrhunderts liegt im sozialen Wohnungsbau der Weimarer Republik. Die Großsiedlungen der 1920er Jahre gelten bis heute als gelungene Synthese von moderner Architektur und Bauen in sozialer Verantwortung.

Aufgrund ihrer besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten genießt die Waldsiedlung Zehlendorf „Onkel-Toms-Hütte“ weltweite Beachtung.

AKTUALISIERUNG DENKMALPFLEGEPLAN

Der vorliegende **Leitfaden für Mehrfamilienhäuser** ist Bestandteil einer umfassenden Aktualisierung des Denkmalpflegeplans für die Waldsiedlung Zehlendorf.

Der denkmalpflegerische Leitfaden für Mehrfamilienhäuser knüpft an das langjährige Engagement der Eigentümer und Eigentümerinnen für den Erhalt und die Pflege der Waldsiedlung Zehlendorf an und führt führt das Informationsheft 1985: Geschützter Baubereich Waldsiedlung Zehlendorf und das Informationsblatt 1987: Information zur Wiederherstellung der originalen Farbigkeit bei den Reihenhäusern der Waldsiedlung Zehlendorf Onkel Toms Hütte (beide Architekturwerkstatt Helge Pitz – Winfried Brenne) sowie den Leitfaden 2006: Waldsiedlung Zehlendorf Onkel-Toms-Hütte (Winfried Brenne Architekten) fort.

Einzelne Formulierungen und Darstellungen wurden übernommen, um die Kontinuität aufzuzeigen.

Erweitert wurde der Leitfaden um aktuelle Anforderungen und Fragestellungen, die sich aus der Klimakrise und den sich verändernden klimatischen Bedingungen ergeben. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie die denkmalgeschützten Gebäude energetisch saniert und die regenerativen Energien in der Siedlung denkmalgerecht genutzt werden können. Außerdem wurden detailliertere Vorgaben für den denkmalgerechten Umgang mit den Außenanlagen ergänzt, die die diesbezügliche langjährige Genehmigungspraxis verschriftlichen und vertiefen.

Wo zeichnerische Darstellungen von Baudetails in den Leitfaden eingefügt sind, geschieht dies zur besseren Veranschaulichung. Sie ersetzen nicht die für bauliche Maßnahmen notwendige Detailplanung.

Die Vorgaben und Empfehlungen wurden in einem breiten Beteiligungsprozess der Anwohnerschaft vorgestellt und ein schriftliches Beteiligungsverfahren durchgeführt.

EINFÜHRUNG

WAS IST EIN DENKMALPFLEGEPLAN

Ein Denkmalpflegeplan ist ein Fachinstrument, das durch Handlungsrichtlinien den Erhalt und die dauerhafte Pflege von Denkmalen für die Zukunft gewährleisten soll.

Bestandteil sind unter anderem bauliche Lösungen für wiederkehrende vergleichbare Anforderungen, die einen

einheitlichen Umgang sichern und langfristig zu einem geschlossenen Erscheinungsbild der Siedlung beitragen. Die hier angeführten Regelungen bieten Planungssicherheit und vereinfachen die Genehmigungspraxis für die Eigentümerschaft und die Untere Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf.

AUF EINEN BLICK - DIE BESTANDTEILE DES DENKMALPFLEGEPLANS WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF

Teil 1 - Denkmalpflegerische Leitplanung

 Leitfaden für Einfamilienhäuser Gestaltvorgaben und Empfehlungen als Handreichung für Eigentümerinnen, Eigentümer und Interessierte	<i>Bereitstellung einer Druckversion sowie einer digitalen Ausgabe auf der Internetseite des Landesdenkmalamtes Berlin</i>
 Leitfaden für Mehrfamilienhäuser Gestaltvorgaben und Empfehlungen als Handreichung	<i>Digitale Bereitstellung auf der Internetseite des Landesdenkmalamtes Berlin</i>
 Leitfaden für öffentliche Frei- und Straßenräume Gestaltvorgaben und Empfehlungen als Handreichung	<i>Digitale Bereitstellung auf der Internetseite des Landesdenkmalamtes Berlin</i>
 Detailzeichnungen für den praktischen Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz anhand ausgewählter baulicher Details	<i>Digitale Bereitstellung über die Untere Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf</i>
 Farbkonzept für alle Ein- und Mehrfamilienhäuser für den praktischen Umgang mit der denkmalgeschützten Substanz	<i>Digitale Bereitstellung über die Untere Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf</i>

Teil 2 - Dokumentation

 Historische Dokumentation, denkmalpflegerische Bestandsdokumentation und Bestandsbewertung, Bindungspläne für den Bestand	<i>Einsicht bei den Denkmalbehörden mit Vollmacht der Eigentümerinnen und Eigentümer</i>
--	--



„Ich freue mich sehr, dass der von uns konzipierte Leitfaden aus den 1980er Jahren (zusammen mit Helge Pitz, Architekturwerkstatt Pitz-Brenne), zuletzt aktualisiert 2006, nun fortgeschrieben wird. In den vergangenen Jahren konnte dieser maßgeblich dazu beitragen, dass die Waldsiedlung im Zuge von Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen auch für zukünftige Generationen in ihrer Einzigartigkeit bewahrt wird. Mit der vorliegenden Aktualisierung wurde auf drängende Herausforderungen insbesondere im Hinblick auf energetische Maßnahmen reagiert und neue Lösungen gefunden. Ich hoffe, dass diese Fortführung den Eigentümerinnen und Eigentümern in der farbenfrohen Siedlung auch weiterhin eine verlässliche Handreichung für die denkmalgerechte Erhaltung ihrer Häuser bietet.“

Winfried Brenne

Abb. 2
Titelblatt des Leitfadens 2006.

EINFÜHRUNG

HISTORISCHE ENTWICKLUNG

Die Waldsiedlung Zehlendorf stellt eine der herausragenden Großsiedlungen Berlins der 1920er Jahre dar. In sieben Bauabschnitten entstand zwischen 1926 und 1932 eine durchmischte Bebauung aus Mehrfamilien- und Einfamilienhäusern. Errichtet wurde die Siedlung durch die Gemeinnützige Heimstätten-, Spar- und Bau-Aktiengesellschaft (GEHAG), die kurz zuvor in Berlin-Britz mit der Hufeisensiedlung ein erstes großes Bauprojekt verwirklicht hatte.

Martin Wagner, Architekt, Sozialdemokrat und seit 1926 Stadtbaurat des 1920 neu gegründeten Groß-Berlins hatte entscheidenden Anteil an der Realisierung der Berliner Großsiedlungen so auch der Waldsiedlung Zehlendorf. Für den Bau der Waldsiedlung wurde ein bis dahin unbebautes Areal am Rand der Großstadt genutzt. Im Nord- und Ostteil dieses Gebiets bestand ein Kiefernforst, der sich bis an die späteren Straßenzüge Im Gestell und Eisvogelweg erstreckte. Im daran anschließenden Südwestteil der Siedlungsfläche gab es eine weitgehend offene Wiesen- und Heidelandschaft.

Mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes beauftragte die GEHAG den Architekten Bruno Taut. Dieser bezog in seine Planungen eine durch Fred Forbat im Vorfeld erarbeitete Bebauungsskizze für Zehlendorf-Wald ein und ließ sich von der Topographie des Geländes mit seinem von Kiefern und Birken geprägten Baumbestand und dem südlich angrenzenden Fischtal, einem offenen, abfallenden Terrain, inspirieren.

Taut entwickelte ein städtebauliches Konzept, in dem die geschaffene Siedlungsstruktur und die als 'Außenwohnraum' konzipierten Freiflächen in enger Verbindung zueinander stehen. Zur Errichtung der Gebäude wurde nur der Baugrund vom Baumbewuchs befreit, die übrigen Bäume wurden erhalten und tragen bis heute maßgeblich zur Wirkung der Siedlung bei. Dennoch besitzt die Siedlung mit über 1.900 Wohnungen und direktem Anschluss an das Berliner U-Bahnnetz ein großstädtisches Erscheinungsbild.

Die Wohneinheiten der Siedlung verteilen sich auf ca. 1.100 Geschosswohnungen in zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und über 800 Einfamilienhäuser, die als Reihenhäuser oder Doppelhaushälften konzipiert wurden. Für die Reihenhäuser wurden die Grundrisse vereinheitlicht. Neben Sonderlösungen waren im Wesentlichen zwei Haustypen als GEHAG-Standard entwickelt worden: der schmale (5m) Typ II und der breitere (6m) Typ III.

Für die Gestaltung der Häuser engagierte die GEHAG neben Bruno Taut die Architekten Otto R. Salvisberg und Hugo Häring. An der Freiflächengestaltung waren der Landschaftsarchitekt Leberecht Migge und die Landschaftsarchitektin Martha Willings-Göhre beteiligt. Die Baudurchführung übernahmen die Bauhütte Berlin und die Allgemeine Hausbau AG (AHAG) von Adolf Sommerfeld. Die an der Planung und Umsetzung der Waldsiedlung Zehlendorf beteiligten Architekten gehörten zu den Protagonisten der modernen Siedlungsbaureform, die den Wohnungsbau in Berlin und überregional entscheidend beeinflussten.

Abb. 3 | 1914
Stadtplan mit Zehlendorfer Forst mit
dem späteren Bebauungsgebiet der
Waldsiedlung Zehlendorf.

Die von den Architekten für die einzelnen Bauabschnitte gefundenen Lösungen fügen sich zu einem Gesamtbild zusammen, das in seiner städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen Qualität im Massenwohnungsbau der 1920er Jahre nur selten anzutreffen ist. Trotz der Beschränkung auf wenige Haustypen gelingt es den Architekten jegliche Monotonie in der Siedlung zu vermeiden. Einprägsame Außenräume, reizvolle Blickperspektiven, gestaffelte Hauseinheiten, platzartige Erweiterungen und auch die akzentuierte Behandlung von Bauteilen bewirken lebhaftes Straßenbild.

Ein herausragendes Merkmal der Waldsiedlung Onkel-Toms-Hütte ist die Farbigekeit von Fassadenputz und -bauteilen. Besonders in den von Bruno Taut geplanten Bauabschnitten beeindruckt die vielfältige Verwendung der Farbe. Sie unterstreicht sowohl die individuelle Gestaltung eines jeden Gebäudes als auch die städtebauliche Wirkung der Siedlung. Auch bei Salvisberg und Häring ist die Farbigekeit der Fassaden ein elementarer Bestandteil der architektonischen Gestaltung. Alle drei Architekten entwickelten eigene Farbkonzepte für ihre Bauabschnitte und erreichten durch deren Zusammenspiel in der Siedlung eine hohe baukünstlerische Qualität.

Die Zeit des Nationalsozialismus und des Zweiten Weltkrieges überstand die Waldsiedlung mit geringen Verlusten. Im nördlichen Teil der Siedlung gab es jedoch einige Kriegsschäden, besonders an den Mehrfamilienhäusern. In der Nachkriegszeit führten zunehmend bauliche Veränderungen zu einem Verlust der architektonischen Qualitäten. Beispielsweise wurden Fenster und Fensteröffnungen verändert und die Farbigekeit der Fassaden ging verloren. Mit Beginn der Arbeiten zu ihrer Wiederherstellung wurde die Siedlung 1982 als geschützter Baubereich ausgewiesen. Seitdem sind Maßnahmen am äußeren Erscheinungsbild der Gebäude und Freiflächen genehmigungspflichtig und an Auflagen gebunden.

Seit der Novellierung des Denkmalschutzgesetzes 1995 ist die Waldsiedlung als Denkmalbereich in die Denkmalliste eingetragen. Sie unterliegt somit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes von Berlin.

Die Waldsiedlung Zehlendorf ist aktuell (Stand Mai 2025) ein Kandidat für die Welterbeliste. Sie soll als Erweiterung für die 2008 eingetragene Welterbestätte „Siedlungen der Berliner Moderne“ nachnominiert werden. Im Januar 2025 wurde das Nominierungsdossier zur Waldsiedlung dem Welterbezentrums der UNESCO in Paris übermittelt.

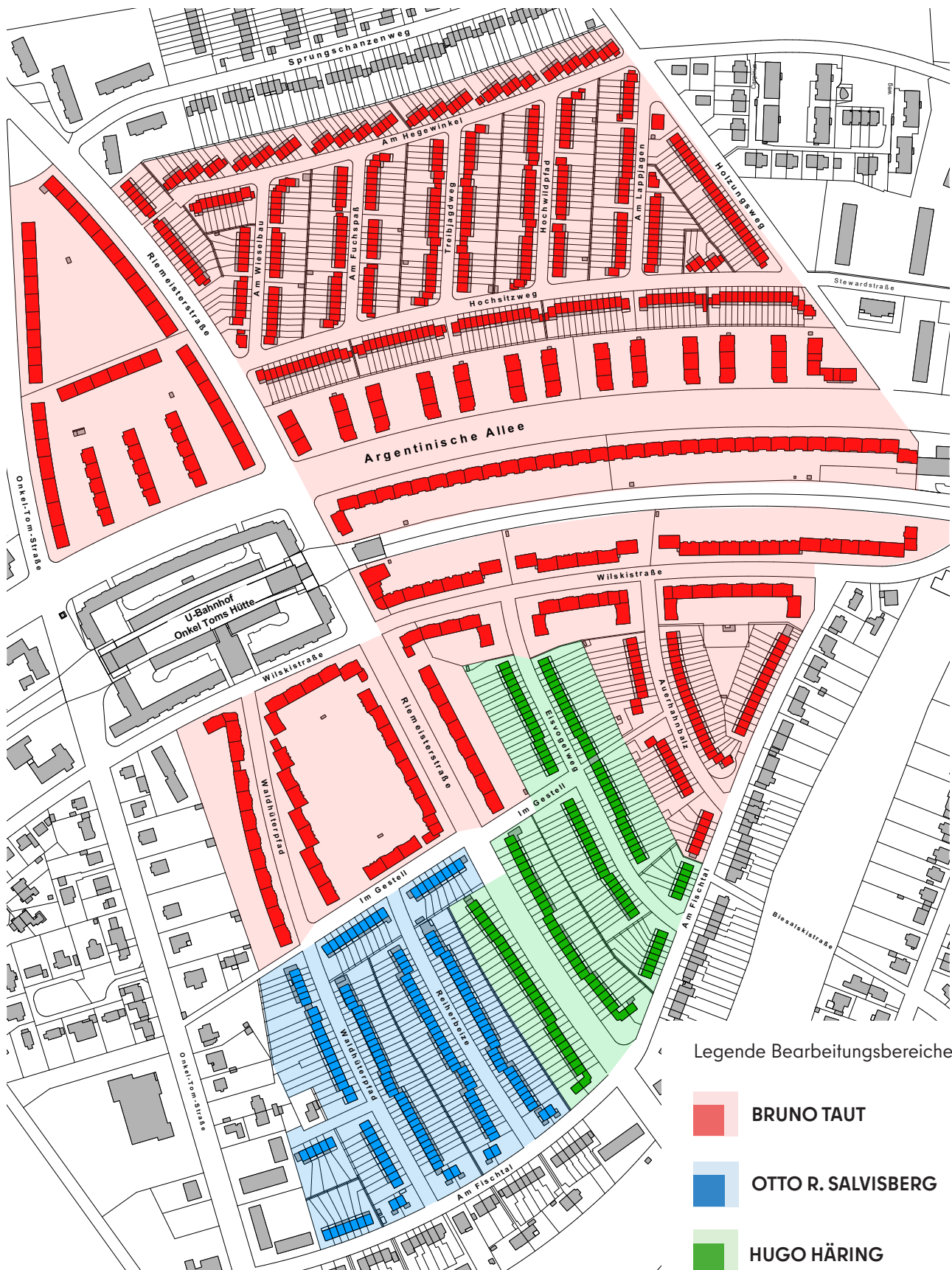
Abb. 4 | 1926

Einfamilienhäuser im Eisvogelweg
nach Entwürfen von Hugo Häring
während der Errichtung
mit damals vorhandenem Kiefernbestand.

Abb. 5 | 1930er Jahre

Einfamilienhäuser im Waldhüterpfad
nach Entwürfen von Otto R. Salvisberg
kurz nach der Fertigstellung.





EINFÜHRUNG

DIE BAUABSCHNITTE UND IHRE ARCHITEKTEN

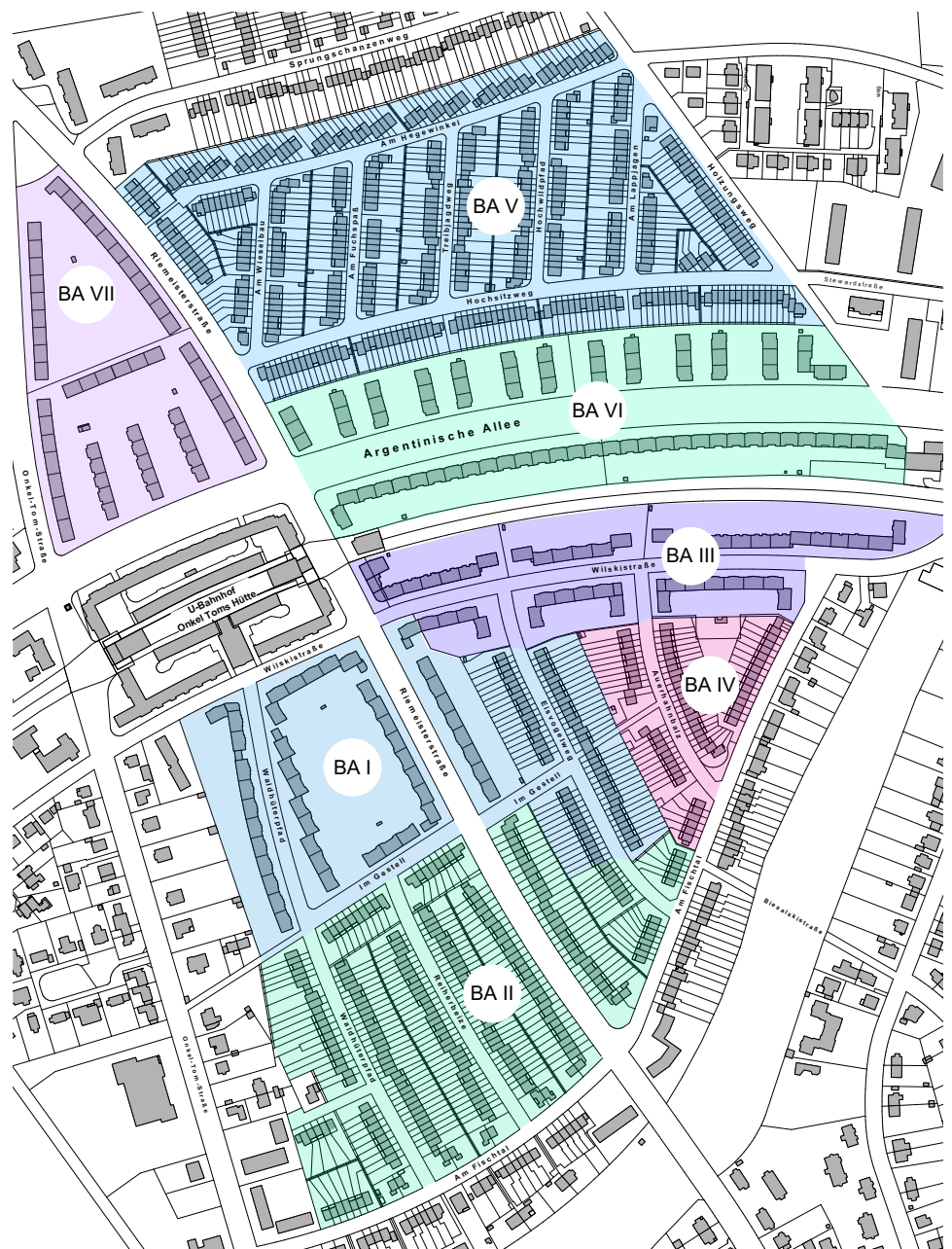


Abb. 6
Lageplan der Waldsiedlung Zehlendorf mit den Bearbeitungsbereichen der drei Architekten.

Abb. 7
Lageplan der Waldsiedlung Zehlendorf mit den sieben Bauabschnitten. Die Bebauung erfolgte von Süden nach Norden zw. 1926 und 1932.

BRUNO TAUT (1880-1938)

Bruno Taut leistete als führender Architekt der GEHAG den weitaus größten Beitrag zum Bau der Siedlung, die von 1926 bis 1932 in sieben Bauabschnitten errichtet worden war. Alle Mehrfamilienhäuser im Siedlungsgebiet und die Reihenhäuser der Bauabschnitte IV und V wurden nach Tauts Entwürfen ausgeführt.

I. UND III. BAUABSCHNITT

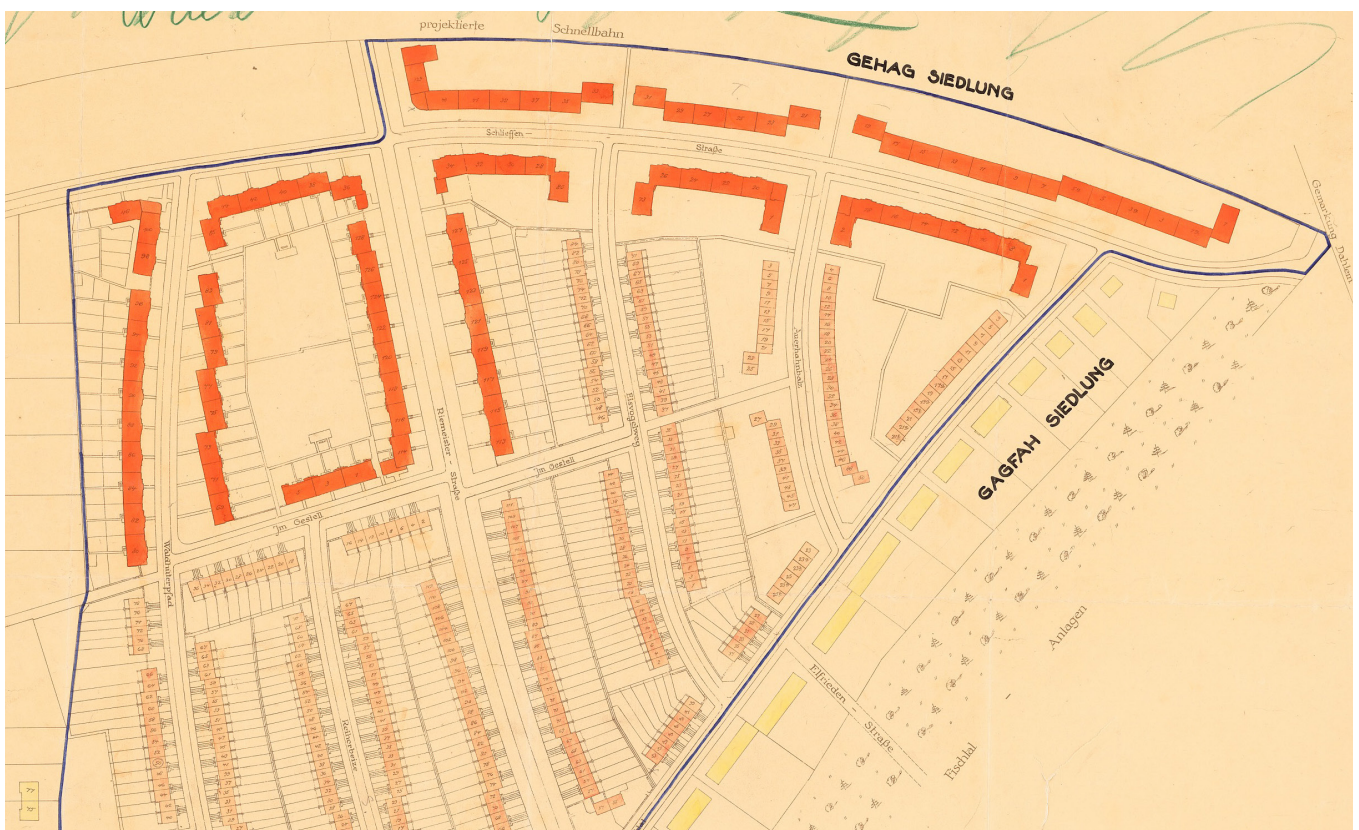
In Bauabschnitten I und III wurden die ersten von Taut entworfenen Mehrfamilienhäuser zwischen 1927 und 1928 errichtet. Diese bilden gestalterisch eine Einheit. Die vergleichsweise niedrigen Bauten stehen in der Wilskistraße, dem Waldhüterpfad und der Riemeisterstraße, einzelne Bauten auch im Eisvogelweg und in der Auerhahnbalz. Das Zentrum bildet der sogenannte Kiefernhof, um den Taut eine Blockrandbebauung ansiedelte. Hauptsächlich werden die Gebäude durch eine starke Staffelungen sowie unterschiedliche Ladenanbauten geprägt, welche die Struktur auflockern.

Bei allen Gebäuden handelt es sich um zweigeschossige Wohnbauten mit Drempe- und Kellergeschoss. In jeder Etage waren jeweils zwei Wohnungen angeordnet, so dass jedes Haus insgesamt vier Wohnungen umfasste. Der Dachboden war als Trockenboden für die Wäsche vorgesehen und verfügte auch über eine Waschküche.

Abb. 8 | um 1926
Bebauungsplan Berlin Zehlendorf
mit Bauabschnitt I und III.

Abb. 9 | 2023
Straßenansicht der Mehrfamilienhäuser
in der Wilskistraße von Bruno Taut
in Bauabschnitt III.

Abb. 10 | 2007
Gartenansicht der Mehrfamilienhäuser
in der Wilskistraße von Bruno Taut
in Bauabschnitt III.





VI. BAUABSCHNITT

Die auffällige Bebauung an der Magistrale Argentinische Allee gehört zu den markantesten Gebäuden der Siedlung. Dazu wurde die damalige Grunewaldallee (heutige Argentinische Allee) zu beiden Seiten in kontrastierender Weise ab 1930 bebaut. Auf der Südseite errichtete Taut den sogenannten Peitschenknall, ein langgestreckter Baukörper von 480 Metern, der den Schwung der dahinter liegenden U-Bahntrasse aufnimmt. Die Gebäude auf der Nordseite wurden als zusammengefasste Zeilen kammartig angeordnet. Jeweils zwei Zeilen wurden dabei spiegelbildlich angeordnet. Zwischen den Baukörpern war der Blick von der Argentinischen Allee frei auf die mit Kiefern bewachsenen Außenflächen.

Bei allen Gebäuden handelt es sich um dreigeschossige Wohnbauten mit Dach- und Kellergeschoss.





VII. BAUABSCHNITT

Als letzter Teil der Siedlung entstand ab 1931 der Bauabschnitt VII nördlich des U-Bahnhofes zwischen Riemeisterstraße und Onkel-Tom-Straße mit dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern. Das dreieckige Gelände beruht auf der damals bereits bestehenden Spandauer-Straße (heute Onkel-Tom-Straße) und der Grunewaldstraße (heute Argentinische Allee). Die neu erbaute Riemeisterstraße wurde in ihrem Verlauf aus dem südlichen Teil verlängert.

Die dreigeschossigen Wohnbauten mit zusätzlichem Dachgeschoss setzen sich – ähnlich wie in Bauabschnitt

VI – aus einer Kombination von Blockrandbebauung und kammartig angeordneten Zeilenbauten zusammen. Die Zeilen an der Riemeister- und Onkel-Tom-Straße sind geschlossen entlang der Straßenflucht angeordnet und bilden im Inneren einen Hof, ähnlich dem Kiefernhof in Bauabschnitt I.

Die Straßenfassaden sind grundsätzlich flächig gestaltet und zeigen nur leichte Rücksprünge an den vertikalen Fensterbändern der Treppenhäuser. Die Gartenfassaden sind dagegen durch die Rücksprünge der Loggien deutlich plastischer modelliert.

Abb. 11 | 1931
Mehrfamilienhaus Riemeisterstraße,
nach Entwurf von Bruno Taut,
in Bauabschnitt VII.

Abb. 12 | 2007
Mehrfamilienhaus Riemeisterstraße,
nach Entwurf von Bruno Taut,
in Bauabschnitt VII.

Abb. 13 | 2007
Mehrfamilienhaus Riemeisterstraße,
nach Entwurf von Bruno Taut,
in Bauabschnitt VI.



WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF
“ONKEL-TOMS-HÜTTE”

GEBÄUDE ERHALT, WIEDER- HERSTELLUNG UND ERGÄNZUNG



GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

ALLGEMEIN

Aufgrund der besonderen städtebaulichen, sozialgeschichtlichen und architekturhistorischen Bedeutung der Walsiedlung Zehlendorf steht der Erhalt der Siedlung im Interesse ihrer Bewohnerinnen und Bewohner wie auch der Öffentlichkeit. Um die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten der Siedlung für die Zukunft dauerhaft zu sichern, sind die nachfolgend aufgeführten denkmalpflegerischen Anforderungen verbindlich.

Der wichtigste Aspekt beim Erhalt der Denkmaleigenschaft eines Denkmalbereichs oder eines Baudenkmals ist das Primat des Originals, d.h. der Erhalt der originalen, aus der Bauzeit stammenden Substanz. Die Reparatur bzw. Ertüchtigung hat Vorrang vor der Erneuerung. Originale Bauteile sind wichtige handwerkliche Zeugnisse der Bauzeit, die auch durch vergleichbare Nachbauten nicht zu ersetzen sind.

Nachweislich notwendige Nachbauten sind nach vorheriger Dokumentation des Bestands als originalgetreue Rekonstruktionen auszuführen, die in Konstruktion,

Abmessungen, Profilierung, Materialität, Farbigkeit und handwerklicher Ausführung dem Original entsprechen sollen.

Im Folgenden sollen die wichtigsten Vorgaben zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der Einfamilienhäuser sowie Möglichkeiten zur Ertüchtigung und Modernisierung in einem Maßnahmenkatalog überblickshaft wiedergegeben werden.

Grundsätzlich ist zu beachten:

Für alle geplanten Maßnahmen und Veränderungen muss eine denkmalrechtliche Genehmigung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf eingeholt werden. Zur Verfahrensweise finden sich Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz ab Seite 46.

Abb. 14 | 2007
Mehrfamilienhäuser
in der Riemeisterstraße
von Bruno Taut.



GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

FASSADEN

FASSADENFLÄCHE - ALLGEMEIN

Die Häuser der Siedlung sind als Mauerwerksbauten errichtet worden. Dabei wurde das Ziegelmauerwerk in unterschiedlichen Wandstärken ausgebildet von 38 cm im Keller und Erdgeschoss bis 12 cm im Dachgeschossbereich. Vielerorts findet sich auch zweischaliges Mauerwerk. Die Fassadenflächen wurden bauzeitlich mit einem glatten Kalkzementputz in Aufbaustärken von 20-25 mm versehen.

Das Fassadenbild jedes einzelnen Hauses wird durch Materialität, Geometrie und Farbigkeit der Fassaden-

fläche und der Bauteile (Fenster, Türen, Loggien, Vordächer, Dachanschluss) geprägt.

In Kontrast zu den Putzflächen wurden Teile der Fassade wie Sockelbereiche aber auch Lisenen und Türeinfassungen in rotem Sichtmauerwerk ausgeführt.

Das Fassadenbild gilt es in seiner Gesamtheit zu erhalten.

FASSADENFLÄCHE - PUTZ

- Der Fassadenputz ist als Glattputz aus Kalkzementmörtel in der bauzeitlichen Putzstärke von 20 - 25 mm auszuführen und mit einem mineralischen Farbanstrich nach Farbkonzept zu versehen.
- Für jedes Haus gibt es auf der Grundlage vergangener Gutachten und restauratorischer Untersuchungen ein verbindliches Farbkonzept, das erhalten bzw. nach bauzeitlichem Erscheinungsbild erneuert werden muss. Für den Fassadenanstrich ist KEIM GRANITAL zu verwenden. Aufgrund der Kontinuität von Erscheinungsbild und Alterungsverhalten wird diese Produktvorgabe festgeschrieben. Die Verarbeitungshinweise des Herstellers sind zu beachten.
- Farbvorgaben für jedes einzelne Haus sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.
- Für die Mehrfamilienhäuser im Waldhüterpfad müssen farb- und materialrestauratorische Befunduntersuchungen nachbeauftragt werden.

FASSADENFLÄCHE - KLINKER

- Das rote Sichtmauerwerk ist in Material und Farbigkeit zu erhalten. Es darf weder verputzt noch überstrichen werden.
- Bei Reparaturen sind Klinker und Fugenmaterial nach vorheriger Bemusterung originalgetreu zu ersetzen.

Abb. 15 | 2023

Eingangsbereich Mehrfamilienhäuser
von Bruno Taut, Bauabschnitt VI.

Abb. 16 | 2023

Eingangsbereich Mehrfamilienhäuser
von Bruno Taut, Bauabschnitt VI.

Abb. 17 | 2023

Eingangsbereich Mehrfamilienhäuser
von Bruno Taut, Bauabschnitt VI.

GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

EINGANGSBEREICHE

Die Eingangsbereiche prägen die Fassaden der Häuser entscheidend. Die Gestaltung der Eingangsbereiche wurde von Bruno Taut in den einzelnen Bauabschnitten unterschiedlich vorgenommen.

Dabei wurden Anordnung und Ausführung wiederkehrender Elemente wie Haustür, Vordach, Hausnummer, Klingel, Stufen, Glasbausteine, Lisenen und Sockelbereich von Bruno Taut in Bauabschnitten I und III sowie VI und VII vereinheitlicht.

Die Eingangsbereiche sind in ihrer Gänze mit allen bauzeitlichen Elementen zu erhalten bzw. analog bauzeitlichem Bestand zu ersetzen. Dies gilt auch für die jeweils unterschiedlichen Baudetails, wie z.B. Klinkerrahmen, Putzflächen und Hauseingangstüren.



GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

TÜREN

Die Haustüren sind als Füllungstür mit stehenden Feldern aus Holz oder Glas gefertigt. Die mehrfarbige Gestaltung der Holzbauteile trägt wesentlich zur Lebendigkeit des Fassadenbildes bei. Wegen ihrer gestalterischen Qualität gehören die Türen zu den elementaren Bestandteilen der Mehrfamilienhäuser.

Die Haustüren sind zu erhalten und instand zu setzen. Wenn eine Haustür nachweislich nicht mehr reparierbar ist, muss sie analog dem Bestand nachgebaut werden und in Material, Gestaltung und Konstruktionweise dem Original entsprechen. Originalbeschläge sind zu erhalten oder falls notwendig durch gleichwertige neue Produkte (Form und Material) zu ersetzen.

Abb. 18 | 2023

Tür eines Mehrfamilienhauses in der Wilskistraße von Bruno Taut, Bauabschnitt III.

Abb. 19 | 2023

Tür eines Mehrfamilienhauses in der Wilskistraße von Bruno Taut, Bauabschnitt III.

Abb. 20 | 2023

Schematische Zeichnung Fenster eines Mehrfamilienhauses in der Riemeisterstraße von Bruno Taut, Bauabschnitt VI.

Abb. 21 | 2023

Fenster eines Mehrfamilienhauses in der Wilskistraße von Bruno Taut, Bauabschnitt III.



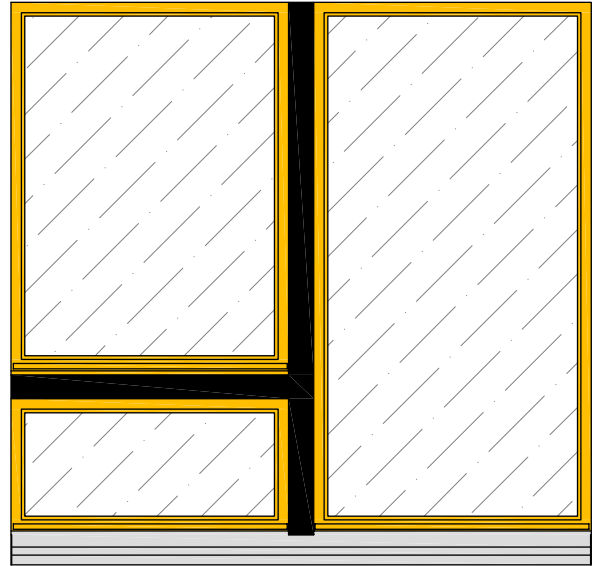
GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

FENSTER

Die Fenster bilden einen wesentlichen gestalterischen Bestandteil der Fassade. Ebenso sind sie ein maßgebliches Element für den bauphysikalischen Aufbau der Häuser. Es wurden zum überwiegenden Teil hochwertige Kastenfenster, in Bädern, Dach- und Kellerräumen jedoch Einfachfenster eingebaut. Fensterformate und deren Anordnung sowie Konstruktion und Materialität der Fenster erzeugen abwechslungsreiche Fassadenbilder.

Die Fenster zeichnen sich zudem durch ihre Farbigkeit aus und bilden im Zusammenspiel mit den Fassaden eine gestalterische Einheit.

- Die bauzeitlichen Kastenfenster sind zu erhalten und instand zu setzen.
- Die bauzeitlichen Kastenfenster können ertüchtigt werden.
- Der Einbau von möglichst dünner Isolierverglasung mit farblich angepassten Abstandshaltern in die inneren Fensterflügel, wenn notwendig unter Vertiefung der Falze, und das Einfräsen von Dichtungsprofilen in die Fensterflügel ist genehmigungsfähig.
- Wenn ein Kastenfenster nachweislich nicht mehr reparierbar ist, muss es als Kastenfenster entsprechend der bauzeitlichen Ausführung nachgebaut werden und in Material, Gestaltung und Konstruktion, Abmessungen, Anzahl der Öffnungsflügel, Funktion der Beschläge, Oberflächenbehandlung und Farbgebung dem Original entsprechen.
- Bei der Erneuerung von nicht bauzeitlichen Fenstern sind diese gleichfalls als Kastenfenster auszuführen.
- Der Einbau von Isolierverglasung in bauzeitliche Einfachfenster in Bädern, Dach- und Kellerräumen, wenn notwendig unter Vertiefung der Falze, und das Einfräsen von Dichtungsprofilen in die Fensterflügel ist genehmigungsfähig. Die Isolierglasscheiben sind möglichst dünn auszubilden unter Verwendung von Klarglas und farblich angepassten Abstandshaltern.



- Die bauzeitlichen Einfachfenster in den Treppenhäusern sind mit ihrer originalen bzw. bestehenden Einfachverglasung zu erhalten.
- Ebenfalls zu erhalten bzw. instand zu setzen sind die Fensterbleche, die im Sturz und im unteren Bereich angeordnet sind.
- Exemplarische Detailzeichnungen der bauzeitlichen Fenstertypen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.

GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

DÄCHER

Die Mehrfamilienhäuser besitzen flach geneigte Pultdächer mit Dachüberständen und wurden überwiegend als reine Holzkonstruktion ausgeführt.

Die Dachgestaltung im Detail (z.B. Dachüberstände, Traufbrettverkleidungen, Einfassung mit Klinkerbändern) trägt zur Differenzierung des Fassadenbildes wesentlich bei.

Das Dach ist mit seinen originalen Bauteilen und Materialien (Bitumenbahnen, Sparrenkonstruktion und Dachrandausbildung mit Dachüberstand) in seiner bauzeitlichen Ausführung zu erhalten.

Bei den Mehrfamilienhäusern der Siedlung ist das Dachgeschoss konzeptionell in seiner Funktion als Wäscheboden zu erhalten.

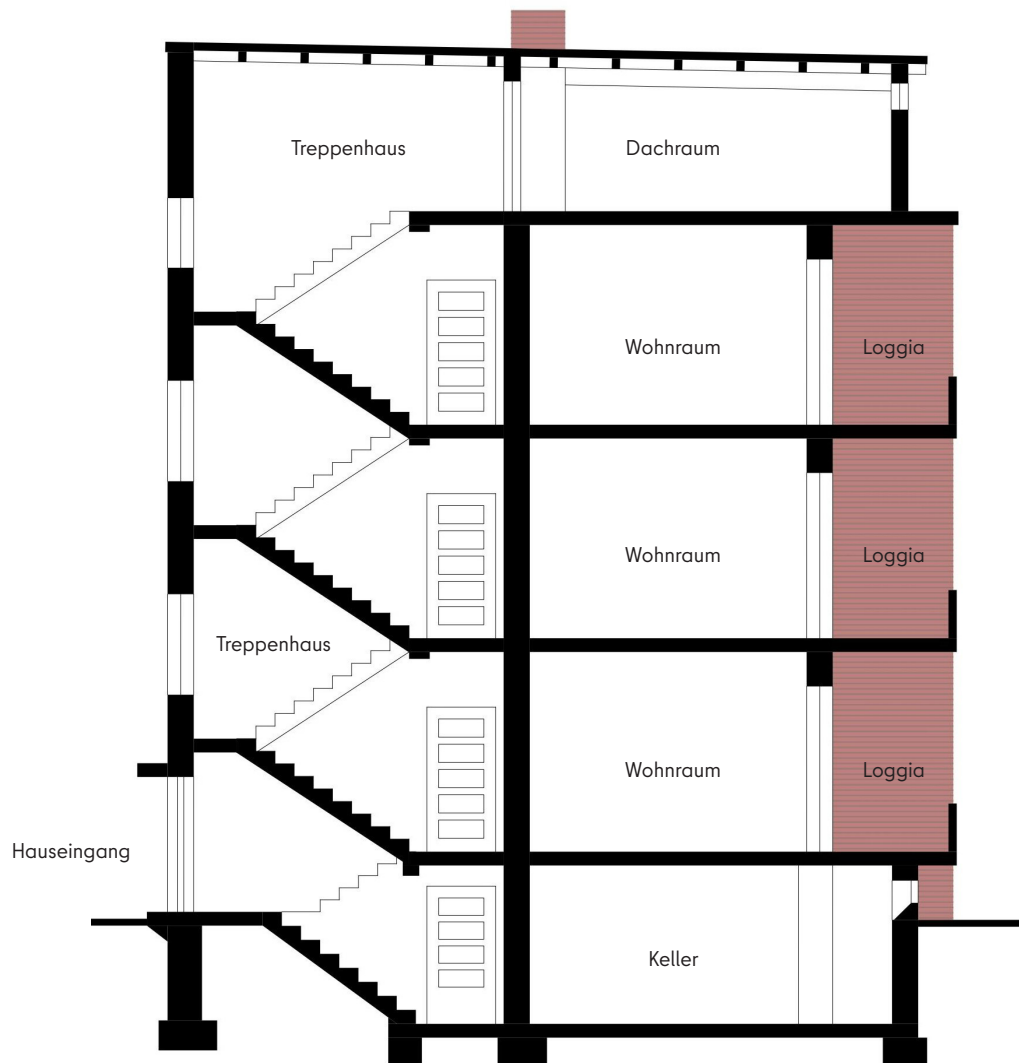


Abb. 22
Exemplarischer Schnitt durch
Mehrfamilienhaus von Bruno Taut,
Bauabschnitt VI.

GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

LOGGIEN

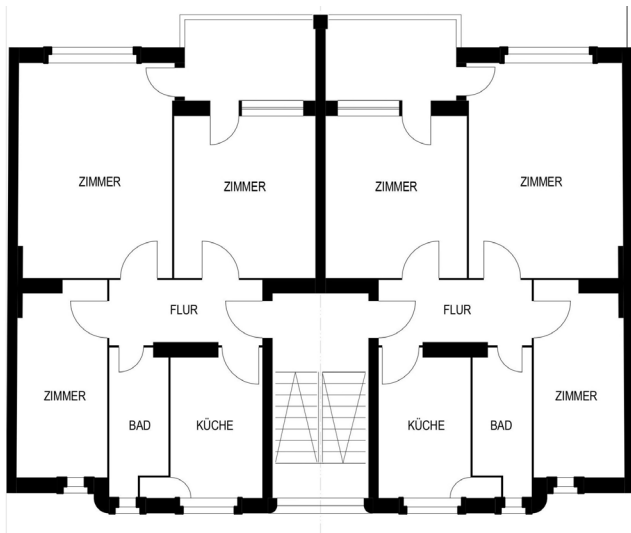
Die Loggien charakterisieren durch ihre horizontale Bänderung die Fassaden maßgeblich.

- Die Loggien sind mit ihren originalen Bauteilen und Materialien in ihrer bauzeitlichen Ausführung unverändert zu erhalten.
- Als Fußbodenbelag ist der Gussestrich aus Zement zu erhalten bzw. analog dem bauzeitlichen Bestand wiederherzustellen.
- Loggiawände und Brüstungen sind mit einem Glattputz aus Kalkzementmörtel und mit einem mineralischen Farbanstrich nach Farbkonzept zu versehen.
- Bauzeitliche Anschlüsse zu Fenstern, Türen, Laibungen und Lisenen sind zu erhalten.
- Für jedes Haus gibt es auf der Grundlage vergangener Gutachten und restauratorischer Untersuchungen ein verbindliches Farbkonzept, das erhalten bzw. nach bauzeitlichem Erscheinungsbild erneuert werden muss. Es sind Mineralarben der Firma KEIM zu verwenden.
- Die Farbvorgaben für jedes Haus der Siedlung sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf hinterlegt.
- Für die Mehrfamilienhäuser im Waldhüterpfad müssen farb- und materialrestauratorische Befunduntersuchungen nachbeauftragt werden.
- Für den nördlichen Block Riemeisterstraße und Onkel-Tom-Straße (BA VII) wurden hofseitig denkmalgerechte Treppenläufe von den Erdgeschossloggien in den Freiraum entwickelt. Die Detailplanung ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.



Abb. 23 | 2023
Loggia im Bauabschnitt VI
mit bauzeitlichen Fenstern,
Fußbodenbelag und Brüstung.

Abb. 24 | 2023
Loggien der Mehrfamilienhäuser
an der Argentinischen Allee,
Bauabschnitt VI.



GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

GRUNDRISSSE & WOHNUNGEN

GRUNDRISSSE

Die Mehrfamilienhäuser wurden im südlichen Teil der Siedlung (BA I und III) als zweigeschossige und im nördlichen Teil (BA VI und VIII) als dreigeschossige Gebäude errichtet. Grundlegend handelt es sich bei den meisten Mehrfamilienhäusern um Zweispänner, in denen die beiden vom Treppenhaus erschlossenen Wohnungen spiegelbildlich angeordnet wurden. Einzelne Häuser sind auch als Dreispänner aufgebaut.

Entscheidend für die Grundrissgestaltung war die Möglichkeit der Querlüftung und die Zugänglichkeit aller Zimmer vom Flur aus. Die Grundrisse der Wohnungen sind im BA I und III in den einzelnen Häusern und in BA VI und VII in jeder Etage vereinheitlicht worden. Bei den meisten Wohnungen handelt es sich um 2 - 2,5 Zimmer-Wohnungen. Vereinzelt finden sich auch 3 - 4,5 Zimmer-Wohnungen, insbesondere im Bauabschnitt VII.

WOHNUNGEN

Neben ein bis zwei Schlafzimmern, einem Wohnzimmer und einer Küche war auch ein Badezimmer Bestandteil aller Wohnungen. In diesem befand sich neben einer Badewanne auch ein WC.

Die Gestaltung der Innenräume wurde vereinheitlicht. Alle Wohnräume waren mit einer gestrichenen Holzdielung ausgestattet, die auf Lagerhölzern verlegt war. In der Küche, im Bad und auf den Balkonen wurde gegossener, grauweißer Terrazzo verbaut. Die Innenwände wurden mit einem einlagigen Kalkputz versehen, der in den Wohnräumen einen Leimfarbanstrich erhielt. In Bad, Flur und Küche wurde dagegen eine Ölfarbe verwendet. In allen Innenräumen nahm Bruno Taut eine Farbgestaltung vor.

In der Walsiedlung Zehlendorf gab es keine zentrale Heizungs- und Warmwasserversorgung, so dass Kachel- und Badezimmeröfen zur Grundausstattung der Wohnungen gehörten. In der Küche erfolgte die Beheizung durch eine fest eingebaute „Kochmaschine“ mit zweiflammiger gasgespeister Kochstelle.

Die Kachelöfen bestanden aus einfarbigen, unprofilerten, quadratischen Kacheln aus den Vereinigten Meißner Keramik-Werken. Taut versuchte feste Einbauten zu realisieren - insbesondere in den Küchen. In den meisten Wohnungen wurden jedoch nur Fensterschränke sowie zum Teil Speise- und Besenkammern in Küchen oder Loggien eingebaut. Die Küche war in allen Wohnungen mit einem Stahlausgussbecken und einem Spülbecken ausgestattet.

Es gilt:

- Erhalt der Rahmenfüllungstüren aus Holz mit Zarge, einschließlich bauzeitlicher Beschläge und Schwellen.
- Erhalt der Fensterbänke aus Holz.
- Erhalt des Dielenbelags in den Wohnräumen und des Terrazzobelags in der Küche.
- Empfohlen wird, soweit vorhanden, der Erhalt des Küchenschanks unter dem Küchenfenster.

Abb. 25

Grundriss eines Mehrfamilienhauses,
Bauabschnitt VI.

Abb. 26 | um 1928

Historische Aufnahme Wohnraum einer
Musterwohnung.

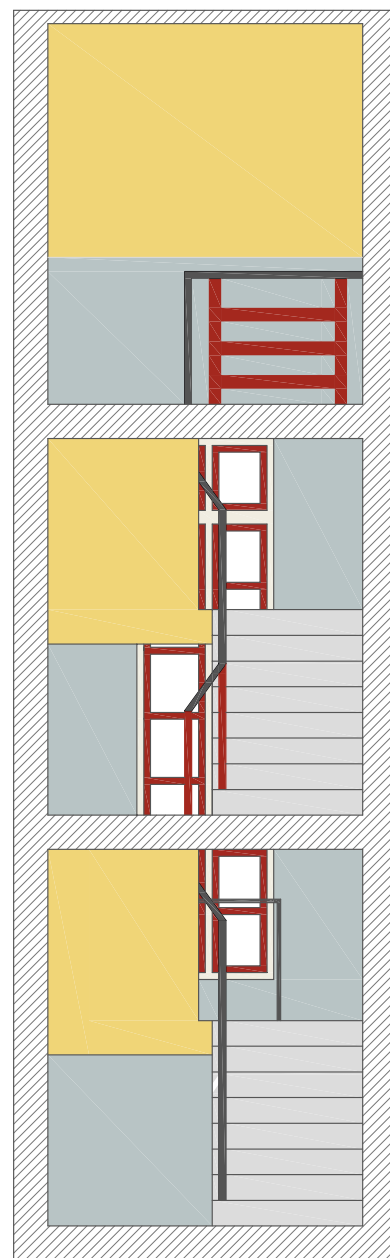
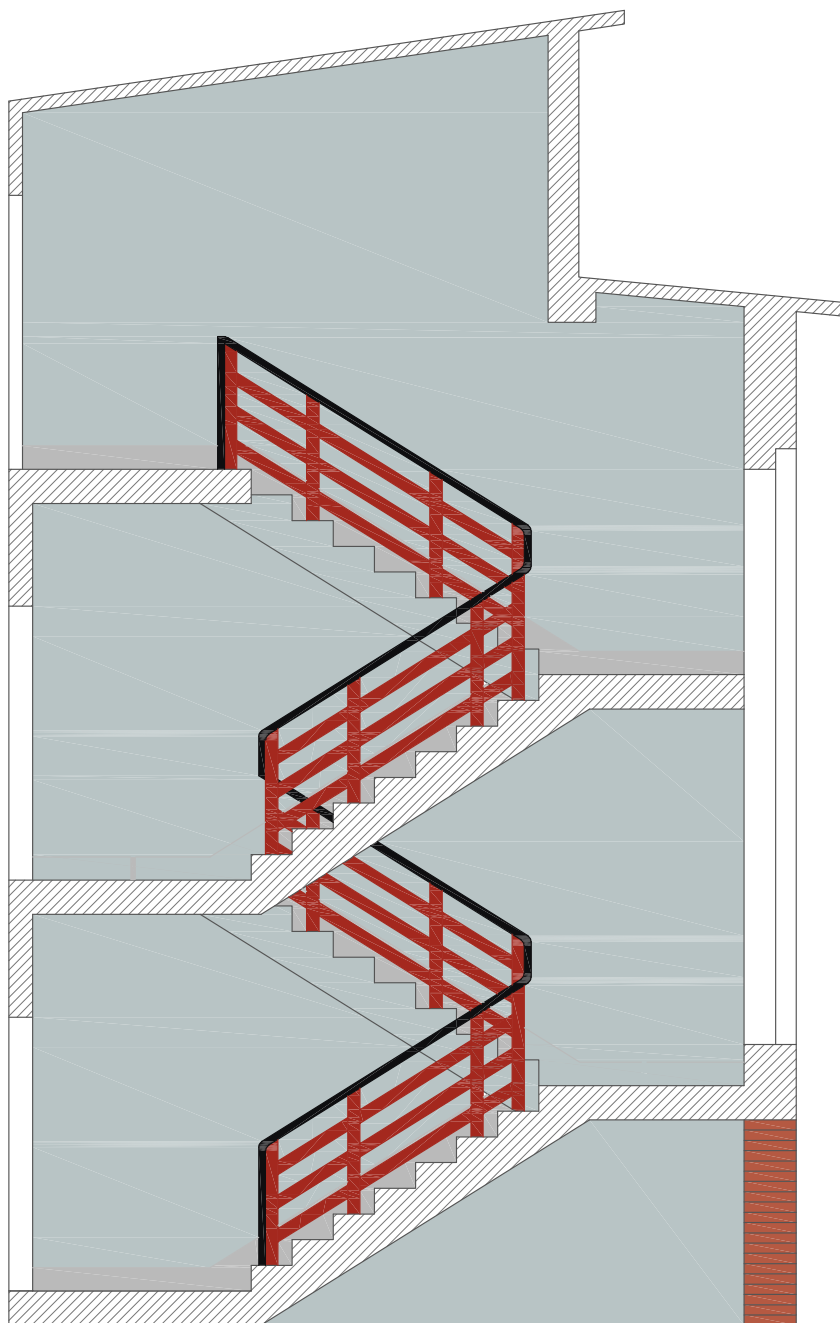


Abb. 27
 Darstellung der bauzeitlichen Farbgebung im
 Treppenhaus eines Mehrfamilienhauses
 in Bauabschnitt VI.

GEBÄUDE - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

TREPPENHÄUSER

An den Hauseingang schließt sich jeweils das Treppenhaus direkt an. Bruno Taut konzipierte in allen Mehrfamilienhäusern eine zweiläufige Treppe, die von einer Seite aus belichtet wurde. In den meisten Häusern ist die Treppe aus Holz mit einem Trittstufenbelag aus Linoleum. In Bauabschnitten VI und VII wurden die Treppen vom Keller bis zum Hochparterre aus Beton mit einem Stufenbelag aus Solnhofer Plattenkalk ausgebildet. Der übrige Treppenverlauf ist ebenfalls aus Holz.

Die Treppen weisen alle ein innenseitiges Geländer mit Handlauf auf. In Bauabschnitten I & III war dieses vollständig aus Holz. In Bauabschnitten VI und VII wurde filigranes Stahlrohr verwendet, der Handlauf verblieb in Holz. Die Treppenhäuser waren farblich gestaltet.

Diese originale Ausstattung der Treppenhäuser ist aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert.



Es gilt:

- Erhalt der bauzeitlichen Treppen einschließlich der Geländer aus Holz oder Stahl mit ihren historischen Farbschichten.

- Erhalt der Oberflächen der bauzeitlichen Glattputze und Farbschichten. Bei Überarbeitung sind nachträgliche Strukturanstriche zu entfernen.

- Für jedes Treppenhaus gibt es auf der Grundlage vergangener Gutachten und restauratorischer Untersuchungen ein verbindliches Farbkonzept, das erhalten bzw. nach bauzeitlichem Erscheinungsbild erneuert werden muss. Für die Anstriche sind Mineralfarben der Firma KEIM zu verwenden.

- Erhalt und Pflege der bauzeitlichen Fußbodenbeläge aus Linoleum und Solnhofer Plattenkalk bzw. Wiederherstellung analog bauzeitlichem Bestand (Material, Format, Farbigkeit) nach Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf.

- Erhalt und Instandsetzung der bauzeitlichen Wohnungseingangstüren. Originalbeschläge sind zu erhalten oder falls notwendig durch gleichwertige neue Produkte (Form und Material) zu ersetzen.

- Die Wohnungseingangstüren können ertüchtigt werden. Um das äußere Erscheinungsbild zu erhalten, kann die Tür auf der Innenseite aufgedoppelt werden.

- Das Einfräsen von Dichtungsprofilen in den Türfalz ist genehmigungsfähig.

Abb. 28 | 2023
Bauzeitlichen Treppengeländer
eines Mehrfamilienhauses,
Bauabschnitt VII



WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF
“ONKEL-TOMS-HÜTTE”

GEBÄUDE ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG & ERNEUERBARE ENERGIEN



GEBÄUDE - ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG

ALLGEMEIN

Nach dem rund 100-jährigen Bestehen der Häuser in der Waldsiedlung Zehlendorf haben sich die Ansprüche an die vorhandene Bausubstanz verändert. Herausragendes Ziel stellen dabei die Reduzierung des Wärmeverlustes und die Verbesserung der Energiebilanz der Gebäude dar. Die Ertüchtigung von bestehenden Bauteilen bzw. deren Austausch steht dabei genauso im Fokus wie die Versorgung mit erneuerbaren Energien.

Erhalt und Pflege von Bestandsgebäuden und ihrer baulichen Elemente unter energetischen Aspekten tragen maßgeblich zur Nachhaltigkeit bei. Durch den Erhalt von bestehender Substanz wird keine zusätzliche Energie für die Herstellung neuer Bauteile benötigt. Häufig müssen bei der energetischen Sanierung von Baudenkmalen jedoch Belange wie Nutzung, Bauphysik, denkmalpflegerische

Auflagen und Kosten abgewogen werden. Energetische Ertüchtigung und Denkmalschutz schließen sich nicht gegenseitig aus. Allerdings muss für jedes Baudenkmal ein Kompromiss gefunden werden, der sich zwischen Nutzungsanforderungen, Energieeffizienz, Substanzerhalt und Wirtschaftlichkeit bewegt. Grundsätzlich ist auch in der Waldsiedlung Zehlendorf eine energetische Sanierung der Häuser mit einem hohen Potential an Energieeinsparung gegenüber dem Zustand der Erbauungszeit möglich. Dadurch reduziert sich der Gesamtenergiebedarf deutlich und die Heizung der Gebäude mit erneuerbaren Energien wird gegenüber dem ursprünglichen Zustand erheblich effizienter. Viele der vorgestellten Maßnahmen können den Wärmedämmwert (U-Wert) einzelner Bauteile so reduzieren, dass diese Maßnahmen durch die KfW als förderfähig eingeschätzt werden.

HINWEIS

Die im folgenden beschriebenen Einzelmaßnahmen zur energetischen Ertüchtigung sind immer im Gesamtzusammenhang zu betrachten. Eingriffe ins bauliche Gefüge können bauphysikalische Veränderungen nach sich ziehen und in der Folge zu Schäden an der Substanz führen. Um dies zu vermeiden ist im Vorfeld von Umbaumaßnahmen daher dringend eine energetische Gesamtbetrachtung des Gebäudes durchzuführen und ein abgestimmtes Konzept zu entwickeln.

Obwohl die Gebäude in der Waldsiedlung Zehlendorf zeitgleich errichtet wurden, finden sich im konstruktiven Aufbau teilweise große Unterschiede. So variieren die Außenwände von Vollziegelmauerwerk von 12 - 38 cm Stärke bis hin zu zweischaligem Mauerwerk.

Im Folgenden werden konkrete Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung für den Gebäudebestand der Mehrfamilienhäuser in der Waldsiedlung Zehlendorf vorgestellt.

GEBÄUDE - ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG

MASSNAHMEN

DÄMMPUTZ AN STRASSEN- U. GARTENFASSADEN

Die bestehenden und zum großen Teil aus der Bauzeit stammenden Putze der Einfamilienhäuser weisen eine Stärke von 20 - 25 mm auf. Sie sind per se wichtige Zeugnisse und Träger der historischen Farbschichten. Denkmalpflegerisches Ziel ist es, die Putze im bauzeitlichen Bestand zu erhalten. Denn die Siedlung zeichnet sich durch eine herausragende farbliche Gestaltung aus.

Sollte aufgrund des nachweislich schlechten Erhaltungszustandes der bauzeitliche Putz vollständig entfernt werden müssen, ist im Vorfeld ein restauratorisches Fachgutachten zu erstellen, in dem originale Farbigekeit, Zusammensetzung der bauzeitlichen Putzqualität, Oberflächenbeschaffenheit und Putzaufbau (Höhe) dokumentiert wird. Als Ersatz ist ein hocheffektiver, mineralischer Dämmputz genehmigungsfähig. Die historische und dokumentierte Aufbauhöhe ist einzuhalten. Die bauzeitlichen Anschlussdetails an Fenster, Türen, Sockel und Traufe sind entsprechend dem historischen Bestand auszuführen.

Ein gegenüber dem Originalputz höherer Putzaufbau bei Neuverputzung ist nicht zulässig, denn dann wäre das feine Relief der Fassade in allen Anschlussdetails ebenso gestört wie die reihenartige Fassadenwirkung im Zusammenhang mit den benachbarten Fassaden.

DÄMMPUTZ AN GIEBELWÄNDEN

An Giebelwänden ohne Fenster und Türen ist das Aufbringen eines hocheffektiven, mineralischen Dämmputzes bis zu einer Schichtdicke von 48 mm genehmigungsfähig, wenn in diesen Fassadenbereichen keine Anschlüsse zu Bauteilen oder Nachbargebäuden zu beachten sind. Wenn Anschlüsse zu anderen Bauteilen bestehen, gilt es diese mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf abzustimmen.

DÄMMUNG INNENSEITE DER AUSSENWAND

Die Dämmung der Innenseiten der Außenwand durch das Anbringen von Dämmputz oder Dämmplatten ist zulässig. Dabei sind die Konstruktionsdetails so zu entwickeln, dass die Tauwasserfreiheit der Konstruktion sichergestellt ist.

Die Fensterbänke können entsprechend angepasst werden.

Flächenheizungen an Innenwänden und Decken sind ebenso wie Fußbodenheizungen genehmigungsfähig.

DÄMMUNG DES ZWISCHENRAUMES BEI ZWEISCHALIGEM MAUERWERK

Die Dämmung des Zwischenraums von zweischaligem Mauerwerk mit einem geeigneten Dämmmaterial ist genehmigungsfähig.

DÄMMUNG OBERSTE GESCHOSSDECKE

Die Dämmung der obersten Geschossdecke (i.d.R. des Balkenzwischenraums, ggfs. mit zusätzlicher Dämmschicht oberhalb des Fußbodens) mit einem geeigneten Dämmmaterial ist genehmigungsfähig.

GEBÄUDE - ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG

MASSNAHMEN

DÄMMUNG DES DACHES

Eine Dämmung des Daches kann sowohl zwischen den Sparren als auch über den Sparren (Aufdachdämmung) ausgeführt werden.

Die Aufdachdämmung darf eine maximale Gesamtaufbauhöhe von 20 cm aufweisen.

Bei gleichzeitiger Installation von PV-Elementen verringert sich die Aufbauhöhe der Module auf 22 cm, so dass eine gesamte Aufbauhöhe von 42 cm auf den Dächern eingehalten wird.

Am Trauf-, am Firstpunkt und entlang der Giebelseite sind Dämmkeile auszubilden, um die Einsehbarkeit vom Straßenraum zu minimieren. Die bauzeitliche Ansicht der Traufbleche darf nicht verändert werden.

Detailzeichnungen der Trauf- und Firstpunkte mit Musterdetails zur thermischen Ertüchtigung sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.

DÄMMUNG DES KELLERS

Im Keller kann eine Dämmung der Decke, des Fußbodens und der Außenwand erfolgen.

Für die Dämmung der Kellerdecke (zwischen den Lagerhölzern des Erdgeschossfußbodens, gegebenenfalls mit zusätzlicher Dämmschicht unterhalb der Stahlsteindecke) sind geeignete Dämmmaterialien zu wählen.

Bei Erneuerung des Kellerfußbodens sowie Einbau einer neuen Gebäudeabdichtung und Wärmedämmung ist ein Tieferlegen des Fußbodens dann genehmigungsfähig, wenn die Bestandsfundamente dafür weder unterfangen noch ertüchtigt werden müssen.

Das Anbringen einer Außendämmung sowie der Einbau einer neuen vertikalen Gebäudeabdichtung sind bei gleichzeitigem Erhalt der gemauerten Kellerlichtschächte denkmalgerecht.

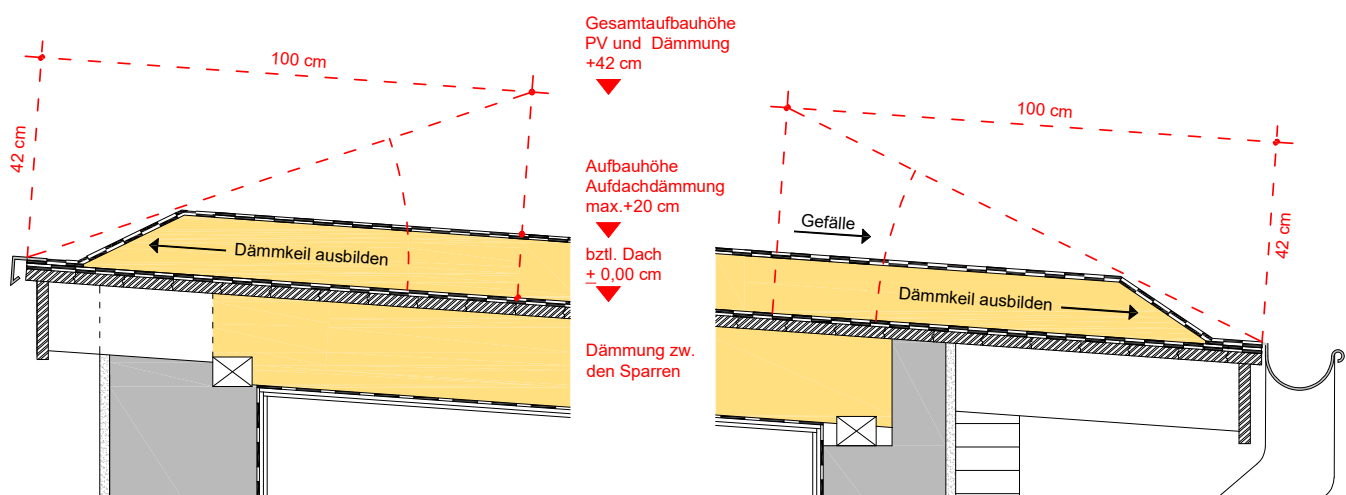


Abb. 29

Schematische Darstellung
Aufbauhöhen Dämmung Dach und Aufstellung Solaranlagen
bei einem Einfamilienhaus der Walsiedlung Zehlendorf.

GEBÄUDE - ENERGETISCHE ERTÜCHTIGUNG

NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEN

Die Nutzung erneuerbarer Energien in den Gebäuden der Walsiedlung Zehlendorf ist grundsätzlich möglich. Um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, gibt es Vorgaben zur Montage von Solaranlagen und Wärmepumpen.

SOLARANLAGEN AUF DEM DACH

Bei der Montage von Photovoltaik- und Solarthermieelementen auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser ist auf eine fachgerechte Installation (Windlasten, Dachdurchdringungen, etc.) und Brandschutzabstände laut Bauordnung zu achten.

Zum Erhalt des Erscheinungsbildes der Siedlung soll die Einsehbarkeit der Anlagen minimiert werden (siehe Skizze S.31). Daher gelten für Solaranlagen bis zu einer Aufbauhöhe von 42 cm (gemessen von der bauzeitlichen Oberfläche des Daches, ohne Aufdachdämmung) folgende Mindestabstände:

- > 100 cm zur straßenseitigen Dachkante
- > 100 cm zur gartenseitigen Dachkante
- > 50 cm Abstand zu den Nachbardächern

Außerdem ist die Einsehbarkeit an der Giebelseite zu beachten.

- > 100 cm Abstand zur Giebelseite

Für Solaranlagen mit einer geringeren Aufbauhöhe können ggf. geringere Randabstände gelten. Dies ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf abzustimmen.

Die Gesamtaufbauhöhe von Aufdachdämmung und Solarelementen darf max. 42 cm betragen. Existiert bereits eine Aufdachdämmung oder ist eine solche geplant, reduziert sich die mögliche Aufbauhöhe der Solarelemente entsprechend.

Unterkonstruktion und Module der Solaranlage sollen matte, dunkle Oberflächen haben, um sich harmonisch in das Gesamtbild einzufügen.

Der Begriff Solaranlagen umschließt sowohl Photovoltaik- als auch thermische Solaranlagen.

BAURECHT

Baurechtlich geforderte Abstände der Anlagen zu genutzten Schornsteinköpfen und Nachbarhäusern sind ebenso einzuhalten wie notwendige Laufbreiten für Schornsteinfeger. Bitte wenden Sie sich hierfür an die Untere Bauaufsichtsbehörde.

GEBÄUDE - ERNEUERBARE ENERGIEEN

NUTZUNG ERNEUERBARER ENERGIEEN

LUFTWÄRMEPUMPEN

Luft-Wasser-Wärmepumpen entziehen der Außenluft Wärme und leiten diese an das Heizsystem weiter. Grundsätzlich gilt für alle Aufstellorte, dass nachbarschaftsrechtliche Interessen gewahrt werden müssen; Richtwerte für Mindestabstände und Geräuschpegel nach TA Lärm sind einzuhalten.

DACH

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen auf den Dächern der Mehrfamilienhäuser ist genehmigungsfähig, wenn die Luftwärmepumpe in der Dachmitte parallel zum Schornstein aufgestellt wird und nicht einsehbar ist. (Einsehbarkeit analog PV-Anlagen.)

Die Höhe der Luftwärmepumpe darf 1,20 m (gemessen von der bauzeitlichen Oberfläche des Daches, ohne Aufdachdämmung) nicht überschreiten.

Eine statische Ertüchtigung der Dachkonstruktion ist unter Erhalt der Bestandskonstruktion möglich.

KELLER

Für die Aufstellung einer Luftwärmepumpe sind die Kellerräume geeignet, wenn Wanddurchbrüche in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert werden können.

Alle baulichen Eingriffe sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf abzustimmen.

VORGARTEN

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen in den Vorgärten ist wegen der Beeinträchtigung des Straßenbildes nicht genehmigungsfähig.

HAUSGARTEN

Die Aufstellung von Luftwärmepumpen in den rückwärtigen Hausgärten ist aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich möglich. Der Standort ist im Einzelfall abzustimmen.

Nachbarschaftsrechtliche Interessen sollten dabei gewahrt werden; Richtwerte für Mindestabstände und Geräuschpegel nach TA Lärm sind einzuhalten.

ERDWÄRMEPUMPEN

Eventuell denkmalrechtliche Belange bei der Installation von Erdwärmepumpen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf gesondert abzustimmen.



WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF
“ONKEL-TOMS-HÜTTE”

AUSSENANLAGEN

ERHALT, WIEDER- HERSTELLUNG UND ERGÄNZUNG

AUSSENANLAGEN - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

ALLGEMEIN

Das städtebauliche Konzept der Siedlung bezieht auch den Landschaftsraum, die Geländetopographie und den Baumbestand ein. Öffentliche und gemeinschaftliche Freiräume sowie die Vor- und Hausgärten prägen bis heute das Erscheinungsbild der Siedlung. Sie sind wichtiger Bestandteil des Denkmalsbereichs und Schutzgutes. Schützenswert ist in besonderem Maße der wertvolle waldartige Baumbestand mit heimischen Wald-Baumarten wie der Wald-Kiefer, die den unverwechselbaren Charakter der Siedlung prägt, aber auch von Sand-Birke, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche und Rot-Buche.

Die Außenanlagen der Siedlung sind aufgrund der unterschiedlichen bauzeitlichen Landschaftssituation in zwei Bereiche zu unterscheiden: Im nördlich bzw. westlich der Straßenzüge Im Gestell und Eisvogelweg gelegenen, größeren Bereich wurde bei der Errichtung der Siedlung der Forstbaumbestand nach Möglichkeit erhalten und zu

einem Waldmotiv umgewertet. Nach Fertigstellung der Siedlung prägte dieser von Wald-Kiefern und Sand-Birken dominierte Baumbestand sowohl die Vorgärten als auch die Mietergärten und Freiflächen. Bis heute trägt dieser Waldcharakter maßgeblich zur Wirkung der Siedlung bei. Durch abgängige Gehölze droht dieser wichtige Gestaltungsaspekt seit einigen Jahren immer mehr verloren zu gehen.

Im kleineren, südöstlichen Teil der Siedlung befanden sich zur Bauzeit weitgehend offene Wiesen- und Heideflächen. In diesem Bereich war kein geschlossener Baumbestand vorzufinden, der bei der Errichtung der Siedlung einbezogen werden konnte. Auch infolge der Siedlungsplanung wurden keine Versuche unternommen, hier durch Pflanzungen einen Waldcharakter zu etablieren und so eine Angleichung der Siedlungsteile herzustellen.



Abb. 30 | 1934
Wilskistraße mit Kiefernbestand.

AUSSENANLAGEN - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

VORGÄRTEN

In unmittelbarem gestalterischen Zusammenhang mit den Straßenfassaden stehen die ihnen vorgelagerten Vorgärten. Um den einzelnen Straßenzügen in der gesamten Siedlung ein einheitliches Erscheinungsbild zu geben, basiert die Gestaltung der Vorgärten auf einem Kanon nur leicht variierender Elemente.

In Bauabschnitt I und III wurde jeweils ein schmaler Zugangsweg aus Asphalt vom Gehweg zum Hauseingang geführt, der beidseitig mit Betonkantensteinen eingefasst ist. In Bauabschnitt VI und VII besteht dieser Zugangsweg aus Mosaiksteinpflaster aus Bernburger Kalkstein mit einer Einfassung aus Bernburger Streckern. Die Vorgärten selbst wurden als Grünfläche angelegt. Auf diesen Flächen bestehende Bäume blieben zum Großteil erhalten. Als Abtrennung zum Gehweg wurde ein Kantenstein gesetzt.

Die Vorgärten sind aufgrund ihrer vereinheitlichten Grundkonzeption und der Verbindung zu den Fassaden für die Siedlung von hoher denkmalpflegerischer Bedeutung.

ZUGANGSWEGE

Die Zugangswege sind in Gussasphalt (Bauabschnitt I und III) oder in Mosaiksteinpflaster aus Bernburger Kalkstein (Bauabschnitt VI und VII) zu erhalten bzw. in Anlehnung an den bauzeitlichen Bestand (Abmessungen, Material, Konstruktion, Breite, Oberflächenbeschaffenheit, Farbe) zu ergänzen.

Die Maße sind am Bestand und den baulichen Anschlüssen zu prüfen und ggf. anzupassen.

Die Einfassung erfolgt analog dem bauzeitlichen Bestand mit Betonkantensteinen bzw. Bernburger Streckern.

Der Anschluss vom Zugangsweg aus Asphalt zum Gehweg ist analog dem bauzeitlichen Bestand als einreihiges Klinkerband, als Klinkerrollschicht oder als Klinkerstufen zu erhalten oder wiederherzustellen.

KANTENSTEIN

Als Einfassung der Vorgärten zur Straße ist der bauzeitliche Kantenstein zu erhalten bzw. analog bauzeitlichem Bestand als Betonkantenstein mit einer Breite von 7 cm und Rundkopf zu ersetzen.

Abb. 31 | 2023

Zugangsweg mit begleitendem Kantenstein in der Wilskistraße.

Abb. 32 | 2023

Zugangsweg aus Mosaiksteinpflaster in der Argentinischen Allee.





BAUMBESTAND - KIEFERNFORST

Bei Anlage der Vorgärten der Mehrfamilienhäuser wurde zur Bauzeit der vorhandene Gehölzbestand einbezogen. Dabei handelte es sich vor allem um Wald-Kiefern und Sand-Birken. So entstanden für das Erscheinungsbild der Siedlung kennzeichnende waldartige Gehölzgruppen.

Hier gilt Erhalt bzw. Nachpflanzung nach Fällgenehmigung der bauzeitlich prägenden Bestandsbäume Wald-Kiefer und Sand-Birke. Darüber hinaus wird empfohlen neue Baumstandorte zu schaffen, um den Erhalt des Waldcharakters zu gewährleisten bzw. die Wiederherstellung zu erreichen.

Zu verwenden sind dafür die für das Siedlungskonzept prägenden Arten Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Aufgrund der durch den

Klimawandel veränderten Standortfaktoren kann als alternative Birkenart auch die Himalaja-Birke (*Betula utilis*) gepflanzt werden.

Kiefern sind regelmäßig aufzuasten, so dass der Durchblick unter dem Kronenansatz gewährleistet ist, um den für die Siedlung charakteristischen Habitus zu erhalten.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf können auch andere Baumarten gepflanzt werden, die dem Siedlungskonzept entsprechen (u.a. Rot-Buche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche).

Abb. 33 | 2023
Kiefernbestand in den Vorgärten der
Wilksistraße.

AUSSENANLAGEN - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

VORGÄRTEN

BEPFLANZUNG

Die Vorgärten sind rein gärtnerisch zu behandeln. Der Einbau von Terrassen und befestigten oder unbefestigten Oberflächenbelägen in den zu begrünenden Bereichen ist daher nicht genehmigungsfähig.

Zur Gestaltung der begrünten Vorgartenfläche wird die Anlage eines Rasens oder eines Kräuterrasens vorgegeben.

Für die Vorgärten entlang der Argentinischen Allee ist bauzeitlich eine Unterpflanzung des Gehölzbestands mit Sträuchern dokumentiert und daher möglich. Diese später auch in anderen Bereichen angelegten Strauchpflanzungen dürfen nur vereinzelt und nicht in Form hoher Hecken gepflanzt werden, um die Sichtbarkeit der Fassaden zu erhalten. Zu vermeiden sind aus diesem Grund auch Sträucher mit kompakten Wuchs (Lebensbaum, Scheinzypressen, Kirschlorbeer u. ä.).

Pflanzlisten mit Artenempfehlungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.

HECKEN

Die Vorgärten der Mehrfamilienhäuser waren zur Bauzeit mit Berberitzenhecken eingefasst. Diese bildeten ein wichtiges verbindendes Element und waren als Begrenzung zwischen Gehweg und Vorgarten sowie seitlich des Zugangswegs im Vorgarten gepflanzt.

In den Vorgärten sind die straßenseitigen Hecken zu erhalten bzw. analog dem bauzeitlichen Bestand wiederherzustellen. Als Gehölzart ist Berberitze (Berberis thunbergii, grünlaubig) zu verwenden. Als Höhe der Hecke werden 60 cm empfohlen. Eine Heckenhöhe von 1 m ist nicht zu überschreiten.

Die Wiederherstellung der Hecken entlang der Zugangswege ist optional.

Abb. 34 | 2023

Einfriedung aus Klinkermauerwerk.

Abb. 35 | 2023

Vorgartenbereich mit Hecke als verbindendes Element.



EINFRIEDUNGEN

Bei den Mehrfamilienhäusern der Walsiedlung Zehlendorf sind in der Regel nur die Zugänge zu den Wirtschaftswegen und die seitlichen Begrenzungen der Mietergärten zur Straße hin durch halbohohe Mauern eingefriedet.

Es gilt der Erhalt der bauzeitlichen bzw. der analog dem bauzeitlichen Bestand wiederhergestellten Klinkermauern. Die Schaffung zusätzlicher Einfriedungen ist nicht genehmigungsfähig.

Detailzeichnungen für die Einfriedungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.



FAHRRADBÜGEL

Zur Aufstellung von Fahrrädern ist in den Vorgärten der Mehrfamilienhäuser der Einbau von zwei Anlehnbügel (Rundholm, feuerverzinkt, RAL 9005 – schwarz, mit oder ohne Querholm) mit einheitlicher Positionierung in den Straßenzügen möglich.

Die Aufstellung zusätzlicher Anlehnbügel ist mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf abzustimmen.

Der Fahrradstellplatz ist auf dem Rasen anzulegen und nicht mit einer Pflasterung oder einem Plattenbelag einzufassen.

Die Aufstellung von Fahrradboxen ist nicht genehmigungsfähig.



Abb. 36 | 2022
Einfriedung aus Klinkermauerwerk.

Abb. 37 | 2022
Fahrradbügel im Vorgarten.

AUSSENANLAGEN - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

MIETERGÄRTEN

ALLGEMEIN

Die rückseitig an die Häuser anschließenden Hausgärten sind konzeptionell wichtig und für das Erscheinungsbild der Siedlung wesentliche Bereiche. Bruno Taut sah für die meisten Wohnungen der Mehrfamilienhäuser Mietergärten vor, ähnlich wie er es auch für die Reihenhäuser gestaltete.

I.d.R. besitzen die Wohnungen im Erdgeschoss neben einer Loggia einen vorgelagerten Garten, der sich teilweise direkt von der Loggia aus begehen lässt. Den Wohnungen in den Obergeschossen wurden Mietergärten zugeteilt,

die über das Kellergeschoss erschlossen werden. Ein mittig verlaufender Sandweg erstreckt sich zwischen den Gärten von der Kellertür zum Wirtschaftsweg. Die Gärten sind zum Wirtschaftsweg und zueinander durch Maschendrahtzaun eingefriedet.

Die einzigen Mehrfamilienhäuser ohne Mietergärten befinden sich in der Kammbebauung des Bauabschnitts VI.

Abb. 38 | 2023
Mietergarten.



BAUMBESTAND

Auch bei der Anlage der rückseitigen Gärten der Mehrfamilienhäuser wurde der zur Bauzeit vorhandene Gehölzbestand einbezogen. Dabei handelte es sich vor allem um Wald-Kiefern und Sand-Birken. So entstanden für das Erscheinungsbild der Siedlung kennzeichnende waldartige Gehölzgruppen.

Es gilt der Erhalt der Bestandsbäume bzw. Nachpflanzung nach Fällgenehmigung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf.

Darüber hinaus wird empfohlen neue Baumstandorte zu schaffen, um den Erhalt des Waldcharakters zu gewährleisten bzw. die Wiederherstellung zu erreichen.

Zu verwenden sind dafür die für das Siedlungskonzept prägenden Arten Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Aufgrund der durch den Klimawandel veränderten Standortfaktoren kann als alternative Birkenart auch die Himalaja-Birke (*Betula utilis*) gepflanzt werden.

Kiefern sind regelmäßig aufzuastern, so dass der Durchblick unter dem Kronenansatz gewährleistet ist, um den für die Siedlung charakteristischen Habitus zu erhalten.

In Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf können auch andere Baumarten gepflanzt werden, die dem Siedlungskonzept entsprechen (u.a. Rot-Buche, Stiel-Eiche, Trauben-Eiche).

SCHUPPEN

Die Aufstellung eines Geräteschuppens im Bereich des Mietergartens ist möglich. Zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes sind einheitliche Lösungen bzgl. Aussehen und Lage erforderlich. Der Schuppen (Holz) darf maximal 2,50 m lang, 2 m breit und 2,50 m (Firsthöhe) hoch sein. Empfohlen wird, den Schuppen zu beranken oder mit Buschwerk bzw. Hecken zu umpflanzen.

Als geeigneter Standort für den Schuppen wird die Aufstellung jeweils ca. 1 m vom Zaun, längsseitig und paarig mit dem Schuppen des Nachbargartens empfohlen. Hinweis: Zum Schutz des Gehölzbestandes ist für die genaue Wahl des Standortes eine vorherige Absprache mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf und der zuständigen Unteren Naturschutzbehörde erforderlich.

EINFRIEDUNG

Zur Bauzeit wurden die Gärten mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet und erhielten zum Wirtschaftsweg ein Metalltor.

Es gilt der Erhalt der bauzeitlichen Einfriedungen bzw. Wiederherstellung der Maschendrahtzäune und Metalltore analog dem bauzeitlichen Bestand.

Die Zaunhöhe beträgt 1 m. Das Gartentor hat eine Breite von 0,95 m. Der Rahmen besteht aus Winkelprofilen aus Stahl mit den Maßen 30 x 30 x 3 mm. Die Maschenweite beträgt 40 x 40 mm.

Der Anstrich ist pro Wegeabschnitt einheitlich dunkelgrün oder schwarz zu wählen. Schlosskästen sind mit Metallklinke in gleicher Farbgebung auszustatten.

Detailzeichnungen für die Maschendrahtzäune sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.

BODENBELÄGE

Die Schaffung von kleinräumigen Gartenplätzen durch den Einbau von Bodenbelägen ist möglich. Bei der Wahl des Belagsmaterials ist auf eine dezente Farbigkeit zu achten. Verwendet werden dürfen dafür Betonplatten (30 x 30 cm, grau), Natursteinplatten (Kalkstein, Granit (hellgrau), Sandstein, Klinker und Holz. Die Plattenbeläge dürfen keine glänzenden, polierten bzw. geschliffenen Oberflächen aufweisen. Nicht genehmigungsfähig ist die Verwendung von Betonverbundsteinen als Belagsmaterial. Zu vermeiden ist die Überbauung von mehr als einem Drittel der Hausgartenfläche mit Bodenbelägen in befestigter oder unbefestigter Bauweise.

BEPFLANZUNG

Es wird empfohlen, den Garten als Rasen- oder Wiesenfläche mit integrierten oder rahmenden Strauchpflanzungen anzulegen.

Die rahmenden Strauchpflanzungen sollen eine Höhe von 2m nicht überschreiten.

Pflanzlisten mit Artenempfehlungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.

AUSSENANLAGEN - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG GEMEINSCHAFTSFLÄCHEN

ALLGEMEIN

Auch bei der Anlage der gemeinschaftlich genutzten Freifläche im Inneren des Quartiers aus Wilskistraße, Riemeisterstraße, Im Gestell und Waldhüterpfad, dem sogenannten Kiefernhof des BA I, sowie des Quartiers gebildet aus Argentinischer Allee, Onkel Tom Straße und Riemeisterstraße in BA VII wurde der zur Bauzeit vorhandene Gehölzbestand in die Gestaltung einbezogen.

In BA VI finden sich zwischen der Kammbebauung entlang der Argentinischen Allee großzügige Freiflächen mit altem Baumbestand.

BAUMBESTAND

Es gilt der Erhalt der Bestandsbäume bzw. Nachpflanzung nach Fällgenehmigung und Abstimmung mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf.

Darüber hinaus wird empfohlen, neue Baumstandorte zu schaffen, um den Erhalt des Waldcharakters zu gewährleisten bzw. die Wiederherstellung zu erreichen.

Zu verwenden sind dafür die für das Siedlungskonzept prägenden Arten Wald-Kiefer (*Pinus sylvestris*) und Sand-Birke (*Betula pendula*). Aufgrund der durch den Klimawandel veränderten Standortfaktoren kann als alternative Birkenart auch die Himalaja-Birke (*Betula utilis*) gepflanzt werden.

Kiefern sind regelmäßig aufzuasten, so dass der Durchblick unter dem Kronenansatz gewährleistet ist, um den für die Siedlung charakteristischen Habitus zu erhalten.

Rasenflächen oder Kräuterrasen sind als prägendes Ausstattungselement der gemeinschaftlichen Freiflächen zu erhalten bzw. anzulegen.

Dabei handelte es sich vor allem um Wald-Kiefern und Sand-Birken in den für das Erscheinungsbild der Siedlung kennzeichnenden waldartigen Gehölzgruppen.

Der alte Baumbestand des Kiefernhofs wurde in der Nachkriegszeit abgeholzt und ist heute nur noch rudimentär erhalten. Für diesen charakteristischen Bereich der Freiraumgestaltung, sind daher Nachpflanzungen anzustreben, die das ursprüngliche Erscheinungsbild des "Kiefernwaldes" wieder herstellen.

BEPFLANZUNGEN

Strauchpflanzungen können vereinzelt zur Unterpflanzung des Baumbestandes angelegt werden. Dabei ist auf einen lichten Aufbau mit differenzierter Höhenstaffelung zu achten. Um den besonderen, naturnahen Charakter der Waldsiedlung zu erhalten und räumliche Zusammenhänge der Freiraumgestaltung zu stärken, sind naturnahe Pflanzungen anzulegen.

Pflanzlisten mit Artenempfehlungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.



Abb. 39 | 2022
Kiefernhof im Inneren der Blockrand-
bebauung des Bauabschnitts I.



ZUSÄTZLICHE AUSSTATTUNG

Die Errichtung von Baulichkeiten oder die Anlage von Nutzgärten ist nicht genehmigungsfähig.

Die Schaffung von kleinräumigen Spielangeboten ist in den Bereichen Kiefernhof (BA I) und dem Blockinnenhof (BA VII) möglich. Ein Bezug zur Waldthematik bei Konzeption und Materialwahl der Spielangebote ist wünschenswert.

BELEUCHTUNG

Eine Beleuchtung der gemeinschaftlichen Freiräume (Wege, Müllstandorte) ist möglich. Die Leuchten sind analog zur Ausstattung in der Argentinischen Allee 160-212 (Nordseite) auszuwählen und mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf abzustimmen.

Abb. 40 | 2023

Blockinnenhof des Bauabschnitts VII.

AUSSENANLAGEN - ERHALT & WIEDERHERSTELLUNG

WIRTSCHAFTSWEGE

ALLGEMEIN

Die Wirtschaftswege verbinden die einzelnen Grundstücke untereinander und ermöglichen die Erschließung der gemeinsam genutzten Müllhäuser. Die Wege bestehen aus Gussasphalt und waren zur Bauzeit mit einer Ziegelbänderung eingefasst.

Die Wirtschaftswege sind in Gussasphalt zu erhalten bzw. in Anlehnung an den bauzeitlichen Bestand (Material, Konstruktion, Breite, Oberflächenbeschaffenheit, Farbe) zu ergänzen.

Hinweise zur baulichen Konstruktion und zum geeigneten Ersatzmaterial sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.

EINFRIEDUNGEN

Analog zur Abgrenzung der Mietergärten waren auch die Wirtschaftswege mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet und zum Wirtschaftsweg durch ein Metalltor geschlossen.

Es gilt der Erhalt der bauzeitlichen Einfriedungen bzw. Wiederherstellung der Maschendrahtzäune und Metalltore analog zum bauzeitlichen Bestand als Abgrenzung zum Wirtschaftsweg.

Die Zaunhöhe beträgt 1 m. Das Gartentor hat eine Breite von 0,95 m. Der Rahmen besteht aus Winkelprofilen aus Stahl mit den Maßen 30x30x3 mm. Die Maschenweite beträgt 40x40mm.

Der Anstrich ist pro Wegeabschnitt einheitlich dunkelgrün oder schwarz zu wählen.

Schlosskästen sind mit Metallklinke in gleicher Farbgebung auszustatten.

Detailzeichnungen für die Maschendrahtzäune sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.

Abb. 41 | 2022
Wirtschaftsweg
zwischen den Mietergärten.

Abb. 42 | 2022
Wirtschaftsweg
zwischen den Mietergärten.

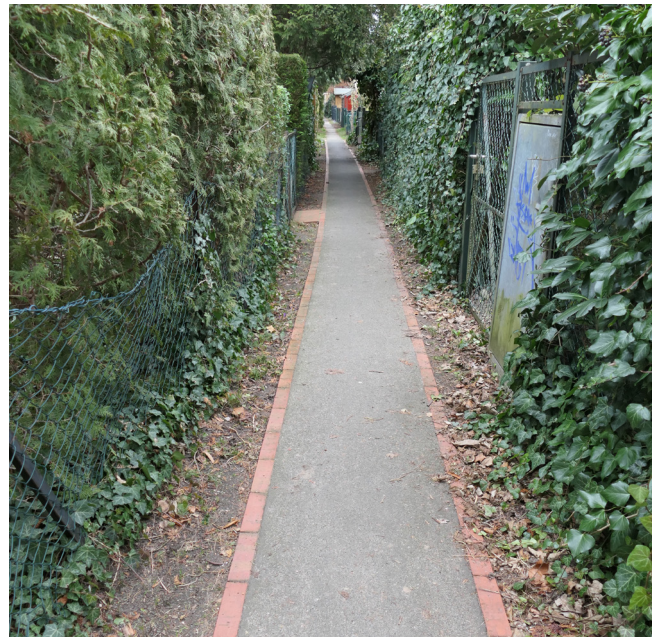


Abb. 43 | 2022
Wirtschaftsweg
zwischen den Mietergärten.

Abb. 44 | 2022
Müllstandort am Wirtschaftsweg.



MÜLLHÄUSER

Die zentral angelegten Müllhäuser sind bei allen Mehrfamilienhäusern in derselben Konstruktion errichtet worden. Es handelt sich um Klinkerhäuschen mit Pultdach, deren Vorhof i.d.R. durch eine halbhohe Klinkermauer eingefasst ist.

Die Müllhäuser sind in ihren Abmessungen und ihrer Ausführung zu erhalten bzw. in Anlehnung an den bauzeitlichen Bestand (Material, Konstruktion, Abmessungen, Oberflächenbeschaffenheit, Farbe) zu ergänzen.

Hinweise zur baulichen Konstruktion und zum geeigneten Ersatzmaterial sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.



WALDSIEDLUNG ZEHLENDORF
“ONKEL-TOMS-HÜTTE”

HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ



HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ

RECHTSGRUNDLAGE

Gemäß § 1 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 8. Juli 2012 (GVBl. S. 396f.), ist es die Aufgabe von Denkmalschutz und Denkmalpflege, Denkmale nach Maßgabe dieses Gesetzes zu schützen, zu erhalten, zu pflegen, wissenschaftlich zu erforschen und den Denkmalgedanken und das Wissen über Denkmale zu verbreiten.

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

Gemäß § 11 Abs. 1 DSchG Bln dürfen Denkmale nur mit Genehmigung der zuständigen Behörde (hier Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf) in ihrem Erscheinungsbild verändert, instandgesetzt oder wiederhergestellt werden.

Gemäß § 11 Abs. 2 DSchG Bln bedürfen grundsätzlich alle Baumaßnahmen in der unmittelbaren Umgebung von Denkmalen (d.h. Nachbargrundstücke) der Zustimmung bzw. Genehmigung.

Gemäß § 12 Abs. 1 DSchG Bln ist vor Beginn von Maßnahmen an Baudenkmalen und in deren unmittelbarer Umgebung ein Antrag mit prüffähigen Unterlagen einzureichen. Erst wenn die Genehmigung der zuständigen Behörde vorliegt, darf mit der Maßnahme begonnen werden.

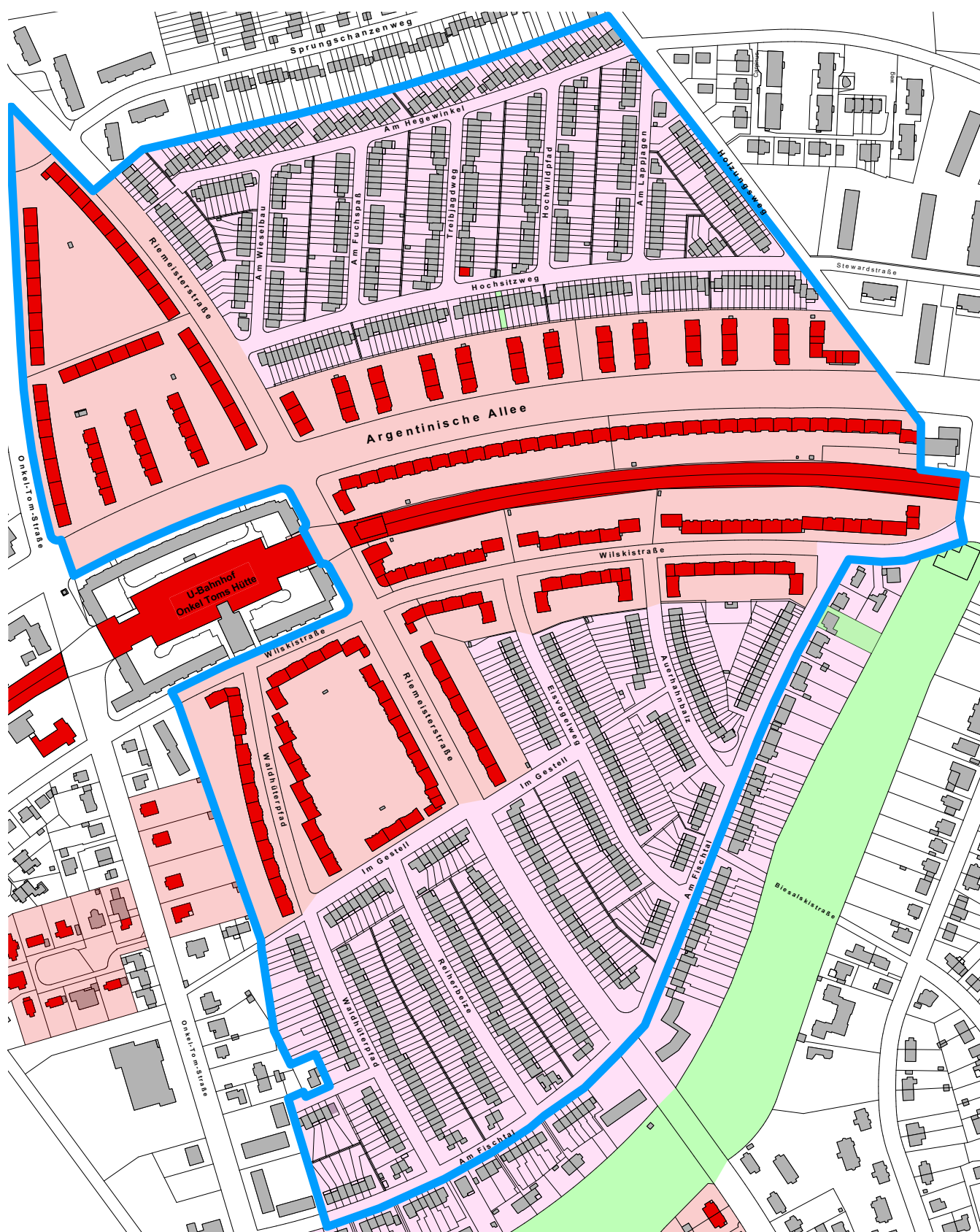
Die Genehmigung nach dem DSchG Bln ersetzt nicht Genehmigungen, die nach anderen öffentlich-rechtlichen Vorschriften erforderlich sind (z.B. die Baugenehmigung).

Gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 6 DSchG Bln handelt ordnungswidrig, wer ohne die erforderliche Genehmigung eine Handlung nach § 11 DSchG Bln vornimmt.

Gemäß § 19 Abs. 2 DSchG Bln kann diese Ordnungswidrigkeit mit einer Geldbuße bis zu 500.000 Euro geahndet werden.

Gemäß § 13 DSchG Bln kann auch verlangt werden, den früheren Zustand wiederherzustellen.

Gemäß § 14 DSchG Bln sind Nutzungsberechtigte verpflichtet, der Behörde die notwendigen Auskünfte zu erteilen.



HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ

DENKMALSCHUTZ

Die Walsiedlung Zehlendorf ist unter den Objektnummern 09075602, 09075603 und 09075605 in der Denkmalliste Berlins erfasst.

https://denkmaldatenbank.berlin.de/daobj.php?obj_dok_nr=09075603

Geltungsbereich des Leitfadens

Geltungsbereich des Leitfadens ist das denkmalgeschützte Ensemble (Obj.-Dok.-Nr. 09075603) mit Ausnahme der südlich der Straße Am Fischthal gelegenen Grundstücke.

Baudenkmale

Baudenkmale sind bauliche Anlagen oder Teile baulicher Anlagen. Zu einem Baudenkmal gehören sein Zubehör und seine Ausstattung soweit sie mit dem Baudenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden. Zu den Baudenkmalen kann die gesamte Bebauung auf einem Grundstück zählen, zum Beispiel Villa mit Gartenhaus, Verwaltungsgebäude mit Hofanlage oder dergleichen. Baudenkmale sind oftmals Bestandteile von Denkmalbereichen und können nochmals unter der Kategorie Baudenkmale aufgeführt zu sein.

Legende

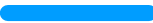
	Denkmalbereich Ensemble
	Denkmalbereich Gesamtanlage
	Baudenkmal
	Gartendenkmal
	Geltungsbereich Leitfaden

Abb. 54

Umzeichnung Denkmalkarte,
nach Vorlage des Landesdenkmalamtes Berlin 2023.

Gartendenkmale

Gartendenkmale sind Grünanlagen, Garten- oder Parkanlagen, Friedhöfe, Alleen oder sonstige Zeugnisse der Garten- und Landschaftsgestaltung. Zu einem Gartendenkmal gehören sein Zubehör und seine Ausstattung, soweit sie mit dem Gartendenkmal eine Einheit von Denkmalwert bilden. Sie können bauliche Anlagen einschließen und Bestandteile von Denkmalbereichen sein.

Denkmalbereiche (Ensembles)

Bei Denkmalbereichen (Ensembles) handelt es sich um eine historisch oder städtebaulich-gestalterisch gewachsene Einheit der baulichen Anlagen mit einem sich daraus ergebenden gesteigerten Zeugniswert für bestimmte geschichtliche Entwicklungen oder städtebauliche Gegebenheiten an einem Ort, wie etwa bei einer historisch gewachsenen Dorfanlage, einem Ortszentrum oder Stadtviertel.

Denkmalbereiche (Gesamtanlagen)

Denkmalbereiche (in Form einer Gesamtanlage) sind Mehrheiten baulicher Anlagen, die durch einen inneren Funktionszusammenhang gekennzeichnet sind und in der Regel aus konzeptionell in einem Zug geplanten und errichteten (Einzel)Denkmälern bestehen. Zu Gesamtanlagen zählen beispielsweise Siedlungen, Wohnanlagen oder Schulkomplexe.

Hinweis

In Berlin werden alle Bestandteile eines Denkmalbereiches zunächst wie Baudenkmale behandelt. Das heißt, dass alle Ensemblebestandteile vom DSchG geschützt sind und der denkmalrechtlichen Genehmigungspflicht unterliegen. Dies betrifft die Gebäudehülle ebenso wie das Gebäudeinnere, die Vorderseite ebenso wie die Rückseite. Sofern das Gebäudeinnere, die Rückseite oder die Ausstattung sich dann im Genehmigungsverfahren als nicht schützenswert herausstellt, können Veränderungen im Einzelfall genehmigt werden.

<https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/rechtsgrundlagen/#Rundschreiben>

HINWEISE ZUM DENKMALSCHUTZ

DENKMALRECHTLICHE GENEHMIGUNG

GENEHMIGUNGSANTRÄGE

Genehmigungsanträge nach § 11 DSchG Bln sind formlos schriftlich an die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zu richten bzw. über das Onlineportal einzureichen:

<https://service.berlin.de/dienstleistung/329247/>

Folgende Unterlagen sind einzureichen:

- Anschreiben mit Adresse, Telefonnummer und E-Mail-Adresse der Antragsteller, ggf. Vollmacht des Grundstückseigentümers
- Lageplan
- eine exakte Beschreibung der beabsichtigten Maßnahmen mit Material- und Farb-angaben
- Bauzeichnungen (mind. Maßstab 1:100) und ggf. Detailzeichnungen
- Bestandspläne oder historische Pläne (im Bauaktenarchiv Steglitz-Zehlendorf vorliegend)
- Fotos des heutigen Zustands, ggf. historische Aufnahmen

Mit den beantragten Maßnahmen darf erst begonnen werden, wenn die denkmalrechtliche Genehmigung – und falls gewünscht, eine vorläufige Bescheinigung des Landesdenkmalamtes für steuerliche Vergünstigung – erteilt ist.

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

Sollte für die beabsichtigten Baumaßnahmen ein Genehmigungsverfahren nach der Bauordnung für Berlin (BauO Bln) bei der Bauaufsicht erforderlich sein, so sind die o.g. Unterlagen dort mit einzureichen. Die denkmalrechtliche Genehmigung wird Bestandteil der Baugenehmigung.

Das Exemplar für die Untere Denkmalschutzbehörde ist entsprechend zu kennzeichnen.

DOKUMENTATIONSPFLICHT

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

FÖRDERUNG

Für Maßnahmen zur Erhaltung, Unterhaltung und Wiederherstellung von Baudenkmalen können unter bestimmten Umständen Zuschüsse im Rahmen verfügbarer Haushaltsmittel gewährt werden. Jedoch besteht kein Rechtsanspruch auf Förderung. Bitte nehmen Sie hierfür Kontakt zum Landesdenkmalamt Berlin auf.

<https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/service/rechtsgrundlagen/>

STEUERVERGÜNSTIGUNGEN

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von Baudenkmalen werden nach Einkommenssteuergesetz §§ 7i, 10f und 11b steuerlich begünstigt, soweit diese denkmalspezifische Erhaltungsleistungen beinhalten.

Bescheinigungen zur Vorlage beim Finanzamt erteilt nur das Landesdenkmalamt nach frühzeitiger Einbindung und ordnungsgemäßer Ausführung der genehmigten Maßnahmen. Für eine „Vorläufige Bescheinigung“ müssen die Maßnahmen vor Baubeginn abgestimmt und beantragt werden. Nach Abschluss der Bauarbeiten sind die Rechnungen geordnet mit Zahlungsnachweisen beim Landesdenkmalamt mit detaillierter Baubeschreibung sowie beigefügter denkmalrechtlicher Genehmigung unter Verwendung der erforderlichen Formulare einzureichen. Nach Prüfung der Unterlagen erteilt das Landesdenkmalamt eine Bescheinigung über alle förderungswürdigen Leistungen zum Erhalt des Denkmals.

<https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/ueber-uns/bau-und-kunstdenkmalpflege/steuerbescheinigungen/>

KONTAKTE

INFORMATION, BERATUNG, GENEHMIGUNGEN

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf,
14160 Berlin
Dienstgebäude: Rathaus Zehlendorf
Kirchstraße 1/3, 14163 Berlin

Untere Denkmalschutzbehörde

Tel.: 030 90299-2791
denkmalschutz@ba-sz.berlin.de
Online-Anträge:
<https://service.berlin.de/dienstleistung/329247/>

Denkmalgeschützte Siedlungsfreiflächen

Uwe Schmohl, Zimmer E 217
Tel.: 030 90299- 5339
Uwe.Schmohl@ba-sz.berlin.de

Untere Naturschutzbehörde

Tel.: 030 90299-7319
post.umnat@ba-sz.berlin.de

INFORMATION, BERATUNG, BESCHEINIGUNGEN

Landesdenkmalamt Berlin

Altes Stadthaus, Klosterstr. 47, 10179 Berlin
Tel.: 030 90259 - 3600
landesdenkmalamt@lda.berlin.de
<https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/>

Baudenkmalpflege

Björn Schmidt
Tel.: 030 90259-3635
Bjoern.Schmidt@lda.berlin.de

Gartendenkmalpflege

Karen Andreas
Tel.: 030 90259-3625
Karen.Andreas@lda.berlin.de

Welterbe-Angelegenheiten

Sabine Ambrosius
Tel.: 030 90259-3620
Sabine.Ambrosius@lda.berlin.de

Steuerbescheinigungen

Maushami Kashem
maushami.kashem@lda.berlin.de

BILDQUELLEN

S. 5

Titelblatt Leitfaden 2006, Landesdenkmalamt Berlin.

S. 6

Ausschnitt aus Großer-Verkehrs-Plan Berlin und seine Vororte, ©Pharus-Plan GmbH.

S. 9

oben: Akademie der Künste (Sign. Köster-Arthur 133)
© VG Bild-Kunst, Bonn 2023,
unten: Heimatmuseum Zehlendorf, Heimatverein
Zehlendorf e.V.

S. 12

Architekturmuseum TU Berlin (Hermann Jansen, Inv. Nr. 21893).

S. 13

unten: Landesdenkmalamt Berlin, Bittner.

S. 14

oben: Heimatmuseum Zehlendorf, Heimatverein
Zehlendorf e.V.
unten: Landesdenkmalamt Berlin, Bittner.

S. 15

Landesdenkmalamt Berlin, Herdin.

S. 17

Landesdenkmalamt Berlin, Bittner.

S. 24

Akademie der Künste (Sign. Köster-Arthur 138)
© VG Bild-Kunst, Bonn 2023.

S. 35

Landesarchiv Berlin, F Rep. 290-01-30 Nr. 723 / Foto:
Hagemann, Otto.

S.38

unten: Thränert, Gartendenkmalpfleger.

Abb. 20, 21 und 29 wurden erstellt auf Grundlage von Abbildungen in Architekturwerkstatt Helge Pitz - Winfried Brenne: Dokumentation und Rekonstruktion des Originalzustandes. Grundlagenermittlung für zukünftige Erneuerungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Rahmen des Denkmalschutzes, Bände 1-7, Berlin 1977-1991

sowie

Leitfaden 2006: Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin Untere Denkmalschutzbehörde (Hrsg.) / Winfried Brenne Architekten (Konzept und Realisation): Waldsiedlung Zehlendorf Onkel-Toms-Hütte, in: Denkmale. Schutz und Pflege, Berlin 2006

Alle übrigen Abbildungen und Titelbild:
ProDenkmal GmbH.

LITERATUR-TIPPS

Berlin und seine Bauten, Hrsg. Architekten- und Ingenieurverein zu Berlin, Teil IV Wohnungsbau, Band A / Band B, Berlin/München/Düsseldorf 1970/1974.

Helge Pitz, Winfried Brenne: Siedlung Onkel Tom Zehlendorf - Einfamilienreihenhäuser 1929, in: Die Bauwerke und Kunstdenkmäler von Berlin, Beiheft 1, Berlin 1980.

O.R. Salvisberg - Die andere Moderne, Hrsg.: ETH Zürich, Zürich 1985.

Vier Berliner Siedlungen der Weimarer Republik, Hrsg.: Bauhaus-Archiv Berlin, Berlin 1987.

75 Jahre Gehag 1924-1999, Hrsg.: Wolfgang Schäche, Berlin 1999.

Bruno Taut - Architekt zwischen Tradition und Moderne, Hrsg.: Winfried Nerdinger u.a., Stuttgart / München 2001.

Hugo Häring, Hrsg.: Matthias Schirren, Akademie der Künste Berlin, Berlin 2001.

Winfried Brenne: Bruno Taut - Meister des farbigen Bauens in Berlin, Berlin 2005.

Siedlungen der Berliner Moderne, Hrsg.: Jörg Haspel, Annemarie Jaeggi, München / Berlin 2007.

Siedlungen der Berliner Moderne. Eintragung in die Welterbeliste der UNESCO, Hrsg.: Landesdenkmalamt Berlin, Berlin 2008.

Sechs Siedlungen der Berliner Moderne. Entwicklungen und Erfahrungen in der UNESCO Welterbestätte, Hrsg.: Landesdenkmalamt Berlin, Berlin 2021.

IMPRESSUM

Herausgeber

Landesdenkmalamt Berlin
Altes Stadthaus
Klosterstraße 47, 10179 Berlin
landesdenkmalamt@lda.berlin.de
<https://www.berlin.de/landesdenkmalamt/>



Konzept & Realisation

ProDenkmal GmbH
Chausseestraße 104, 10115 Berlin
berlin@prodenkmal.de
<https://www.prodenkmal.de/de/>



Berlin im Mai 2025

Das Werk ist einschließlich all seiner Bestandteile urheberrechtlich geschützt.

