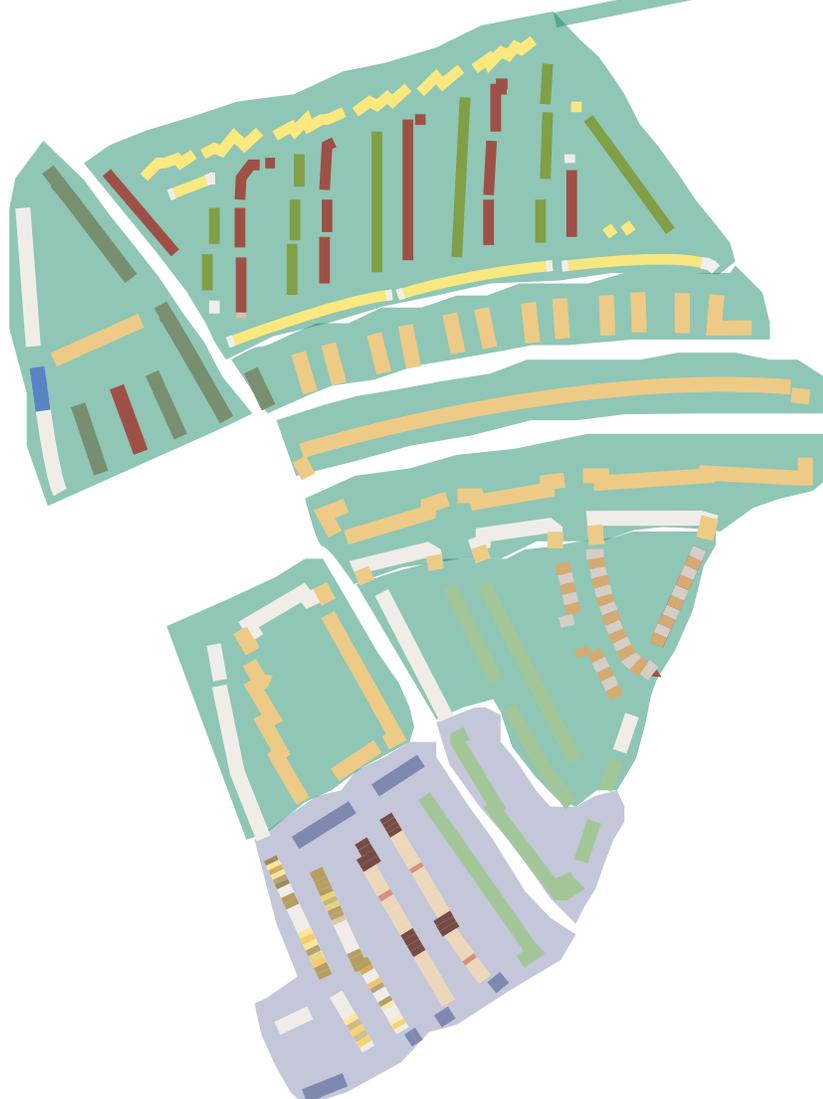


# Waldsiedlung Zehlendorf Onkel-Toms-Hütte



Vorläufiger Leitfaden



## Impressum

Herausgeber:

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf  
Untere Denkmalschutzbehörde  
Kirchstraße 1-3, 14163 Berlin

Landesdenkmalamt Berlin  
Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Konzept und Realisation:



ProDenkmal GmbH  
Chausseestraße 104, 10115 Berlin  
Berlin im April 2023

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Einleitung	4
1 Waldsiedlung „Onkel-Toms-Hütte“	6
1.1 Historische Entwicklung	6
1.2 Die Bauabschnitte und ihre Architekten	10
2. Richtlinien zur Erhaltung, Wiederherstellung und Ergänzung	14
2.1 Fassaden	16
2.1.1 Fassadenflächen	16
2.1.2 Eingangsbereiche	17
2.1.3 Türen	18
2.1.4 Fenster	19
2.1.5 Dach	20
2.1.6 Terrassen	22
2.1.7 Wohnraumerweiterung	23
2.2 Innenräume	25
2.2.1 Grundrisse	25
2.2.2 Ausstattung	26
2.2.3 Farbkonzept	26
2.3 Außenanlagen	28
2.3.1 Vorgärten	29
2.3.2 Hausgärten	33
2.3.3 Straßenland	36
3. Energetische Ertüchtigung	38
3.1 Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung	39
3.2 Nutzung erneuerbarer Energien	42
4. Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz	46
4.1 Rechtsgrundlagen	46
4.2 Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung	47
4.3 Dokumentationspflicht	47
4.4 Fördermittel	47
4.5 Steuervergünstigungen	48
4.6 Ansprechpartner	49
5. Bildnachweise	51



# Vorwort

Sehr geehrte Bewohner:innen der Waldsiedlung Zehlendorf,

Aufgabe des Leitfadens für die Waldsiedlung Zehlendorf ist es, Handlungsrichtlinien zu formulieren, mit denen die denkmalgeschützten Gebäude und Außenanlagen weiterhin geschützt und gepflegt werden können. Das vorliegende Dokument stellt den vorläufigen Leitfaden dar.

Der Leitfaden ist Bestandteil des Denkmalpflegeplans, der seit 2022 von ProDenkmal erarbeitet und in Zusammenarbeit mit dem Landesdenkmalamt Berlin und der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf entwickelt wurde. Im Rahmen dieses Prozesses gab es vier Bürgerwerkstätten, die im Oktober und November 2022 sowie im Januar und März 2023 stattgefunden haben.

Eingebettet in diesen Beteiligungsprozess von Behörden und Bewohner:innen ist der vorläufige Leitfaden ein Zwischenergebnis, das weiterhin diskutiert werden kann. Die Auslegung erfolgt über den gesamten Monat Mai 2023. Währenddessen können Eingaben eingesandt werden. Diese werden im Juni 2023 ausgewertet, so dass im Anschluss daran die Endfassung des Leitfadens erstellt werden kann.

Der vorläufige Leitfaden umfasst die Bestandserfassung und die Handlungsrichtlinien für den Umgang mit dem Bestand. Hierbei beschränkt sich der vorläufige Leitfaden nur auf die Reihenhäuser.

Dazu werden folgende Unterlagen ausgelegt:

- Baugeschichte und charakteristisches Erscheinungsbild der Waldsiedlung Zehlendorf
- systematische Bestandsanalyse
- ein Datenblatt für ein exemplarisches Haus
- Handlungsrichtlinien für den Umgang mit dem baulichen Bestand sowie den Außenanlagen
- Handlungsrichtlinien für Möglichkeiten zur energetischen Ertüchtigung
- Hinweise zur Rechtslage, zu steuerlichen Vergünstigungen und Ansprechpartnern

Noch nicht enthalten sind:

- Detailzeichnungen der Bauteile, die im Leitfaden erwähnt werden
- weitere Anlagen wie bspw. Pflanzlisten
- Datenblätter für alle Reihenhäuser der Siedlung
- Handlungsrichtlinien für den Umgang mit dem Bestand der Mehrfamilienhäuser

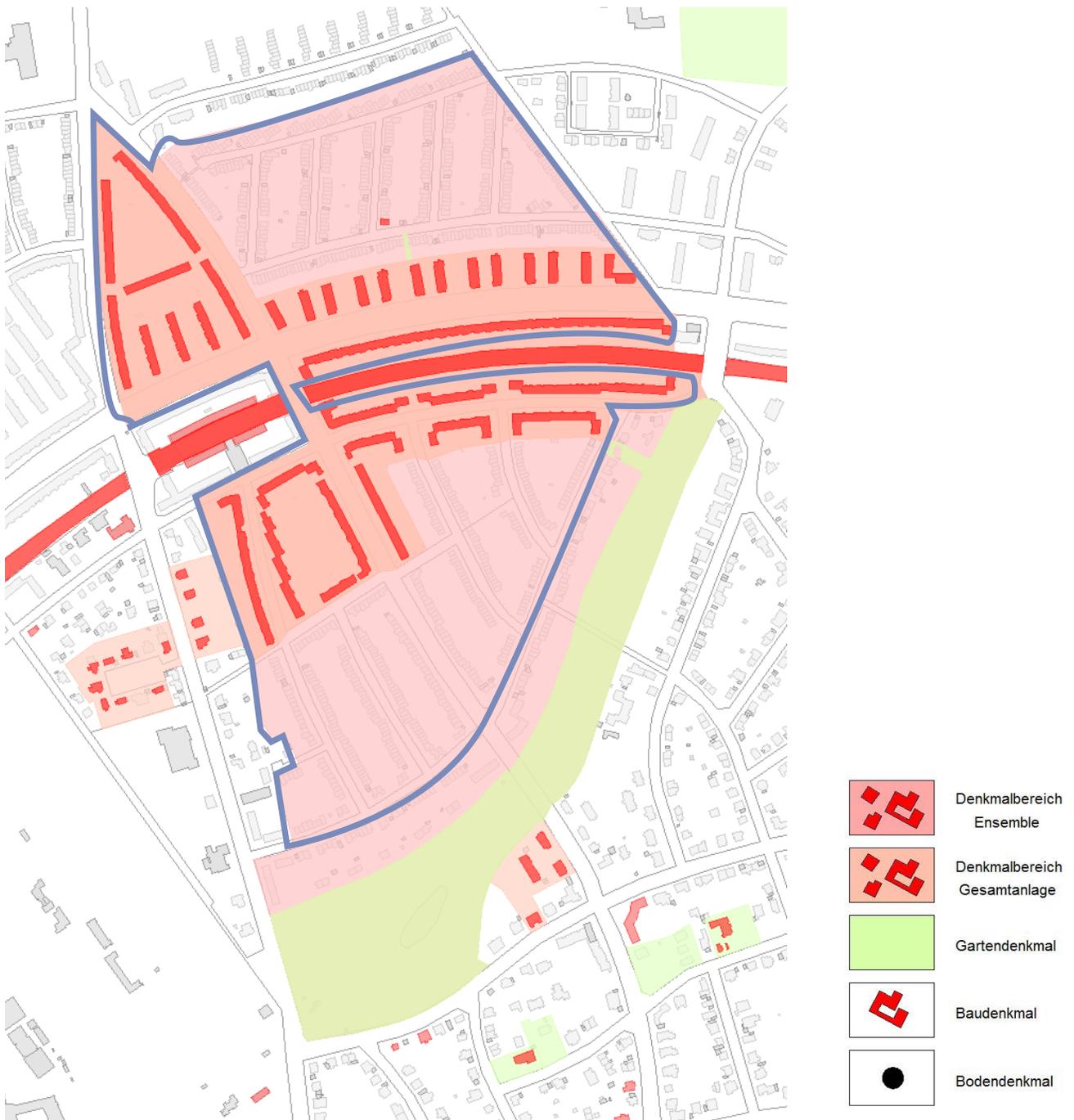
Während der Bürgerwerkstätten sind bereits einzelne Hinweise, Anmerkungen und Fragen eingegangen. Diese wurden in einer vergleichenden Gegenüberstellung (Synopsis) gesammelt, nach Themen systematisiert, paraphrasiert und beantwortet. Um die Dopplung von Fragen zu vermeiden, werden die Antworten und Erklärungen in der beigefügten Synopsis veröffentlicht.

Gerne nehmen wir Ihre Anmerkungen, Hinweise und Fragen auf und bearbeiten diese.

Bis zum 2. Juni 2023 können Sie Ihre Eingaben per Mail an [wsz@prodenkmal.de](mailto:wsz@prodenkmal.de) schicken.

# Einleitung

Berlins Beitrag zur Architekturgeschichte des 20. Jahrhunderts liegt im sozialen Wohnungsbau der Weimarer Republik. Die Großsiedlungen der 20er Jahre gelten als gelungene Synthese von moderner Architektur und Bauen in sozialer Verantwortung. Wegen ihrer besonderen städtebaulichen und architektonischen Qualitäten genießt die Waldsiedlung Zehlendorf „Onkel-Toms-Hütte“ weltweite Beachtung. Sie ist in der Berliner Denkmalliste vom 15. Mai 2001 (Amtsblatt Berlin Nr.29 vom 14.Juni 2001) als Ensemble- bzw. Gesamtanlage sowie als Gartendenkmal wie folgt verzeichnet:



Denkmalbereich Waldsiedlung Zehlendorf in der Denkmalkarte des Landesdenkmalamts Berlin.

## Waldsiedlung Zehlendorf

### Denkmalbereich:

Am Fischtal 1/91  
Am Fuchspaß 1-44  
Am Hegewinkel 2/124, 105/121  
Am Lappjagen 1-55  
Am Wieselbau 1-46  
Argentinische Allee 130/162B, 157/219, 170/172B, 180/182B, 188/190B, 198/200B, 206/212  
Auerhahnbalz 1-50  
Eisvogelweg 1-86  
Hochsitzweg 15/177, 42/48  
Hochwildpfad 1-52  
Holzungsweg 1/47  
Im Gestell 1-36  
Onkel-Tom-Straße 63/ 67, 105/141  
Reiherbeize 1-70  
Riemeisterstraße 56A, 57/129, 131/133B, 58/128, 132A, 151/185, 138/176  
Treibjagdweg 1-46  
Waldhüterpfad 1-100  
Wilskistraße 1/43, 2, 8/46

**Baudenkmal:** Treibjagdweg 2

**Gartendenkmal:** Hochsitzweg 105

### Weitere Bestandteile des Ensembles:

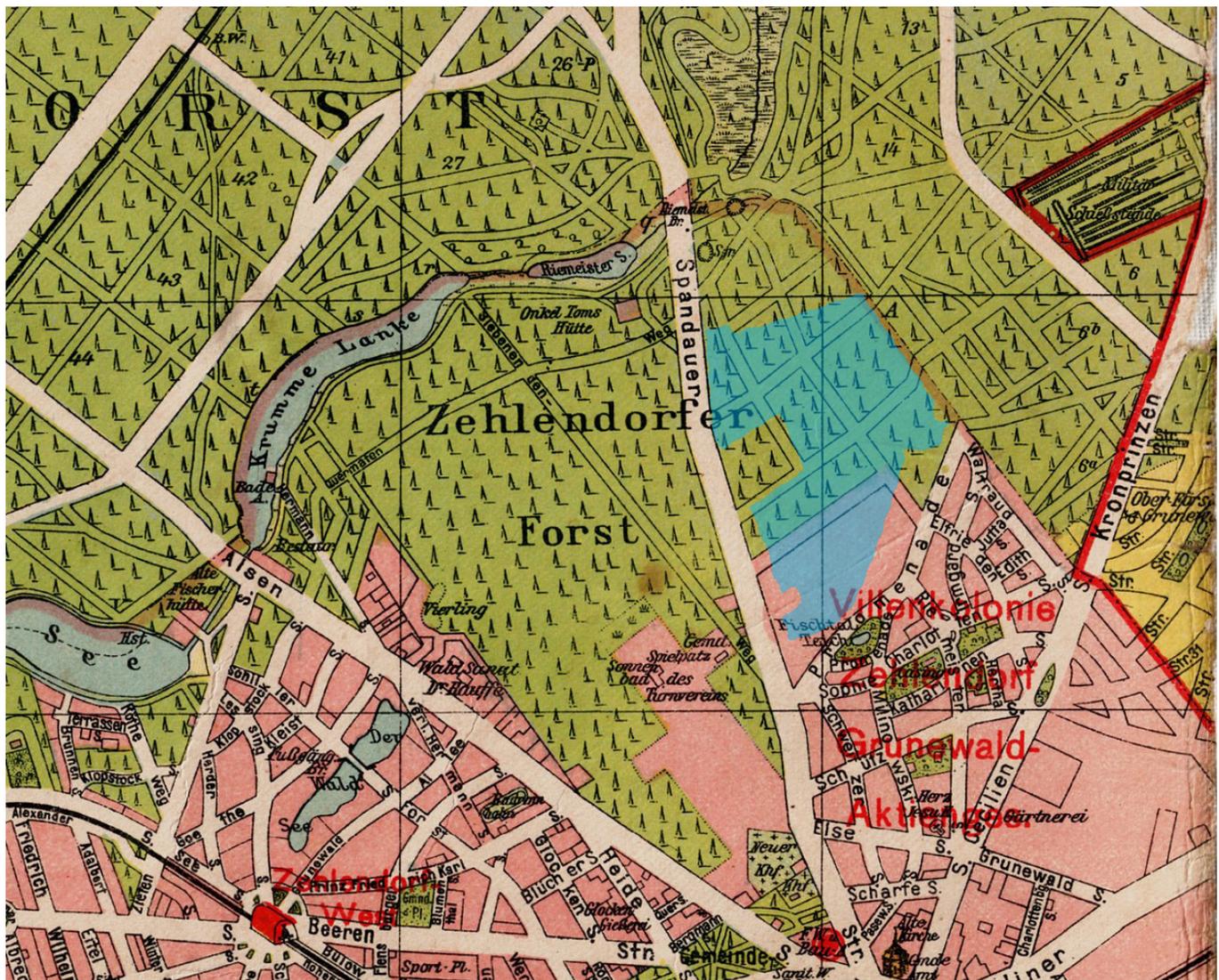
- Einschnittbahn
- U-Bahnhof Onkel-Toms-Hütte
- Versuchssiedlung Am Fischtal, Mustersiedlung der Gagfah, 1928 von verschiedenen Architekten unter der Planungsleitung von Heinrich Tessenow
- Onkel-Tom-Straße, Fischtalpark, 1918-24 von Emil Schubert, 1925-29 Fertigstellung von Max Dietrich

# 1. Waldsiedlung „Onkel-Toms-Hütte“

## 1.1. Historische Entwicklung

Die Waldsiedlung Zehlendorf stellt eine der herausragenden Großsiedlungen Berlins der 1920er Jahren 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.

Für den Bau der Waldsiedlung Zehlendorf 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 zuvor eine weitgehend offene Wiesen- und Heidelandschaft.



1914 | Zehlendorfer Forst mit dem späteren Bebauungsgebiet der Waldsiedlung Zehlendorf (blau markiert). Ausschnitt aus Großer-Verkehrs-Plan Berlin und seine Vororte, Pharus-Verlags GmbH (Maßstab 1:27.300).



Mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes beauftragte die GEHAG Bruno Taut. Er ließ sich in Zehlendorf von der Topographie des Geländes mit seinen 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 1900 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 waren. Für die Einfamilienhäuser wurden die Grundrisse vereinheitlicht. Zwei Haustypen waren als GEHAG-Standard entwickelt worden: der schmale (5m) Typ II und der breitere (6m) Typ III.

Die Siedlung entstand auf der Grundlage eines Siedlungsplans von Bruno Taut. Für die Gestaltung der Häuser engagierte die GEHAG neben Bruno Taut die Architekten Otto R. Salvisberg und Hugo Häring. An der Freiflächengestaltung waren die Landschaftsarchitekt:innen Leberecht Migge und 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 Architekt:innen gehörten zu den Protagonist:innen der modernen Siedlungsbaureform, die den Wohnungsbau in Berlin und überregional entscheidend beeinflusste.



1926 | Arthur Köster, Bau der Reihenhäuser nach Entwürfen von Hugo Häring in der Riemeisterstraße mit erhaltenen Kiefernbestand.



1930er Jahre | Reihenhäuser nach Entwürfen von Rudolf O. Salvisberg im Waldhüterpfad kurz nach Fertigstellung.



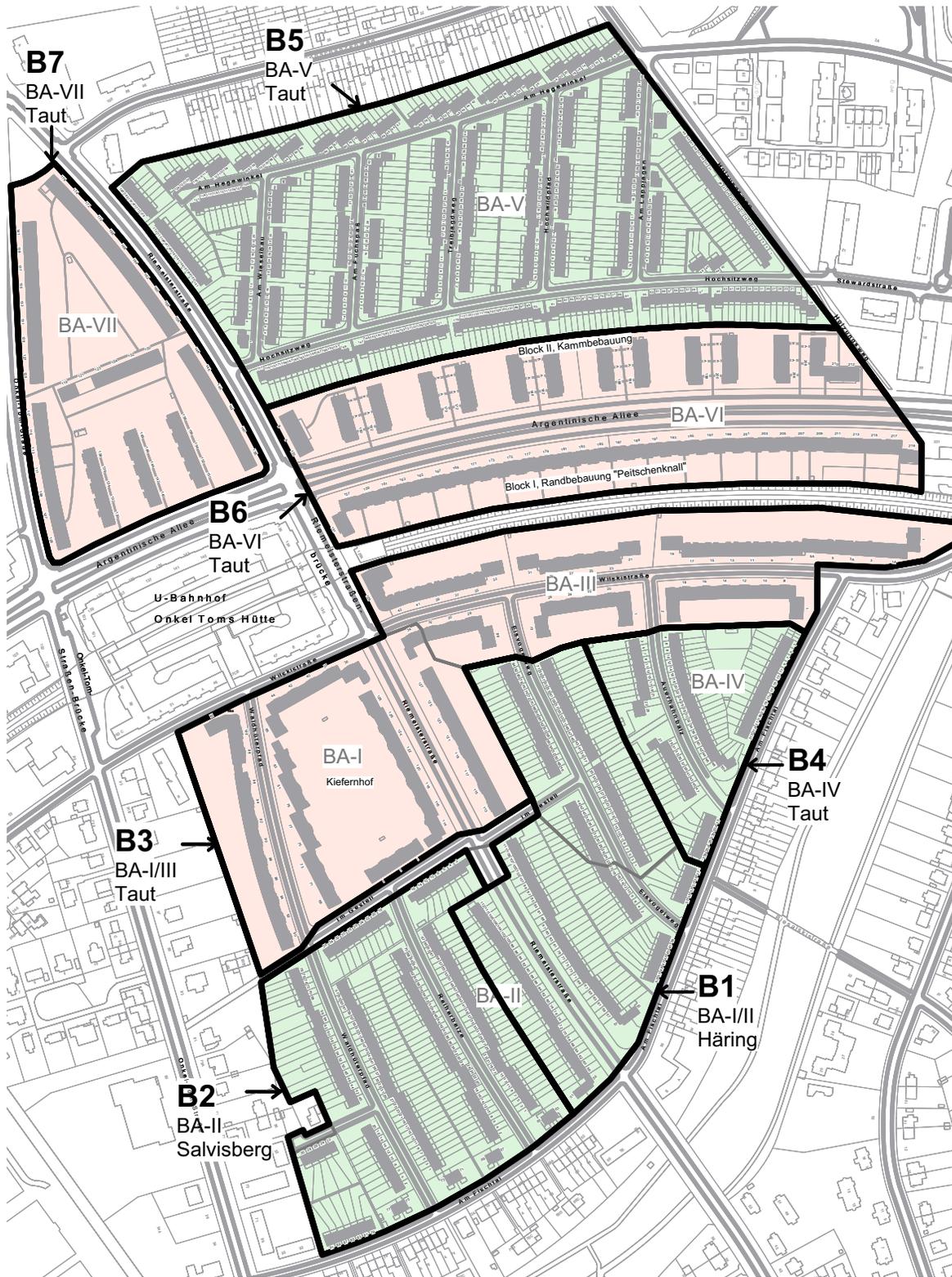
Die von den Architekten für die einzelnen Bauabschnitte gefundenen Lösungen fügten sich zu einem Gesamtbild zusammen, das in seiner städtebaulichen, architektonischen und frei-räumlichen Qualität im Massenwohnungsbau der 1920er Jahre nur selten anzutreffen ist. Trotz der Beschränkung auf wenige Haustypen gelang es den Architekten jegliche Monotonie in der Siedlung zu vermeiden. Einprägsame Außenräume, reizvolle Blickperspektiven, gestaffelte Hauseinheiten, platzartige Erweiterungen oder aber die akzentuierte Behandlung von Bauteilen bewirken lebhaftes Straßenbilder. Ein Merkmal der Waldsiedlung Onkel-Toms-Hütte ist die außerordentliche Farbigkeit der Fassaden mit ihren Bauteilen. Besonders in den von Bruno Taut errichteten Bauabschnitten beeindruckt die vielfältige Verwendung der Farbe. Ihr gestalterischer Einsatz ist wesentlich für die städtebauliche Wirkung und die Architektur der Siedlungshäuser. Auch bei Salvisberg und Häring stellt die farbige Gestaltung der Fassaden einen elementaren Bestandteil dar. Alle drei Architekten entwickelten spezifische Farbkonzepte für die einzelnen Bauabschnitte und erreichten somit eine sehr individuelle Gestaltung und hohe Qualität in der Siedlung.

Die Zeit des Nationalsozialismus und des Krieges hat die Waldsiedlung Zehlendorf mit geringen Verlusten überstanden. Im nördlichen Teil der Siedlung gab es einige Kriegsschäden, insbesondere an den Mehrfamilienhäusern. In der Nachkriegszeit führten dann bauliche Veränderungen zu einem Verlust der architektonischen Qualitäten, insbesondere ihrer Farbigkeit. 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.

2023 erfolgte der Vorschlag zur Nachnominierung der Waldsiedlung Zehlendorf als Teil der Welterbestätte „Siedlungen der Berliner Moderne“.

## 1.2 Die Bauabschnitte und ihre Architekten



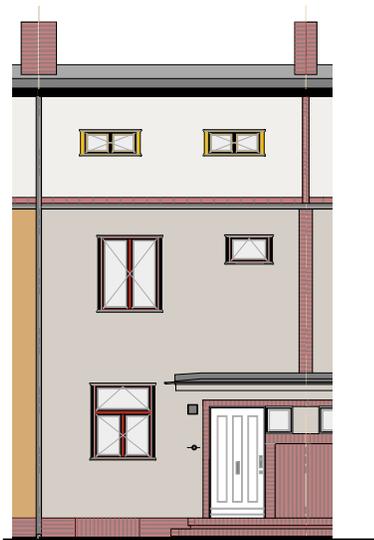
- Reihenhäuser/Einfamilienhäuser
- Reihenhäuser/Einfamilienhäuser

Waldsiedlung Zehlendorf mit den Bauabschnitten.

## Bruno Taut (1880-1938)

Die Siedlung wurde von 1926 bis 1932 in sieben Bauabschnitten errichtet.

Bruno Taut leistete als führender Architekt der GEHAG den weitaus größten Beitrag zum Bau der Siedlung. Alle Mehrfamilienhäuser im Siedlungsgebiet und die Reihenhäuser des Bauabschnitts 4 und 5 wurden nach Tauts Entwürfen ausgeführt. Sein Einsatz von Farbe ist Teil seines städtebaulichen Konzeptes. Die Farbgebung der Fassaden unterstreicht den Zusammenhang mit der umgebenden Natur.



Straßenansicht



Gartenansicht

Fassadenansichten der Reihenhäuser von Bruno Taut im Bereich 4



Straßenansicht

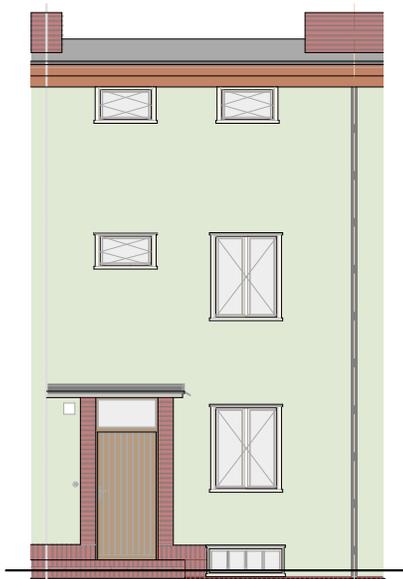


Gartenansicht

Fassadenansichten der Reihenhäuser von Bruno Taut im Bereich 5

# Hugo Häring (1882-1958)

Hugo Härings Bauten am Eisvogelweg und an der Riemeisterstraße kennzeichnet eine betont zurückhaltende Fassadengestaltung, die nicht die Eigenständigkeit des Hauses in den Vordergrund stellt, sondern das zusammenhängende Straßenbild der Reihe. Unterstützt wird dies durch eine einheitliche Farbgebung. Der ebenfalls von Häring gestaltete Kreuzungsbereich Riemeisterstraße / Am Fischtal ist als südliches Entree zur Siedlung von städtebaulicher Bedeutung. An dieser Stelle betont er die Eckbebauung durch mit weitem Schwung geführte Klinkerbalkone und schafft so eine forähnliche Situation.



Straßenansicht



Gartenansicht

Fassadenansichten der Reihenhäuser von Hugo Häring im Bereich 1.



Ansicht in den Straßenzug Eisvogelweg mit Reihenhäuser von Hugo Häring.

## Otto R. Salvisberg (1888-1940)

Die von Otto Rudolf Salvisberg gestalteten Reihenhäuser am Waldhüterpfad, an der Reiherbeize und Am Fischtal gleichen im Habitus (Zeilenbauten mit Flachdach) den Siedlungshäusern von Taut und Häring. Dennoch weisen Salvisbergs Bauten unverwechselbare Merkmale im Einsatz von Farbe und Material auf. So wechselt die Farbigkeit der Häuser straßenweise, aber auch innerhalb einer Reihenhausezeile durch die Verwendung von Farbnuancen. Um die einzelnen Wohnhäuser optisch voneinander zu trennen, setzt er vor die Trennwände eine Rollschicht aus rotem Klinker. Ein unverkennbares Merkmal stellt die dunkle Holzlamellenverkleidung der Dachbodenfenster dar, die heute allerdings nur noch an einzelnen Häusern erhalten ist.



Fassadenansichten der Reihenhäuser von Rudolf O. Salvisberg im Bereich 2.



Ansicht in den Straßenzug Waldhüterpfad mit Reihenhäuser von Rudolf O. Salvisberg.

## 2. Richtlinien zur Erhaltung, Wiederherstellung und Ergänzung

Aufgrund der besonderen städtebaulichen, sozialgeschichtlichen und architekturhistorischen Bedeutung der Waldsiedlung Zehlendorf steht der Erhalt der Siedlung im Interesse ihrer Bewohner:innen 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. Alle Maßnahmen bedürfen der denkmalrechtlichen Genehmigung. Zur Verfahrensweise vgl. Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz (siehe Kapitel 4).

Der wichtigste Aspekt bei dem Erhalt der Denkmaleigenschaft eines Denkmalbereichs oder eines Baudenkmals ist das Primat des Originals, d.h. der Erhalt der originalen, aus der Bauzeit stammenden Materialität und Abmessungen. Die Reparatur bzw. Ertüchtigung hat Vorrang vor der Erneuerung. Originale Bauteile sind zudem wichtige handwerkliche Zeugnisse der Bauzeit, die heute durch vergleichbare Nachbauten kaum mehr kostengünstig 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.

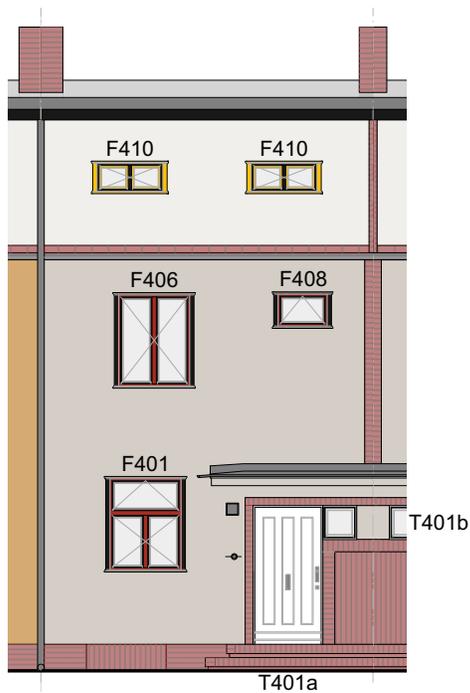
Im Folgenden sollen die wichtigsten Auflagen bzw. Vorgaben zum Erhalt bzw. zur Wiederherstellung der Reihenhäuser sowie die Möglichkeiten zur Ertüchtigung und Modernisierung in einem Maßnahmenkatalog überblickshaft wiedergegeben werden.

### **Grundsätzlich gilt:**

Für alle geplanten Maßnahmen und Veränderungen muss eine „Denkmalrechtliche Genehmigung“ bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf eingeholt werden.



Giebfassade eines Reihenhauses von Hugo Häring.



Elemente: Türtypen

Tür T401, T404

Elemente: Fenstertypen

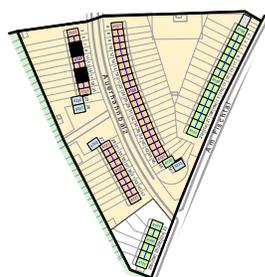
F401, F406, F409, F411

F404, F412

Fassadenfarbe	Produkt	NCS-Ton
■ Grau	KEIM G 816	1502Y50R
■ Gelb	KEIM G 368	2030Y20R
■ Weiß	KEIM G 871	0500N

Lack	Produkt	NCS-Ton
■ Schwarz	RAL 9005	9000-N
■ Rot	RAL 3000	2570-Y80R
■ Gelb	RAL 1021	0580-Y10R
■ Weiß	RAL 9010	0502-Y

Lageplan



ID und Farbtyp **4120 Grau-Gelb**  
 ID Name **Pappel**  
 Grundrisstyp **II**  
 Typart **Standardtyp**  
 Typ **Reihenmittelhaus**  
 Farb-Teilbereich **Gelb**  
 Maßstab **1:100**

Adresse  
 Auerhahnbalz 7, 9, 15, 17

Exemplarisches Datenblatt für ein Reihenhaus der Siedlung mit Fenster- und Türtypen und Farbangaben zu Fassade und Bauteilen.

## 2.1 Fassaden

### 2.1.1 Fassadenfläche

Die Häuser der Siedlung sind als Mauerwerksbauten errichtet. Das Mauerwerk ist unterschiedlich aufgebaut; es findet sich einschaliges Mauerwerk (Stärke 12 - 38 cm) aber auch zweischaliges Mauerwerk. Die Fassadenfläche sind mit einem glatten Kalkzementputz mit Aufbaustärken von 20-25 mm (max. 30 mm) versehen.

Die Fassaden prägen das Erscheinungsbild der Siedlung und dokumentieren die individuellen Gestaltungskonzepte der Architekten.

Das Fassadenbild setzt sich aus den Abmessungen, der Farbigkeit und Materialität der Fassadenflächen und Bauteile (Fenster, Türen, Vordächer, Traufbleche) sowie deren Anordnung zueinander aus. Dies gilt es als Gesamtheit zu erhalten.

#### Fassadenfläche – Putz:

- Als Fassadenputz ist ein Glattputz (aus Kalkzementmörtel) mit mineralischer Farbe nach Farbkonzept in der bauzeitlichen Putzstärke (20-25 mm, maximal 30 mm) vorgegeben.
- 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 die Farben der Firma KEIM zu verwenden. Die Farbvorgaben für jedes Haus der Siedlung sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf hinterlegt.
- In Einzelfällen müssen farb- und materialrestauratorische Befunduntersuchungen nachbeauftragt werden.
- Eine äußere Wärmedämmung ist an den Straßen- und Gartenfassaden nicht zulässig, da dies zum Verlust der originalen Substanz als auch des originalen Erscheinungsbildes führen würde.
- An den Giebelwänden ohne Fenster ist die Anbringung eines Wärmedämmputzes in einer Gesamtputzstärke von maximal 40 mm nach Abstimmung der Anschlüsse möglich.
- Das Anbringen von Parabolantennen, Satellitenschüsseln sowie Markisen und Rollläden ist nicht zulässig.

#### Fassadenfläche – Ziegel:

Im Kontrast zu den Putzflächen wurden Teile der Fassade mit rotem Sichtmauerwerk gestaltet. Bei allen Häusern findet sich diese Gestaltung im Sockelbereich. Des Weiteren gibt es ebenfalls Lisenen sowie Fenster und Türefassungen aus rotem Sichtmauerwerk.

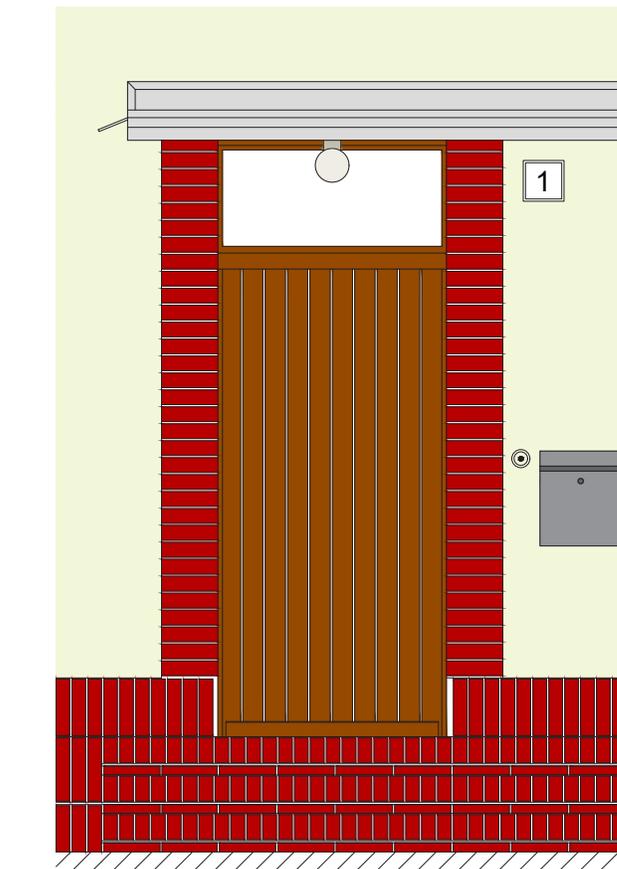
- Das rote Sichtmauerwerk ist in Material und Farbigkeit zu erhalten. Es darf weder verputzt noch überstrichen werden.
- Bei Reparaturen sind Klinker und Fugenmaterial nach vorheriger Bemusterung originalgetreu zu ersetzen.

## 2.1.2 Eingangsbereiche

Die Reihenhäuser in der Siedlung wurden zum großen Teil paarweise angeordnet. Zwei benachbarte Häuser sind dabei spiegelbildlich angeordnet und bei einzelnen baulichen Elementen wie dem Vordach als Einheit zusammengefasst. In Bauabschnitt 5 sind vereinzelt auch drei Häuser als Gruppe angeordnet worden. Die Gestaltung des Eingangsbereichs wurde von drei Architekten unterschiedlich vorgenommen. Sie ergibt sich aus der Anordnung und Ausführung der Bauteile Haustür, Vordach, Hausnummer, Klingel, tlw. Fenster, Glasbausteinen, Lisenen und dem Sockelbereich. Im fünften Bauabschnitt finden sich zusätzliche Elemente mit einem Windfang und Handlauf.

Die Eingangsbereiche prägen die Fassadenwirkungen der Häuser und zeugen von den individuellen Gestaltungskonzepten der Architekten.

- Die Eingangsbereiche sind in ihrer Gänze mit allen Bauteilen zu erhalten bzw. analog bauzeitlichem Bestand zu ersetzen. Dies gilt auch für die jeweils unterschiedlichen Ausbildungen im Detail, wie z.B. Klinkerrahmen, Putzflächen und Hauseingangstüren.
- Bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf sind Zeichnungen zu den Eingangsbereichen mit den jeweiligen Bestandteilen hinterlegt.
- Des Weiteren liegen Gestaltungsempfehlungen für zusätzliche Elemente vor, die bauzeitlich nicht vorhanden waren, u.a. Briefkästen und Eingangsbeleuchtung.

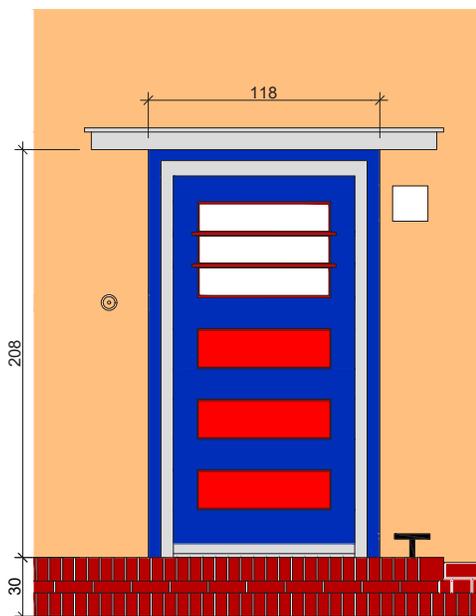


## 2.1.3 Türen

Die Haustüren (Hauseingangs- und Gartenausgangstüren) sind typisierte Bauteile, die von jedem der drei Architekten individuell gestaltet wurden. Sie sind zumeist als Füllungstür mit liegenden und 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 Siedlungshäuser.

- Die Haustüren sind zu erhalten und Instand zu setzen.
- Zwingend notwendige Nachbildungen müssen mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf abgestimmt 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.
- Generell wird empfohlen, den bestehenden Windfang beizubehalten bzw. wiederherzustellen, um die beabsichtigte thermische Pufferzone zu erhalten. Dämmende Vorhänge verringern in der kalten Jahreszeit ebenfalls Zug- oder Kältezug-Erscheinungen.
- Die Haustüren können ertüchtigt werden. Um das äußere Erscheinungsbild zu erhalten, kann die Tür auf der Innenseite aufgedoppelt werden.
- Vorhandene Glasflächen können mit einer Isolierverglasung ersetzt werden. Eine zusätzliche Silikondichtung kann eingefräst werden.
- Detailzeichnungen der bauzeitlichen Hauseingangstürtypen mit Musterdetails zur thermischen Ertüchtigung erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf.



Eingangstür der Reihenhäuser von Rudolf O. Salvisberg im Bereich 2



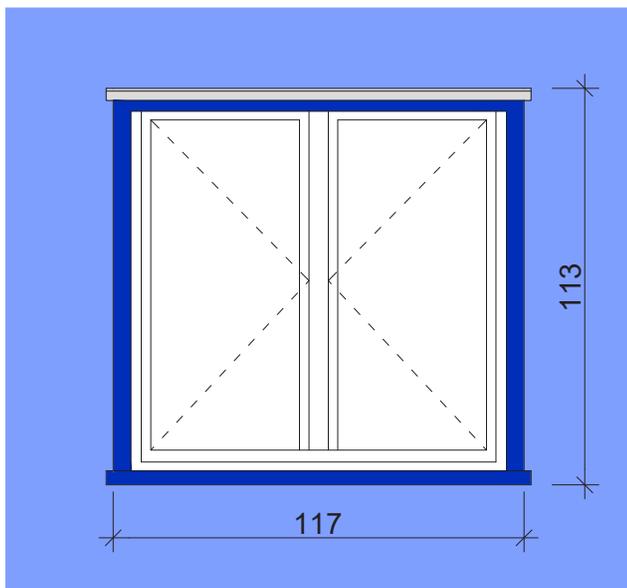
Eingangstür der Reihenhäuser von Bruno Taut im Bereich 4

## 2.1.4 Fenster

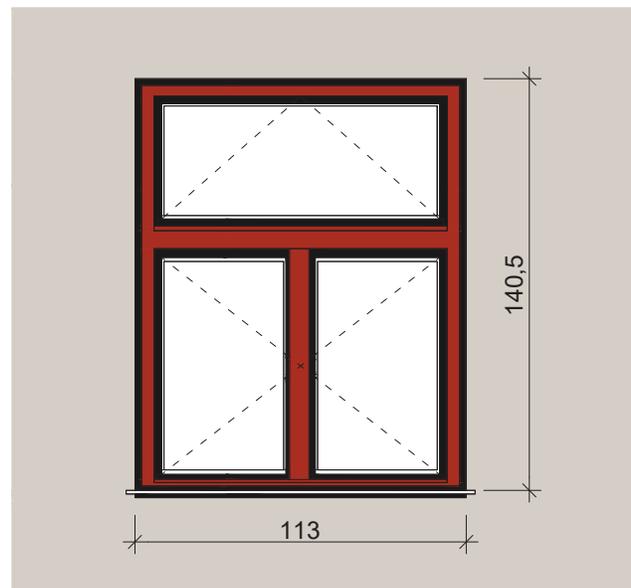
Die Fenster bilden einen wesentlichen gestalterischen Bestandteil der Fassade. Ebenso sind sie ein maßgebliches Element für den bauphysikalischen Aufbau der Häuser. Es wurden zum überwiegenden Teil hochwertige Kastenfenster eingebaut. Vereinzelt wurden auch Einfachfenster verbaut. Fensterformen, Anordnung, Material, Konstruktion, Funktion und Gestaltung erzeugen abwechslungsreiche Fassadenbilder.

Die Fenster zeichnen sich zudem durch ihre Farbigkeit aus, die im Zusammenspiel mit den Fassaden ein ganzheitliches Bild ergibt.

- Die Fenster sind im Original zu erhalten und zu reparieren.
- Die bauzeitlichen Kastenfenster können ertüchtigt werden. Der Einbau von Isolierverglasung in die inneren Fensterflügel, wenn notwendig unter Vertiefung der Falze, und das Einfräsen von Dichtungsprofilen in die Fensterflügel ist genehmigungsfähig.
- Der Einbau von Isolierverglasung in bauzeitliche Einfachfenster (bztl. Bestand in Bädern und Kellerräumen), wenn notwendig unter Vertiefung der Falze, und das Einfräsen von Dichtungsprofilen in die Fensterflügel ist genehmigungsfähig. Die Isolierglasscheiben sind möglichst dünn auszubilden und unter Verwendung von Klarglas und weißen, angepassten Abstandhaltern.
- Detailzeichnungen der bauzeitlichen Fenstertypen mit Musterdetails zur thermischen Ertüchtigung erhalten Sie bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf.
- Wenn nicht bauzeitliche Fenster ausgetauscht werden sollen, müssen diese als Holz-Kastenfenster den bauzeitlichen Fenstern exakt entsprechend nachgebaut werden mit den genehmigungsfähigen Ertüchtigungsmaßnahmen.



Fenster im EG der Reihenhäuser von Rudolf O. Salvisberg im Bereich 2



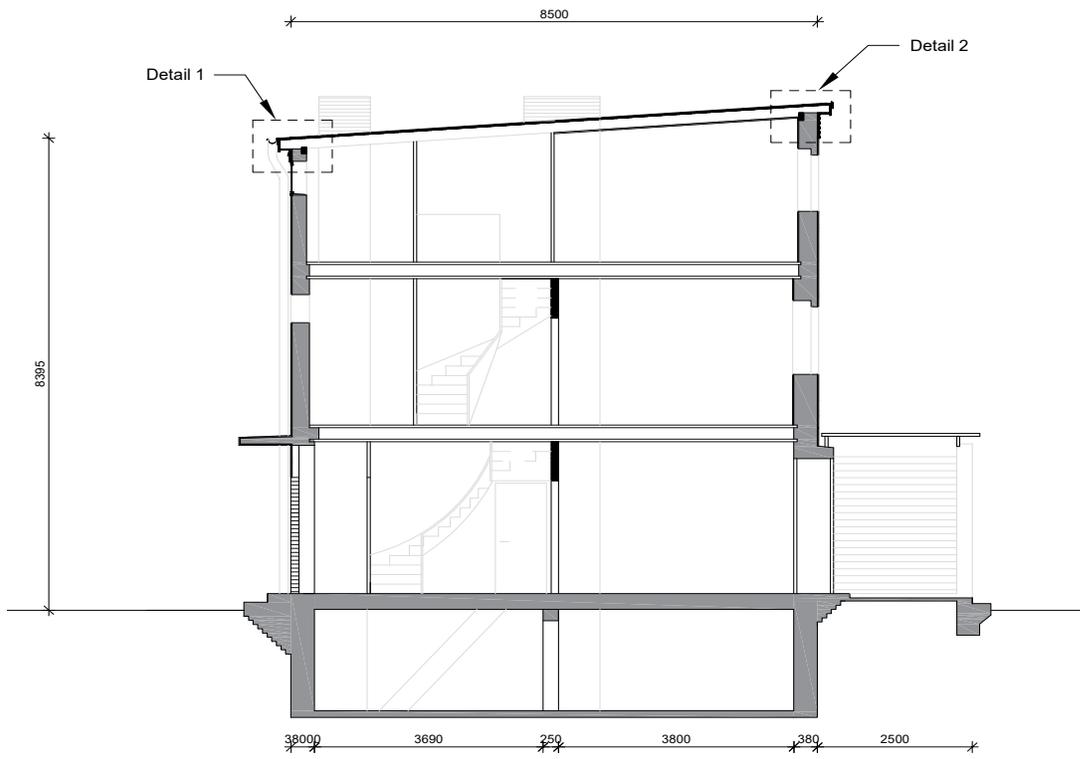
Fenster im EG der Reihenhäuser von

## 2.1.5 Dach

Die Reihenhäuser besitzen ein flach geneigtes Pultdach mit Dachüberstand, das überwiegend als reine Holzkonstruktion ausgeführt wurde.

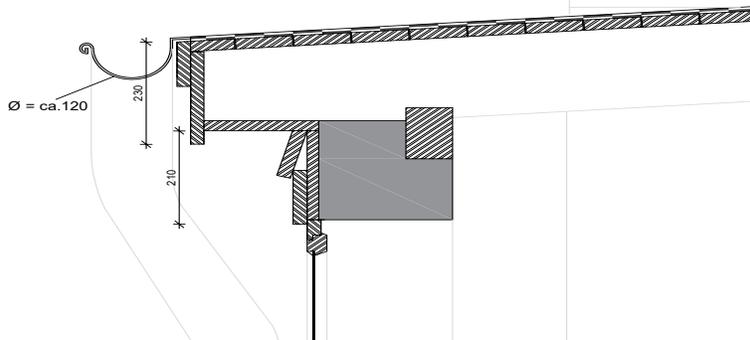
Die Gestaltung der Dachzone wurde von den beteiligten Architekten unterschiedlich gelöst. Die Dachgestaltung im Detail (z.B. Dachüberstände, Traufbrettverkleidungen, Einfassung mit Ziegelbändern) trägt zur Differenzierung des Fassadenbildes wesentlich bei.

- Die bauzeitliche Sparrenkonstruktion des Dachs ist zu erhalten. Diese kann bei Notwendigkeit ggf. ertüchtigt werden.
- Die Bahnendeckung kann analog bauzeitlichem Bestand erneuert werden.
- Die Aufkantung der Verblechung wird analog dem historischen Bestand (schlanke Ansichtslinien, Ausbildung ohne klobige Aufkantungen, Anschluss an die Fassade in Fassadenfarbe streichen) ausgebildet.
- Der Dachüberstand ist zu erhalten bzw. analog bauzeitlichem Bestand mit Anstrich nach Farbkonzept zu erneuern. Es liegt eine Gestaltungsvorgabe für die Ausführung bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf vor.
- Bei den Einfamilienhäusern der Siedlung ist ein Dachausbau zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich, sofern die Dachzone im Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Der Einbau von Oberlichtfenstern ist möglich. Sie sind zwischen den Balkenlagen anzuordnen und dürfen nur mit einem 1,5m Abstand von den Dachrändern eingebaut werden. Die Mindestabstände zu Gebäudetrennwänden nach der Berliner Bauordnung (Brandschutz) sind zu beachten.
- Die Dämmung des Daches (des Sparrenzwischenraums mit einer zusätzlichen Dämmschicht oberhalb der Balkenlage) ist bis zu einer maximalen Aufbauhöhe von 20 cm genehmigungsfähig. (siehe Kapitel 3)
- Für die verschiedenen Dachtypen der drei Architekten wurden Details entwickelt, die bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf vorliegen.
- Eine Montage von PV-Anlagen auf den Dächern der Reihenhäuser ist aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich möglich. (siehe Kapitel 3)
- Eine extensive Dachbegrünung ist bei Einhaltung der Randabstände (siehe PV) und Erhalt der bauzeitlichen Sparrenkonstruktion genehmigungsfähig.

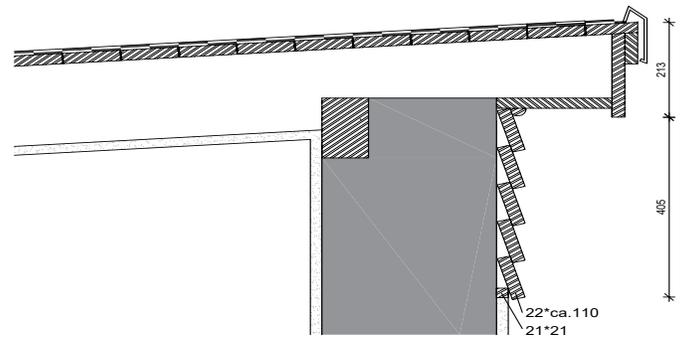


Schnitt

Detail 1 am Traufpunkt  
M 1:10



Detail 2 an der Firstseite  
M 1:10



Schnitt durch ein Reihenhaus Hugo Härings mit zwei Details des Dachs.

## 2.1.6 Terrassen

Bauzeitlich waren den Wohnzimmern bzw. Küchen auf der Gartenseite eine Terrasse vorgelagert, die Bruno Taut als Freiluftzimmer bezeichnete. Die Terrassen setzten sich aus einem Zementboden mit Ziegelbänderung, einer Holzbrüstung sowie ursprünglich einer Holzpergola als Überdachung zusammen. Diese wurde kurz nach der Bauzeit durch eine Stahlkonstruktion mit Drahtverglasung ersetzt.

- Die bauzeitlichen Terrassen sind mit ihren Bestandteilen (Fußboden und Überdachung) zu erhalten.
- Details zum Fußboden und der Terrassenüberdachung sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde einzusehen.



1930er Jahre | Arthur Köster, Blick in den Hausgarten mit Terrasse bei Reihenhäuser von Bruno Taut im Bereich 4 kurz nach Fertigstellung.

## 2.1.7 Wohnraumerweiterung

Mit dem Anbau des Wohnraums anstelle der bauzeitlichen Terrasse wurde bereits nach wenigen Jahren nach der Fertigstellung der Häuser begonnen. Mit der Zeit entstanden zahlreiche Einzellösungen, die das Ensemble der Siedlung tlw. stark stören. Aus denkmalpflegerischer Sicht ist beim Neubau dieser Elemente eine Vereinheitlichung vorzusehen.

Die Wohnraumerweiterung erfolgt nach Regeldetails, die durch das Büro Pitz-Brenne entworfen wurden. Diese nutzen einen Materialkanon aus Stahl, Holz, Glas und Zinkblech und folgen dem Duktus des bztl. Bestands, so dass die Beeinträchtigung des Baudenkmals möglichst gering gehalten wird. Umbaumaßnahmen dieser Art sind mit den Denkmalschutzbehörden abzustimmen. Die Farbigkeit der neuen Elemente sollte sich auf die Farbtöne anthrazit und schwarz beschränken.

- Die Wohnraumerweiterung muss auf das Erdgeschoss beschränkt bleiben. Die erlaubte Anbautiefe ist auf max. 2,50m begrenzt.
- Die Dächer der Anbauten sind als Holz- oder Stahlkonstruktion mit sechs gleichgroßen Glasfeldern entsprechend der bauzeitlichen Aufteilung des Glasdachs auszubilden.
- Das Dach muss in seiner Höhenlage und Neigung dem ursprünglichen Terrassendach entsprechen.
- Der Dachanschluss an der aufgehenden Fassade darf optisch nicht in Erscheinung treten.
- Die Regenrinne muss als optisch durchgehende Rinne in gleicher Höhe mit der Entwässerung der Nachbarvordächer verlaufen. Material (Zink, ungestrichen), Querschnitt und Form (halbrund) müssen dem Original entsprechen. Das Fallrohr ist in Querschnitt und Material (Zink, ungestrichen) dem Original entsprechend herzustellen.
- Für die Fassade des Anbaus ist eine transparente Pfosten-Riegel-Konstruktion in Holz oder Stahl (mit schlanken Profilen) zu wählen. Fassadenelemente aus Kunststoff sind nicht genehmigungsfähig.
- Die Fassade ist mit bis zum Boden geführter Verglasung auszuführen. Gemauerte Brüstungen im Bestand können erhalten werden (je nach Haustyp: rot-bunter Klinker im Kreuzverband, glattgestrichene Fugen oder verputztes Mauerwerk).

Terrassen vor der Wohnraumerweiterung sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Tiefe der Terrasse darf gemessen von der Außenwand der gartenseitigen Wohnraumerweiterung 2,50m nicht überschreiten. Zu den seitlichen Nachbargrenzen ist jeweils ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50 m Breite freizuhalten.
- Als Terrassenbeläge dürfen Betonplatten (30 x 30 cm, grau), Natursteinplatten (Kalksteinplatten, Granit (hellgrau), Sandstein) und Holz verwendet werden. Nicht genehmigungsfähig ist die Verwendung von Betonverbundsteinen und Klinker/Ziegel als Belagsmaterial. Die Plattenbeläge dürfen keine glänzenden, polierten bzw. geschliffenen Oberflächen aufweisen.  
Brüstungsmauern oder Umwehrungen um die Terrassen dürfen nicht errichtet werden.
- Als Sichtschutz zu den angrenzenden Hausgärten dürfen im Bereich der den Veranden vorgelagerten Terrassen Sichtschutzelemente errichtet werden. In Anlehnung an eine historisch in der Siedlung belegte Bauweise sind diese als rechteckige, halbtransparente Holzelemente mit horizontaler Belattung (naturbelassen, Höhe: 1,60 m) auszuführen. Empfohlen wird die Begrünung dieser Sichtschutzelemente.

- Die Türen sind als Drehtür auszubilden.
- Aus denkmalpflegerischer Sicht ist die Anbringung eines innenliegenden Sonnenschutzes vorzuziehen. Das Anbringen eines außenliegenden Sonnenschutzes ist nach denkmalpflegerischer Abstimmung möglich. Dabei darf die Aufbauhöhe des Sonnenschutzes nur max. 12 cm betragen und muss sich in die Bestandskonstruktion einfügen. Rollläden und Markisen sind nicht zulässig. Ein Schnitt und Detail für eine mögliche Anbringung eines Sonnenschutzes ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf einzusehen.
- Auf dem Dach sind flach liegende PV-Anlagen bis zu einer Aufbauhöhe von 12cm zulässig. Aufgeständerte Anlagen sowie die Veränderung der Kubatur des Dachs sind nicht zulässig. Um das Erscheinungsbild der rückseitigen Fassaden nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind die PV-Anlagen mit ihrem Erscheinungsbild zu vereinheitlichen. Die PV-Anlagen bestehen aus matten Paneelen und sind in einer dunklen Tragkonstruktion auszuführen.



Anbau als Wohnraumerweiterung.



Anbau als Wintergarten unter Erhalt der bauzeitlichen Fassade und des Terrassenbodens.

## 2.2 Innenräume

### 2.2.1 Grundrisse

Für die Erbauung der Siedlung waren die Grundrisse durch die GEHAG standardisiert worden. Grundlegend gibt es zwei Typen: den kleineren, 5 m breiten, Typ II und den größeren, 6 m breiten, Typ III. Die drei Architekten adaptierten diese Grundrisse mit kleinen Abweichungen. Allgemein war die Raumaufteilung auf der geringen Grundfläche optimal angelegt. Im Erdgeschoss fanden sich neben der Küche und dem Treppenraum, das Wohnzimmer sowie die anschließende Terrasse zum Garten. Im Obergeschoss waren ein Schlafzimmer, eine Kammer sowie ein kleines Bad angeordnet. Zur Bauzeit war die Hälfte des Dachgeschosses aus baurechtlichen Gründen nicht zum Wohnraum ausgebaut, sondern als Trockenboden vorgesehen. Das übrige Zimmer wurde als Kammer genutzt. Kurz nach der Fertigstellung veränderten die Bewohner:innen dies rasch und bauten auch den Trockenboden als zusätzlichen Wohnraum aus.

Die ursprüngliche Grundrissgestaltung hat sich weitestgehend erhalten. Nur im Erdgeschoss sind durch Wandöffnungen die meisten Veränderungen vorgenommen worden. Es gilt:

- Der Erhalt der vielfältigen Haustypen mit ihrer bauzeitlichen, kleinteiligen Raumstruktur und der Treppenhausstruktur ohne Veränderung.
- Veränderungen der Grundrisse, Wanddurchbrüche & -öffnungen sind nach denkmalpflegerischer Abstimmung möglich. Dabei soll die bauzeitliche Grundrissstruktur ablesbar bleiben. Dies kann bspw. durch die Gestaltung der Fußbodenbeläge oder den Erhalt von Wand-, Pfeilervorlagen oder Stürzen erreicht werden.
- Raumöffnungen und Grundrissveränderungen im Dachgeschoss sind aus denkmalpflegerischer Sicht ohne Einschränkung möglich. Der Einbau von Oberlichtfenstern ist bei Einhaltung eines Rücksprungs von 1,5m vom Dachrand möglich. Sie sind zwischen den Balkenlagen anzuordnen und dürfen aus der Umgebung nicht sichtbar sein. Die Mindestabstände zu Gebäudetrennwänden nach der Berliner Bauordnung (Brandschutz) sind zu beachten

## 2.2.2 Ausstattung

Zur bauzeitlichen Innenausstattung gehören die Holzterrasse mit Holzgeländer, die Zimmertüren und Fensterbänke ebenso wie die Bodenbeläge - Terrazzoböden in Küche und Bad sowie Holzdielen in den Wohnräumen. Diese originale Ausstattung ist aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert. Es gilt:

- Erhalt der bauzeitlichen Holztreppen einschließlich Konstruktion und Geländer, nach Möglichkeit mit ihren historischen Farbschichten.
- Erhalt der Rahmenfüllungstüren aus Holz mit Zarge, einschließlich Beschläge und Schwellen.
- Erhalt bzw. Wiederherstellung der Fensterbänke aus Holz.
- Erhalt des Dielenbelags in den Wohnräumen und des Terrazzobelags in der Küche und im Bad.
- Erhalt der Küchendurchreiche und des Küchenschanks unter dem Küchenfenster.

## 2.2.3 Farbkonzept

Die Innenräume und auch die Ausstattungsbestandteile waren zur Bauzeit farblich gestaltet. Die mit Kalk verputzten Decken und Wände sowie der Dielenboden sind unterschiedlich farblich akzentuiert gewesen. Für einzelne Reihenhäuser wurden die Farbigekeit der Innenräume und auch Ausstattungselemente restauratorisch untersucht. Dabei war die farbliche Gestaltung nicht einheitlich, sondern unterschied sich zwischen den verschiedenen Architekten und auch innerhalb der Bereiche. Der Erhalt der historischen Farbschichten stellt aus denkmalpflegerischer Perspektive ein wichtiges Zeitzeugnis für die Waldsiedlung Zehlendorf dar. Empfohlen wird:

- Erhalt der bauzeitlichen Putze und Farbschichten. Ein neuer Anstrich sollte mit einem atmungsaktiven Anstrichsystem als Leimfarbe (nicht als Dispersionsfarbe) erfolgen.
- Eine Darstellung der bauzeitlichen Farbfassungen mit den entsprechenden NCS-Farbtönen ist bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf zu erhalten.



Darstellung der restauratorischen Befunduntersuchungen in einem Reihenhaus von Bruno Taut im Bereich 4. Die Wandfarben sind flächig und die Deckenfarbe als separates Kästchen im jeweiligen Raum dargestellt.



Darstellung der restauratorischen Befunduntersuchungen in einem Reihenhaus von Hugo Häring im Bereich 1. Die Wandfarben sind flächig und die Deckenfarbe als separates Kästchen im jeweiligen Raum dargestellt.

## 2.3 Außenanlagen

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 Denkmalbereichs und Schutzgutes. Schützenswert ist in besonderem Maße der wertvolle Baumbestand mit heimischen Gehölzarten, wie der gemeinen Kiefer, die den unverwechselbaren Charakter der Siedlung prägt, aber auch Sandbirken, Eichen und Buchen.

Die Außenanlagen der Siedlung sind aufgrund der unterschiedlichen bauzeitlichen Landschaftssituation in zwei Bereiche zu differenzieren.

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 Waldkiefern und Sandbirken dominierte Baumbestand sowohl die Vorgärten als auch die Hausgärten. 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. Die Hausgärten waren in diesem Bereich aufgrund der besseren Bodeneigenschaften als Nutzgärten angelegt.



1930 | Arthur Köster, Blick in den Hausgarten der Mehrfamilienhäuser von Bruno Taut im Bereich 3 kurz nach Fertigstellung.

## 2.3.1 Vorgärten

Im unmittelbaren gestalterischen Zusammenhang mit den Straßenfassaden stehen die ihnen vorgelagerten Vorgärten. In der gesamten Siedlung basiert die Gestaltung der Vorgärten auf einem Kanon leicht variiertes Elemente mit dem Ziel eines einheitlichen Erscheinungsbildes in den einzelnen Straßenzügen. Ein schmaler Asphaltweg tlw. mit Ziegelbänderung führt in gerader Ausrichtung vom Gehweg zum Haus. Der übrige Vorgarten war als Grünfläche vorgesehen. Die Gestalt der Grünflächen unterschied sich durch die unterschiedliche Bestandsvegetation zur Bauzeit. 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.

### Zugangsweg

- Die Zugangswege sind in Gussasphalt zu erhalten bzw. in Anlehnung an den bauzeitlichen Bestand (Material, Konstruktion, Breite, Oberflächenbeschaffenheit, Farbe) zu ergänzen. Optional können dem Wegematerial aufhellende Zuschlagsstoffe beigemischt werden.
- Die Einfassung erfolgt analog zum bauzeitlichen Bestand mit Klinkern/Ziegeln im neuen Reichsformat (nRF), rotbunt; bzw. gelbbunt. Die Eignung des Materials ist durch Bemusterung vor Ort festzustellen.
- Die Abmessungen der Zugangswege sind in den einzelnen Straßenzügen in Anlehnung an den bauzeitlichen Bestand zu erhalten oder wiederherzustellen. Die Maße sind am Bestand und den baulichen Anschlüssen zu prüfen und ggf. anzupassen.
- Bei direkt angrenzenden Baumstandorten ist alternativ der Einbau von Kalkstein-Mosaikpflaster (Bernburger Mosaik) als Wegebelaag möglich.

### Kantenstein

- Als Einfassung der Vorgärten ist zur Straße ein Betonkantenstein mit einer Breite von 6 cm und Rundkopf gesetzt.  
Der Kantenstein ist zu erhalten bzw. analog bauzeitlichem Bestand wiederherzustellen.

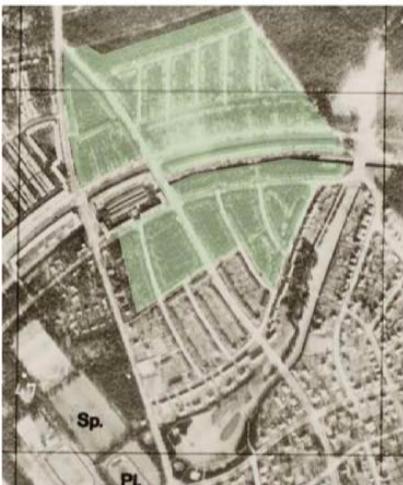
## Bepflanzung

- 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 begrüneten Vorgartenfläche wird die Anlage eines Rasens oder eines Kräuterrasens und die Schaffung von differenzierten Pflanzflächen mit Stauden und niedrigen Sträuchern (Maximalhöhe: 1,80 m) empfohlen, die auch die Sichtbarkeit der Fassaden ermöglicht. Nicht zu pflanzen sind aus diesem Grund Sträucher mit kompaktem Wuchs (*Thuja spec.*, *Chamaecyparis spec.*, *Prunus laurocerasus* u. ä.). Im Grundriss wird eine Zuordnung der Pflanzflächen zu den Fassaden und zum Zugangsweg empfohlen.
- Für die Gestaltung der Vorgärten in den Straßenzüge Am Fuchspaß, Am Hegewinkel, Am Lappjagen, Am Wieselbau, Hochsitzweg, Hochwildpfad, Holzungsweg, Riemeisterstraße (nördl. Argentinische Allee) und Treibjagdweg wird analog zur bauzeitlichen Gestaltung empfohlen, keine gehwegbegleitenden Hecken anzupflanzen.
- Pflanzlisten mit Artenempfehlungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf erhältlich.

## Baumbestand - Kiefernforst

Bei Anlage der Vorgärten im nördlichen bzw. westlich der Straßenzüge Im Gestell und Eisvogelweg gelegenen Siedlungsteil wurde zur Bauzeit der vorhandene Gehölzbestand einbezogen. Dabei handelte es sich vor allem um Waldkiefern und Sandbirken. So entstanden für das Erscheinungsbild der Siedlung kennzeichnende unregelmäßig strukturierte Gehölzgruppen.

- Erhalt der Bestandsbäume bzw. Nachpflanzung nach Fällgenehmigung.
- 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 Waldkiefer (*Pinus sylvestris*) und Sandbirke (*Betula pendula*). Aufgrund der durch den Klimawandel veränderten Standortfaktoren kann als alternative Birkenart auch die Himalaja-Birke (*Betula utilis*) gepflanzt werden.
- Die Kiefern sind regelmäßig aufzuastern, um den für die Siedlung charakteristischen Habitus zu erhalten.



Bereich des ehem. Kiefernforstes.



Bereich der ehem. Heidelandschaft.

## Hecken

Die Vorgärten der Reihenhäuser im südlichen Teil der Siedlung (Straßenzüge: Am Fischtal, Auerhahnbalz, Eisvogelweg, Im Gestell, Reiherbeize, Riemeisterstraße (südl. Im Gestell), Waldhüterpfad) waren zur Bauzeit mit Ligusterhecken eingefasst. Diese waren als Begrenzung zwischen Gehweg und Vorgarten sowie seitlich des Zugangswegs im Vorgarten gepflanzt.

- Die straßenseitigen Hecken sind analog des bauzeitlichen Erscheinungsbilds wiederherzustellen (Kastenschnitt).
- Als Gehölzart ist Liguster (*Ligustrum vulgare*) zu verwenden.
- Als Höhe der Hecke werden 50 cm empfohlen. Eine Heckenhöhe von 1,0 m ist nicht zu überschreiten.

## Einfriedungen

In der Waldsiedlung Zehlendorf gibt es in der Regel keine Begrenzung der Vorgärten durch Zäune oder Mauern. Nur bei Eckgrundstücken und an Kreuzungsbereichen finden sich Einfriedungen, die als Ziegelmauer mit eingepasstem Lattenzaun gestaltet sind.

- Erhalt der bauzeitlichen bzw. der analog nach bauzeitlichem Bestand wiederhergestellten Ziegelmauern und Lattenzäune aus Holz.
- Die Schaffung zusätzlicher Einfriedungen von Vorgärten ist nicht genehmigungsfähig.
- Für vereinzelte Einfriedungen von Vorgärten in Straßenzügen wird der Rückbau empfohlen.
- Die für das Erscheinungsbild der Straßenzüge Am Hegewinkel, Holzungsweg und Riemeisterstraße (Ostseite) prägenden historischen Metallzäune (Maschendraht- oder Wellengitterzäune mit Metallrahmen, Höhe: 1 m, Farbe: dunkelgrün oder schwarz) sind aus denkmalpflegerischer Sicht erhaltenswert.
- In ihrer Bauweise abweichende Zaunanlagen (Jägerzäune, Zaunsysteme (LEGI u. a.) sind durch Zäune zu ersetzen, die an den Duktus der historischen Zäune angelehnt sind. Prioritär wird ein Rückbau empfohlen.
- Detailzeichnungen für die verschiedenen Einfriedungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf erhältlich.



Vorgartenbereich ohne Hecken.



Vorgartenbereich mit Hecke als verbindendes Element.

## Wasserrinne

Im Anschluss an das Regenfallrohr verläuft von der Straßenfassade zur Grundstücksgrenze am Gehweg eine Betonrinne.

- Erhalt der bauzeitlichen bzw. der analog nach bauzeitlichem Bestand wiederhergestellten Wasserrinne.
- Es besteht die Möglichkeit, das Fallrohr durch die Rinne (saubere Bohrung im Beton) ins Erdreich zu führen, von dort zu verziehen und in einen Sickerschacht bzw. unterirdische Zisterne zu leiten. Die Rinne wird dann funktionslos erhalten. Die Integration des Schachtdeckels o.ä. muss flächenbündig im Vorgarten erfolgen. Dies setzt voraus, dass die Versickerungsfähigkeit im Voraus überprüft wurde. Hinweis: Maßnahmen zur Regenwasserversickerung sind grundsätzlich mit der Bauaufsichtsbehörde abzustimmen.

## Fahrradbügel

- Zur Aufstellung von Fahrrädern ist im Vorgarten der Einbau von Anlehnbügel (Flachstahl, feuerverzinkt, Farbton RAL 9005, mit oder ohne Querholm) in Eingangsnähe möglich. Die Anzahl der Anlehnbügel sollte auf die unbedingt notwendige Anzahl beschränkt bleiben.

## Stellplätze

- Genehmigte Stellplätze für PKW genießen Bestandsschutz. Die Schaffung neuer Stellplätze auf den Privatgrundstücken ist nicht genehmigungsfähig.
- Bestehende Stellplätze mit Bestandsschutz können mit einer wassergebundenen Wegedecke, einem Schotterrasen oder durch Einbau von Fahrspuren mit Großsteinpflaster instand gesetzt werden.
- An genehmigten Stellplätzen ist die Installation einer Elektro-Dose an der Fassade für das Aufladen von E-Autos genehmigungsfähig. Diese sind möglichst zurückhaltend zu gestalten. Das Aufstellen von eigenständigen Ladesäulen ist nicht genehmigungsfähig.



Bauzeitliche Wasserrinne.



Fahrradbügel im Vorgarten.

## 2.3.2 Hausgärten

Die rückseitig an die Häuser anschließenden Hausgärten sind konzeptionell wichtig und für das Erscheinungsbild der Siedlung wesentliche Bereiche. Die schmalen Gärten grenzen an einen Wirtschaftsweg. Bauzeitlich unterschied sich die Nutzung der Hausgärten aufgrund der verschiedenen, vorgefundenen Vegetationen. Im Bereich des ehemaligen Kiefernforstes wurden die Gärten aufgrund des nährstoffarmen Bodens und der starken Verschattung vor allem zur Erholung genutzt. Im Gebiet des Heidelands konnten die rückseitigen Flächen durch bessere Bodenbedingungen als Nutzgärten mit Obstbäumen und Sträuchern angelegt werden.

Die Gärten beider Bereiche waren zum Wirtschaftsweg und auch auf der Grundstücksgrenze durch einen Maschendrahtzaun eingefriedet.

Aus denkmalpflegerischer Sicht sind die Hausgärten im Gegensatz zu den Vorgärten von untergeordneter Bedeutung. Elementar sind der Zugang zum Wirtschaftsweg und der Aufstellort der Mülltonnen. Die Entleerung der Tonnen erfolgte über den Wirtschaftsweg.

## Wirtschaftsweg

Die Wirtschaftswege ähneln den Zugangswegen in den Vorgärten. Sie hatten einen Belag aus Gussasphalt und waren zur Bauzeit vermutlich 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. Optional können dem Wegematerial aufhellende Zuschlagsstoffe beigemischt werden. Hinweise zur baulichen Konstruktion und zum geeigneten Ersatzmaterial sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf erhältlich.

## Mülltonnen

- Müllstandorte sind am Wirtschaftsweg anzuordnen. Empfohlen wird die Schaffung temporärer Bereitstellungsflächen im öffentlichen Straßenland.



1930 | Blick in die Hausgärten der Reihenhäuser von Hugo Häring im Bereich 1.



Wirtschaftsweg mit Müllstandort analog der Situation zur Bauzeit.

## Bepflanzung

- Für die ehemaligen Nutzgärten im Bereich der Heidelandschaft wird der Erhalt bzw. die Nachpflanzung von Obstgehölzen empfohlen. Pflanzlisten mit Artenempfehlungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Zehlendorf erhältlich.
- Für die Gärten im Bereich des ehemaligen Kiefernforstes wird empfohlen, den besonderen naturnahen Charakter der Erholungsgärten zu erhalten.
- Erhalt der Bestandsbäume bzw. Nachpflanzung nach Fällgenehmigung.
- Darüber hinaus wird empfohlen neue Baumstandorte zu schaffen, um den Erhalt des Waldcharakters zu gewährleisten bzw. die Wiederherstellung zu erreichen.
- Die Kiefern sind regelmäßig aufzuasten, um den für die Siedlung charakteristischen Habitus zu erhalten.
- Es wird empfohlen den Garten als Rasenfläche mit integrierten oder rahmenden Strauchpflanzungen anzulegen. Pflanzlisten mit Artenempfehlungen sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf erhältlich.

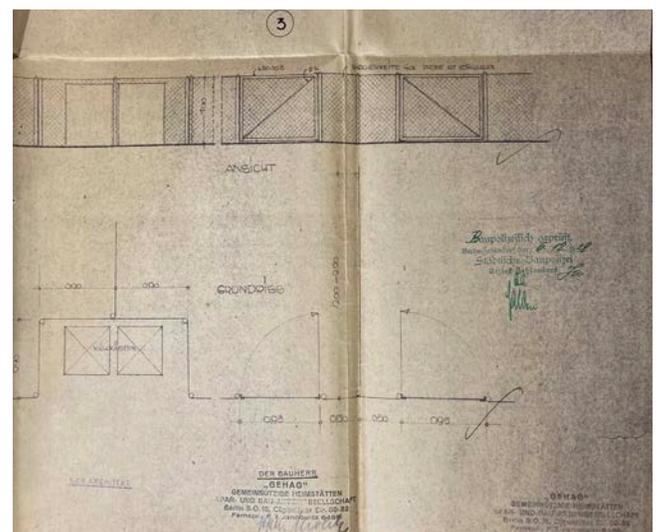
## Einfriedung

Bauzeitlich wurden die Gärten mit einem Maschendrahtzaun eingefriedet und zum Wirtschaftsweg durch ein Metalltor erschlossen.

- Erhalt der bauzeitlichen Einfriedungen bzw. Wiederherstellung der Maschendrahtzäune und Metalltore analog zum bauzeitlichen Bestand als Abgrenzung zum Wirtschaftsweg.
- Die Zaunhöhe beträgt 1,00 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 erhältlich.
- Sichtschutzelemente sind ausschließlich im hinteren Hausgarten zulässig. Diese sind nur als seitliche Abgrenzung der hausseitigen Terrassen möglich. Die Tiefe ist auf die Terrassentiefe zu beschränken.



1930 | Blick in die Hausgärten mit Obstbäumen in den Reihenhäusern von Hugo Häring im Bereich 1.



1929 | Maschendrahtzaun in Ansicht und Grundriss.

## Zusätzliche Elemente

### Bodenbeläge

- Die Schaffung von kleinräumigen Gartenplätzen durch den Einbau von Bodenbelägen ist möglich. Die Pflaster-, Platten- oder sonstigen Belagsmaterialien haben sich bezüglich Farbigkeit und Oberfläche der bauzeitlichen Architekturmaterialität und -farbigkeit der Wohnhäuser denkmalgerecht einzufügen. Zu vermeiden ist die Überbauung von mehr als einem Drittel der Hausgartenfläche mit Bodenbelägen in befestigter oder unbefestigter Bauweise. Bestandteil dabei sind auch die hausseitigen Terrassenflächen.

### Schuppen

- Die Aufstellung eines Geräteschuppens im Bereich des Hausgartens ist möglich. Zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung sind einheitliche Lösungen bzgl. Aussehen und Lage erforderlich. Der Schuppen (Holz) darf maximal 2,00 m lang, 1,80 m breit und 2,20 m (Firsthöhe) hoch sein. Empfohlen wird, den Schuppen zu beranken oder mit Buschwerk bzw. Hecken zu umpflanzen.
- Als priorisierter Standort für die Schuppen wird die Aufstellung jeweils ca. 1,00 m vom Zaun nahe des Müllstandortes, längsseitig und paarig mit dem Schuppen auf dem Nachbargrundstück 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.
- Auf dem Dach der Schuppen im rückseitigen Garten ist das Anbringen einer PV-Anlage zulässig. Die Ausführung ist denkmalpflegerisch abzustimmen.

## 2.3.3 Straßenland

Auch die Gestaltung des Straßenlandes stellt einen wichtigen Teil der Freiflächengestaltung dar. Die einheitliche Bepflanzung unterschiedlicher Straßenzüge mit verschiedenen Baumarten stellt einen prägenden Aspekt der Siedlungsgestaltung dar.

### Straßenbäume

- Erhalt der Bestandsbäume bzw. Nachpflanzung in Anlehnung an den bauzeitlichen Bestand. Aufgrund der durch den Klimawandel veränderten Standortfaktoren und der Bemessung der Pflanzgruben wird dabei in einzelnen Straßenzügen ein perspektivischer Ersatz der bztl. Arten durch klimarobustere tiefwurzelnde Gehölze vorgeschlagen.
  - Am Fischtal: Himalaja-Birke (*Betula utilis*)
  - Auerhahnbalz: Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')
  - Eisvogelweg: Mehlbeere (*Sorbus aria* 'Magnifica')
  - Hochsitzweg: Himalaja-Birke (*Betula utilis*)
  - Holzungsweg: Schwedische Mehlbeere (*Sorbus intermedia* 'Brouwers')
  - Im Gestell: Himalaja-Birke (*Betula utilis*)
  - Reiherbeize: Krimlinde (*Tilia euchlora*)
  - Riemeisterstraße: Rotbuche (*Fagus sylvatica*)
  - Waldhüterpfad: Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline')
  - Wilskistraße: Lederhülsenbaum (*Gleditsia triacanthos* 'Skyline')

### Fahrbahn

- Erhalt des bauzeitlichen Belags aus Kleinsteinpflaster bzw. des Belags analog des bauzeitlichen Bestands in den Nebenstraßen.
- Für die übergeordneten Straßenzüge Argentinische Allee und Riemeisterstraße (südlich Argentinische Allee) ist aus denkmalpflegerischer Perspektive Asphalt als Straßenbelag zu akzeptieren.

### Gehweg

- Erhalt des bauzeitlichen Belags aus Mosaikpflaster oder Gehwegplatten bzw. des Belags analog des bauzeitlichen Bestands sowie Erhalt des unbefestigten Ober- und Unterstreifens.
- Ergänzungen durch Fahrradwege und den Bau von PKW-Stellplätzen sind dabei denkmalgerecht zu integrieren.



1929 | Blick in die Straße im Gestell mit den Reihenhäuser von Rudolf O. Salvisberg (linke Seite) und den Mehrfamilienhäuser von Bruno Taut (rechte Seite). Sandbirken als Straßenbäume auf der linken Seite und Kiefern des ehemaligen Kiefernforstes auf der rechten Seite.

### 3. Energetische Ertüchtigung

Nach dem rund 100 jährigen Bestehen der Häuser in der Waldsiedlung Zehlendorf haben sich die Ansprüche an die vorhandene Bausubstanz deutlich verändert. Oberstes 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.

Der Erhalt und die Pflege von Bestandsgebäuden mit ihren baulichen Elementen unter energetischen Aspekten tragen maßgeblich zur Nachhaltigkeit bei. Durch den Erhalt von bereits bestehender Substanz, wird keine zusätzliche Energie für die Herstellung neuer Bauteile benötigt und freigesetzt. Bei der energetischen Sanierung von Baudenkmalen kommt es häufig zu einem Abwägungsprozess widerstreitender Belange: die Nutzungsanpassungen, die Bauphysik, denkmalpflegerische Auflagen sowie der Finanzierung. Energetische Veränderungen und Denkmalschutz schließen sich nicht gegenseitig aus. Für jedes Baudenkmal muss ein Kompromiss gefunden werden, der sich zwischen Energieeffizienz, Nutzungsanforderungen, Substanzerhalt und Wirtschaftlichkeit bewegt. Grundlegend ist die energetische Ertüchtigung der Häuser in der Waldsiedlung Zehlendorf mit einem hohen Potential an Energieeinsparung möglich. Dadurch reduziert sich der Energiegesamtbedarf deutlich und die Heizung des Gebäudes mit erneuerbaren Energien wird deutlich effizienter. Viele der vorgestellten Maßnahmen können den Wärmedurchgangskoeffizienten (U-Wert) einzelner Bauteile so reduzieren, dass diese Maßnahmen durch die KfW als förderfähig eingeschätzt werden.

#### Hinweis

Die einzelnen Maßnahmen zur Ertüchtigung sind immer im Gesamtzusammenhang zu sehen. Jedwede Maßnahme kann bauphysikalische Veränderungen am Gebäude hervorrufen, die zu Schadensbildern an der Substanz führen können. Im Vorfeld ist dringend eine Gesamtbetrachtung des Gebäudes durch eine Energieberatung durchzuführen, um ein sinnvolles und abgestimmtes Konzept zu entwickeln.

Obwohl die Gebäude in der Waldsiedlung Zehlendorf zeitgleich erbaut wurden, finden sich im konstruktiven Aufbau tlw. größere Unterschiede. Insbesondere beim Aufbau des Mauerwerks sind sehr unterschiedliche Situationen vorzufinden: Vollziegelmauerwerk in 12 - 38 cm Stärke und zweischaliges Mauerwerk.

Im Folgenden werden konkrete Maßnahmen zur Ertüchtigung des Bestands vorgestellt, die für den Gebäudebestand der Reihenhäuser in der Waldsiedlung Zehlendorf entwickelt wurden.

# 3.1 Maßnahmen zur energetischen Ertüchtigung

Um den Wärmeverlust des Gebäudes zu reduzieren, gibt es verschiedene Maßnahmen zur Dämmung einzelner Bauteile. Durch die Maßnahmen wird der Wärmedurchgangskoeffizient (U-Wert) der Bauteile verringert und der Energiebedarf des Gebäudes reduziert.

## Energetische Ertüchtigung

### Einfachfenster

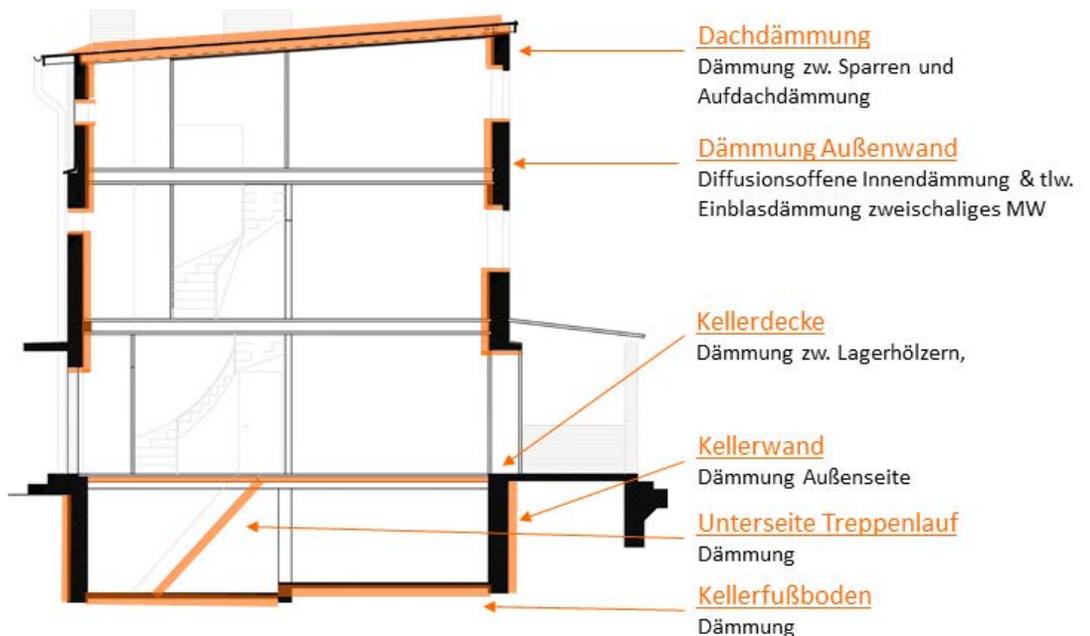
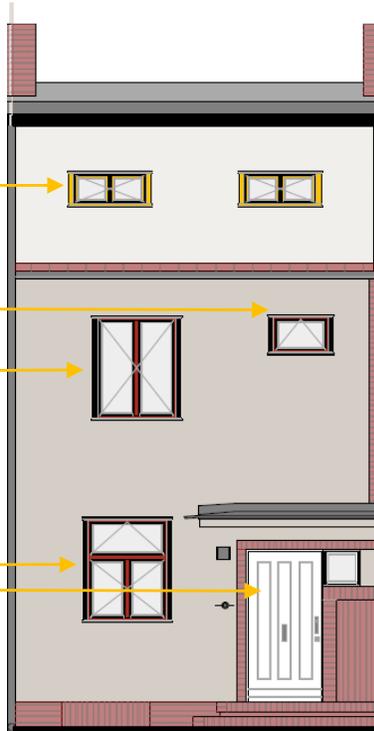
Nachbau analog Bestand mit Isolierverglasung

### Doppelkastenfenster

Innenflügel mit Isolierverglasung  
Einbau Dichtung Innenflügel

### Haustür

Ertüchtigung bzw. Nachbau analog Bestand mit Wärmedämmung



Möglichkeiten zur energetischen Ertüchtigung und Dämmung bei einem Reihnhaus der Waldsiedlung Zehlendorf.

## Dämmputz an Straßen- und Gartenfassaden

Eine Dämmung der Außenwände von außen durch das Anbringen eines Wärmedämmverbundsystems oder eines Dämmputzes ist eine gängige Maßnahme zur energetischen Sanierung von Bestandsgebäuden.

Diese Maßnahme ist aus denkmalpflegerischer Sicht nicht auf den Gebäudebestand in der Waldsiedlung Zehlendorf anwendbar, da es durch diesen Eingriff sowohl zum Verlust der denkmalrelevanten Substanz der Bestandsputze als auch zum Verlust des denkmalrelevanten Erscheinungsbildes der Fassaden kommen würde.

Die bestehenden und zum großen Teil aus der Bauzeit stammenden Putze an den Reihenhäusern weisen eine Stärke von 20 - 25 mm auf und müssten für das Aufbringen des Dämmputzes entfernt werden. Die Bestandsputze sind ein wichtiges Zeitzeugnis aus der Bauzeit, die auch Träger der historischen Farbschichten sind. Neben dem Verlust von originaler Bausubstanz für künftige Generationen wären durch diese Maßnahme zukünftige restauratorische Untersuchungen zur originalen Farbigekeit nicht mehr möglich. Die Siedlung, die sich durch eine herausragende farbliche Gestaltung auszeichnet, würde diese historische Referenz verlieren.

Neben dem Verlust der bauzeitlichen Substanz ist auch der Erhalt des Erscheinungsbildes der Fassaden nicht gewährleistet. Die zum derzeitigen Zeitpunkt am Markt befindlichen hocheffektiven Dämmputze weisen eine minimale Gesamtputzstärke von 38 mm auf. Darin sind ein Vorspritz, der Aerogel-Dämmputz, ein Gewebe sowie der Oberputz enthalten. Es käme somit durch den Austausch des Bestandsputzes mit dem höher aufragenden Dämmputz zu einem zusätzlichen Aufbau der Fassade. Geringere Putzstärken sind aus Herstellersicht möglich, werden aber ohne Gewährleistung ausgeführt. Die Anschlüsse an die Fenster, die durch Aufblendleisten fassadenbündig auf dem Putz aufliegen, sowie andere Bauteile wie die Lisenen würden deutlich verändert. Zudem gäbe es durch die höhere Putzstärke auch deutliche Abweichungen zu den benachbarten Häusern, die reihenartige Fassadenwirkung wäre nicht mehr erkennbar.

## Dämmputz an Giebelwänden

An Giebelwänden ohne Fenster und Türen ist das Aufbringen eines hocheffektiven Dämmputzes (Aerogelputz von  $\lambda=0,027 \text{ W/m}^2\text{K}$ ) bis zu einer Schichtdicke von 4cm genehmigungsfähig, da in diesen Fassadenbereichen keine Anschlüsse zu Bauteilen oder Nachbargebäuden zu beachten sind.

## **Dämmung der Innenseite der Außenwand**

Die Dämmung der Innenseiten der Außenwand ist durch das Anbringen von Dämmputz oder Dämmplatten aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

- Dabei sind Konstruktionsdetails mit Architekt:in und Energieberater:in abzustimmen, um die Tauwasserfreiheit der Konstruktion sicherzustellen.
- 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 des Dachs**

Das Dach kann durch verschiedene Maßnahmen gedämmt werden. Sowohl die Dämmung des Sparrenzwischenraums als auch die Einbringung einer zusätzlichen Dämmschicht oberhalb der Balkenlage sind aus denkmalpflegerischer Sicht möglich.

- Die Wärmedämmschicht oberhalb der Balkenlage darf maximal eine Gesamthöhe von 20 cm aufweisen.
- Die Wärmedämmschicht des Daches ist so aufzubringen, dass sie optisch nicht in Erscheinung tritt. Die Ausbildung von Dämmkeilen entlang der Traufen ist entsprechend der Detailzeichnung vorzunehmen. Die bauzeitliche Ansicht der Traufbleche darf nicht verändert werden.
- Dafür wurde ein Musterdetail entwickelt, das bei der Unteren Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf vorliegt (siehe Solaranlagen - Dach).

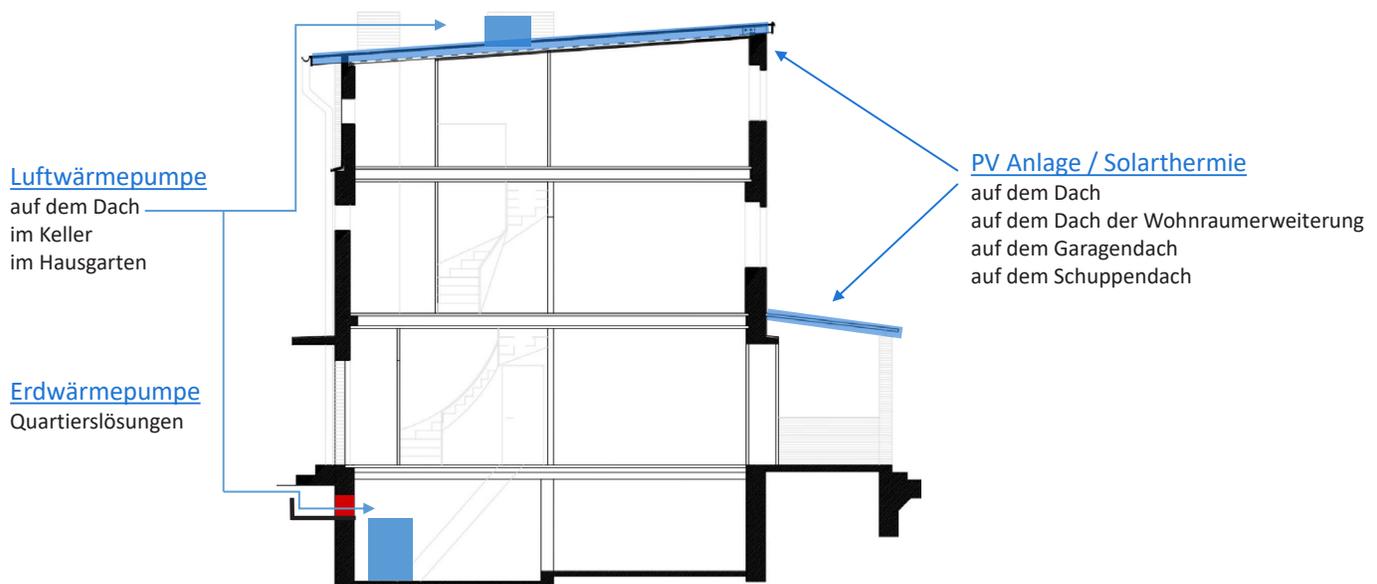
# Dämmung des Kellers

Im Keller kann die Dämmung der Decke, des Fußbodens und der Außenwand aus denkmalpflegerischer Sicht erfolgen.

- Die Dämmung der Kellerdecke (i.d.R. des Balkenzwischenraums, ggfs. mit zusätzlicher Dämmschicht unterhalb der Stahlsteindecke) mit einem geeigneten Dämmmaterial ist genehmigungsfähig.
- Die Erneuerung des Kellerfußbodens sowie der Einbau einer neuen Gebäudeabdichtung und Wärmedämmung sind aus denkmalpflegerischer Sicht möglich. Dabei ist ein Tieferlegen des Fußbodens genehmigungsfähig, solange dies keine Unterfangung oder sonstige Ertüchtigung der Fundamente bedingt.
- Der Einbau einer Kellerwand-Außendämmung sowie der Einbau einer neuen vertikalen Gebäudeabdichtung sind aus denkmalpflegerischer Sicht unter Erhalt der gemauerten Kellerlichtschächte bzw. der bauzeitlichen Bauteile (Eingangstreppe, ggf. Terrasse) genehmigungsfähig.

## 3.2 Nutzung erneuerbarer Energien

Die Nutzung erneuerbarer Energien ist grundsätzlich in den Gebäuden der Waldsiedlung Zehlendorf möglich. Um das Erscheinungsbild nicht zu beeinträchtigen, gibt es Vorgaben zur Montage der technischen Anlage für Solar sowie von Wärmepumpen.

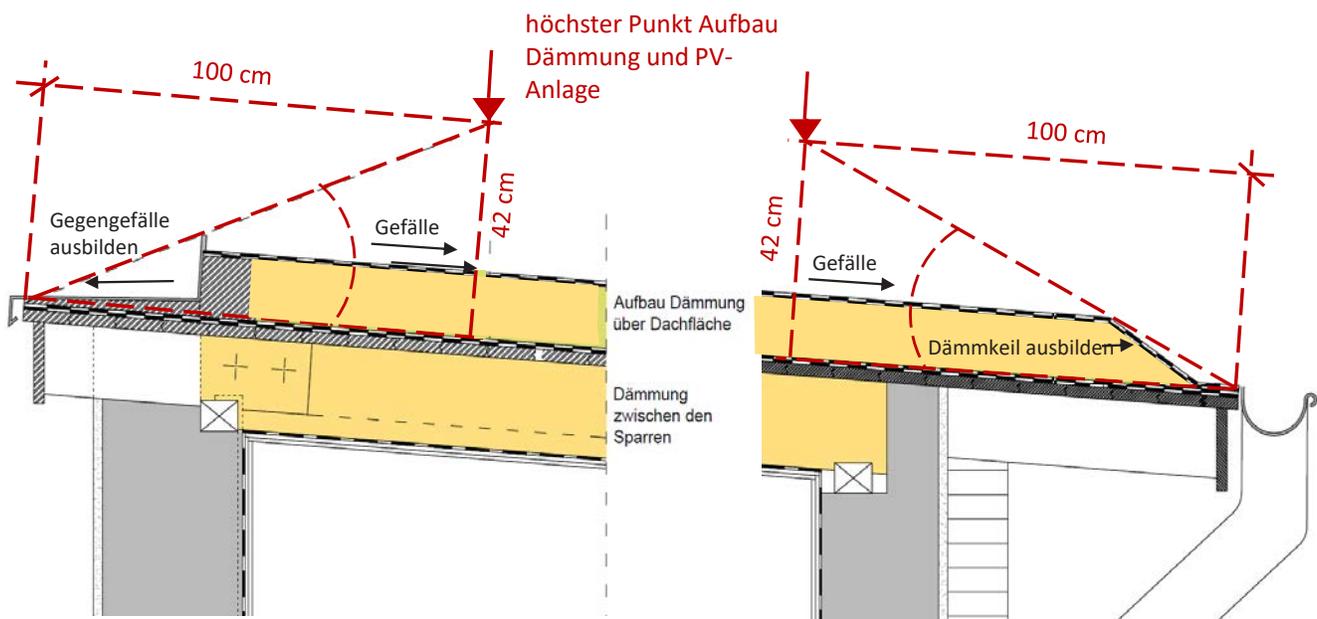


# Solaranlagen

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

## Dach

- Eine Montage von Solaranlagen auf den Dächern der Reihenhäuser ist aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich möglich. Auf eine fachgerechte Installation (Windlasten, Dachdurchdringungen, etc.) ist zu achten.
- Zum Erhalt des Erscheinungsbildes von Gebäuden und Straßenraum soll die Einsehbarkeit der Anlagen begrenzt werden (siehe Skizze)  
Daher gelten für Solaranlagen mit einer Aufbauhöhe von 30cm folgende Mindestabstände:
  - > 100 cm zur straßenseitigen Dachkante
  - > 100 cm zur gartenseitigen Dachkante
  - > 50 cm Abstand zu den Nachbardächern
- Bei Reihenhäuser ist auch 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.
- Der gesamte Aufbau von Dämmung auf Balkenlage und PV/Solarelementen darf max. 42 cm betragen
- Die Unterkonstruktion sowie Farbe und Oberflächenstruktur der Module sollen sich harmonisch in das Gesamterscheinungsbild einfügen. Matte Oberflächen sind zu bevorzugen.



Möglichkeiten zur Dämmung des Dachs und zur Aufstellung von Solaranlagen bei einem Reihnhaus der Waldsiedlung Zehlendorf.

## **Dach der Wohnraumerweiterung**

- Auf dem Dach der rückseitigen Wohnraumergänzung sind flach liegende PV-Anlagen bis zu einer Aufbauhöhe von 12cm zulässig.
- Aufgeständerte Anlagen sowie die Veränderung der Kubatur des Dachs sind nicht zulässig.
- Um das Erscheinungsbild der rückseitigen Fassaden nicht erheblich zu beeinträchtigen, sind die PV-Anlagen mit ihrem Erscheinungsbild zu vereinheitlichen. Die PV-Anlagen bestehen aus matten Paneelen und sind in einer dunklen Tragkonstruktion auszuführen.

## **Garagendach**

- PV-Anlagen sind auf Garagendächern bis zu einer Aufbauhöhe von 12cm flachliegend grundsätzlich zulässig.
- Die Einsehbarkeit vom Straßenraum gilt es zu minimieren.
- Die PV-Anlage ist von der Dachkante einzurücken. Das Hinzufügen einer dunkel gehaltenen Abschlusskante der Dachansicht (angepasst an den Bestand) ist aus denkmalpflegerischer Sicht denkbar, um die PV-Anlage von der Straße abzudecken.
- Ebenso zulässig ist PV-Folie.

## **Schuppendach im Hausgarten**

- Auf dem Dach der Schuppen im rückseitigen Garten ist das Anbringen einer flachliegenden PV-Anlage zulässig. Die Ausführung ist denkmalpflegerisch abzustimmen.

## Luftwärmepumpen

Luft-Wasser-Wärmepumpen entziehen der Außenluft Wärme und leiten diese an das Heizsystem weiter.

### Keller

- Für die Aufstellung einer Luftwärmepumpe sind die Kellerräume aus denkmalpflegerischer Sicht geeignet, wenn Wanddurchbrüche in diesem Bereich auf ein Minimum reduziert werden können.
- Alle baulichen Eingriffe sind denkmalpflegerisch abzustimmen.

### Dach

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

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

### Vorgarten

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen in den Vorgärten ist wegen der Beeinträchtigung des Straßenbildes in der Regel nicht genehmigungsfähig.
- Ausnahmeregelungen bestehen für Eckgrundstücke, in denen die Luftwärmepumpe hinter bestehenden massiven Einfriedungen (Ziegelmauern) aufgestellt wird, sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Zehlendorf abzustimmen.

### Hausgärten

- Die Aufstellung von Luftwärmepumpen in den rückwärtigen Hausgärten ist aus denkmalpflegerischer Sicht grundsätzlich möglich, wenn das Erscheinungsbild des Gartens nicht maßgeblich beeinträchtigt wird.
- Nachbarschaftliche Interessen sollten dabei gewahrt werden (Richtwerte für Mindestabstände und Geräuschpegel nach TA Lärm sind einzuhalten).

## Erdwärmepumpen

Evtl. denkmalschutzrechtliche Belange bei der Installation von Erdwärmepumpen sind mit der Unteren Denkmalschutzbehörde Zehlendorf abzustimmen.

## 4. Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz

Gemäß § 1 Abs. 1 des Denkmalschutzgesetzes Berlin (DSchG Bln) vom 24. April 1995 (GVBl. S. 274), zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes vom 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.

### 4.1 Rechtsgrundlage

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

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

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

## 4.2 Denkmalrechtliche Genehmigung

Genehmigungsanträge nach § 11 DSchG Bln sind formlos schriftlich an die Untere Denkmalschutzbehörde im Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf zu richten.

Sie müssen folgende Unterlagen einreichen:

- Anschreiben mit Adresse und Telefonnummer 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 (Bauaktenarchiv Steglitz-Zehlendorf)
- Fotos (heutiger Zustand), ggf. historische Aufnahmen

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

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.

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

## 4.3 Dokumentationspflicht

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

## 4.4 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.

## 4.5 Steuervergünstigungen

Instandhaltungs- und Instandsetzungskosten von Baudenkmalen werden nach Einkommensteuergesetz §§ 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 Zahlungsnachweis 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.

## 4.6 Ansprechpartner

### Information, Beratung, Genehmigungen

Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin  
Untere Denkmalschutzbehörde

Postanschrift  
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf  
14160 Berlin

Dienstgebäude  
Rathaus Zehlendorf  
Kirchstraße 1/3  
14163 Berlin

### Bau- und Bodendenkmalpflege

Michaela Brunk      Zimmer E 209  
Tel.: 90299-7978  
Mail: [michaele.brunk@ba-sz.berlin.de](mailto:michaele.brunk@ba-sz.berlin.de)

### Gartendenkmalpflege

Uwe Schmohl      Zimmer E 217  
Tel.: 90299- 5339  
Mail: [uwe.schmohl@ba-sz.berlin.de](mailto:uwe.schmohl@ba-sz.berlin.de)

Sprechzeiten  
dienstags von 9.00 bis 12.00 Uhr und nach telefonischer Vereinbarung

Verkehrsverbindungen  
Bus 101, 112, 115, 118, X10  
und S-Bahnhof Zehlendorf, Linie S 1 und S 2

Rollstuhleingang im Bauteil E

# Information, Beratung, Zuschüsse, Steuerbescheinigungen

Landesdenkmalamt Berlin,  
Klosterstraße 47  
10179 Berlin

## Baudenkmalpflege

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

## Gartendenkmalpflege

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

## Welterbeangelegenheiten

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

## Steuerbescheinigungen

Helay Ghani      Tel.: 90259-3631  
Mail: Helay.Ghani@lda.berlin.de

### Sprechzeiten

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

### Verkehrsverbindungen

U-Bahnhof Klosterstraße, Linie U 2  
Bus-Station Jüdenstraße, 248, 300

### weitere Informationen

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

## 5. Bildnachweise

Titelbild: ProDenkmal GmbH; S. 4 Landesdenkmalamt Berlin; S. 8 oben: Akademie der Künste (Sign. Köster-Arthur 133), unten: Heimatmuseum Zehlendorf; S. 22 Akademie der Künste (Sign. Köster-Arthur 174); S. 28 Akademie der Künste (Sign. Köster-Arthur 156); S. 31 links und rechts: Thomas Thränert, Gartendenkmalpfleger; S. 33 links: Akademie der Künste (Sign. Hugo Häring\_0015\_022), rechts: Uwe Schmohl, Untere Denkmalschutzbehörde Steglitz-Zehlendorf; S. 34 links: Akademie der Künste (Sign. Hugo Häring\_0015\_026), rechts: Bauaktenarchiv Steglitz-Zehlendorf; S. 37 Heimatmuseum Zehlendorf; alle übrigen Abbildungen ProDenkmal GmbH.