

Waldsiedlung Zehlendorf Onkel-Toms-Hütte





Impressum

Herausgeber:
Bezirksamt Steglitz-Zehlendorf von Berlin
Untere Denkmalschutzbehörde
Kirchstraße 1-3, 14163 Berlin
Landesdenkmalamt Berlin
Klosterstraße 47, 10179 Berlin

Konzept und Realisation:
WINFRIED BRENNE ARCHITEKTEN
Rheinstraße 45, 12161 Berlin
Berlin im Mai 2006



Inhaltsverzeichnis

Vorwort	3
Einleitung	5
1 Waldsiedlung „Onkel-Toms-Hütte“	6
1.1 Historische Entwicklung	6
1.2 Die Bauabschnitte und ihre Architekten	8
2 Richtlinien zur Erhaltung, Wiederherstellung und Ergänzung	11
2.1 Fassaden	12
2.2 Hauseingänge	13
2.3 Türen	14
2.4 Fenster	14
2.5 Dach	15
2.6 Verandaausbau	15
2.7 Terrassen	20
2.8 Außenanlagen	20
3 Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz	22
3.1 Rechtsgrundlagen	22
3.2 Antrag auf denkmalrechtliche Genehmigung	22
3.3 Dokumentationspflicht	23
3.4 Fördermittel	23
3.5 Steuervergünstigungen	23
3.6 Ansprechpartner	24
4 Anhang	25
4.1 Literaturtipps	25
4.2 Quellen- und Abbildungsnachweis	25



Vorwort

Liebe Bewohnerinnen und Bewohner,
liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

Die Waldsiedlung Zehlendorf "Onkel-Toms-Hütte" ist eine der bekanntesten Siedlungen der 1920er Jahre in Deutschland. Mit ca. 2000 Wohnungen zählt sie zu den größten Wohnungsbauvorhaben der Weimarer Republik. Unter Architekturkennern galt die Siedlung schon in ihrer Entstehungszeit als muster-gültiges Beispiel für den sozialen Wohnungsbau. Und spätestens seit ihrer Instandsetzung in den 1980er Jahren mit der Wiederherstellung der Farbigekeit ist die Siedlung auch im öffentlichen Bewußtsein ein Begriff.

Eigentümer und Mieter, von denen viele schon seit Jahrzehnten in der Siedlung zu Hause sind, schätzen die Waldsiedlung als hochwertiges Wohngebiet im Grünen.

Mit dem Kauf eines Einfamilienhauses oder einer Eigentumswohnung haben sich weitere Bewohner für eine Immobilie an einem Standort mit hohem Wohnwert entschieden.

Die vorliegende Broschüre will Hilfestellung geben im verantwortungsbewußten Umgang mit dem Baudenkmal. Es gilt die Eigenart der Siedlung mit ihren Gebäuden und Freiflächen dauerhaft zu erhalten, aber auch den Bestand zeitgemäßen, modernen Wohnstandards anzupassen. Vor diesem Hintergrund soll die Broschüre in erster Linie Ratgeber und Leitfaden für häufig gestellte Fragen der Bewohner im Umgang mit den Gebäuden und Gärten der Siedlung sein.

Die Denkmalschutzbehörden haben sich zur Herausgabe der Broschüre entschlossen, weil geänderte rechtliche Bestimmungen seit Inkrafttreten eines neuen Denkmalschutzgesetzes 1995 eine Aktualisierung früherer Bewohnerinformationen erforderlich machen.

Der Erhalt der städtebaulichen und architektonischen Qualität bestimmt nicht nur den weiteren Fortbestand des Ensembledenkmal "Waldsiedlung Zehlendorf", sondern ist auch für den Wert der Immobilie entscheidend.

Die bisherigen Erfahrungen im denkmalpflegerischen Umgang mit der Siedlung haben gezeigt, dass sich erhaltende bzw. wiederherstellende Maßnahmen nach dem originalen Bestand für den Bauerhalt bewährt haben und wirtschaftlich die sinnvollste Lösung darstellen. Nur durch ein gemeinsames Vorgehen von Denkmalpflege und Bewohnern ist der Erhalt der Siedlung für die Zukunft möglich. Das hohe Engagement der Denkmalpflege und die hohe Identifikation der Bewohner mit ihrer Siedlung bieten hierfür eine gute Chance.

Uwe Stäglin

(Bezirksstadtrat für Bauen, Stadtplanung und Naturschutz)



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:

Am Fischtal 1/91, 2/72A, 72C/90; Waldsiedlung Zehlendorf, U-Bahnhof Onkel Toms Hütte, Versuchssiedlung Am Fischtal, Fischtalpark

Am Fuchspaß 1/41, 2/44

Am Hegewinkel 2/124, 105/121

Am Lappjagen 2/26, 46, 1/55

Am Wieselbau 1/25, 2/46

Argentinische Allee 130/162B, 157/219, 170/172B, 180/182B, 188/190B, 198/200B, 206/212

Auerhahnbalz 1/47, 2/50

Eisvogelweg 1/71, 2/86

Hochsitzweg 15/177, 42/48

Hochwildpfad 1/47, 2/52

Holzweg 1/47

Im Gestell 1/5, 2/36

Onkel-Tom-Straße 63/ 67, 105/141

Reiherbeize 1/67, 2/70

Riemeisterstraße 56A, 57/129, 131/133B, 58/128, 132A, 151/185, 138/176

Treibjagdweg 1/43, 2/46

Waldhüterpfad 1/85, 2/30, 38/100

Wilskistraße 1/43, 2, 8/46

Baudenkmale siehe: Treibjagdweg 2, Riemeisterstraße 132A

Gesamtanlagen siehe: Am Fischtal 1; Einschnittbahn

Gartendenkmale siehe: Am Fischtal 4; Fischtalpark; Hochsitzweg 105

Weitere Bestandteile des Ensembles:

- Am Fischtal 2/72A, 72C/90 / Onkel-Tom-Straße 63/67 / Riemeisterstraße 56A / Wilskistraße 2, Versuchssiedlung Am Fischtal, Mustersiedlung der Gagfah, 1928 von verschiedenen Architekten unter der Planungsleitung von Heinrich Tessenow

- Am Fischtal 3/91 / Am Fuchspaß 1/41, 2/44 / Am Hegewinkel 2/124, 105/121 / Am Lappjagen 2/26, 46, 1/55 / Am Wieselbau 1/25, 2/46 / Auerhahnbalz 3/47, 4/50 / Eisvogelweg 1/71, 2/84 / Hochsitzweg 15/177, 42/48 / Hochwildpfad 1/47, 2/52 / Holzweg 1/47 / Im Gestell 2/36 / Reiherbeize 1/67, 2/70 / Riemeisterstraße 57/111, 58/112, 151/185 / Treibjagdweg 1/43, 2/46 / Waldhüterpfad 1/67, 2/30, 38/78, Teil der Waldsiedlung Zehlendorf, Bauabschnitte I, II, IV und V, 1926-30 von Bruno Taut, Otto Rudolf Salvisberg und Hugo Häring für die Gehag

(STE/ZEH-ZEH/ZEH-E)

Am Fischtal 1, Teil der **Waldsiedlung Zehlendorf**, Bauabschnitte I, III, VI und VII, 1926-32 von Bruno Taut für die Gehag (D) (*siehe Ensemble Am Fischtal 1/91...*)

Argentinische Allee 130/162B, 157/219, 170/172B, 180/182B, 188/190B, 198/200B, 206/212

Auerhahnbalz 1, 2

Eisvogelweg 73, 86

Im Gestell 1/5

Onkel-Tom-Straße 105/141

Riemeisterstraße 113/129, 131/133B, 114/128, 138/176

Waldhüterpfad 69/85, 80/100

Wilskistraße 1/43, 8/46)

(STE/ZEH-ZEH/ZEH-G)

Onkel-Tom-Straße, Fischtalpark, 1918-24 von Emil Schubert, 1925-29 Fertigstellung von Max Dietrich (*siehe Ensemble Am Fischtal 1/91...*)

Riemeisterstraße

Wilskistraße

(STE/ZEH-ZEH/ZEH-Ga)

1 Waldsiedlung „Onkel-Toms-Hütte“

1.1 Historische Entwicklung

Zu den beeindruckendsten Wohnungsbauprojekten jener Zeit gehört die Waldsiedlung Zehlendorf, zwischen 1926 und 1932 in sieben Bauabschnitten errichtet. Bauherrin der Siedlung war die Gemeinnützige Heimstätten AG (GEHAG), die wenige Jahre zuvor mit der Hufeisensiedlung in Berlin-Britz ein erstes Großbauvorhaben verwirklicht hatte. Für den Bau der Siedlungen standen unbebaute ausgedehnte Areale am Rande der Großstadt zur Verfügung.

Mit der Ausarbeitung eines städtebaulichen Entwurfes beauftragte die GEHAG Bruno Taut. Taut ließ sich in Zehlendorf von der Topographie des Geländes mit seinem wertvollen Baumbestand und dem Fischtal im Süden, ein offenes, abfallendes Terrain, inspirieren. Er entwickelte einen Städtebau, in dem Naturraum und Siedlungsstruktur eine sehr enge Verbindung eingehen. Dennoch zeigt die Siedlung mit über 1900 Wohnungen und direktem Anschluß an das Berliner U-Bahnnetz ein großstädtisches Gesicht.

Die Wohneinheiten der Siedlung verteilen sich auf ca. 1.100 Geschosswohnungen in zwei- und dreigeschossigen Mehrfamilienhäusern und über 800 Wohnungen in Einfamilienreihenhäusern, für die einheitlich nur 2 Haustypen als GEHAG-Standardwohnung entwickelt worden waren. Für die Durcharbeitung und Gestaltung der Haustypen engagierte die GEHAG die erfahrenen Siedlungsarchitekten Bruno Taut, O.R. Salvisberg und Hugo Häring, für die Freiflächengestaltung den Landschaftsarchitekt Leberecht Migge. Die Baudurchführung übernahmen die Bauhütte Berlin und die Allgemeine Hausbau AG (AHAG) von Adolf Sommerfeld.



„Peitschenknall“, um 1931

Die von den Architekten für die einzelnen Bauabschnitte gefundenen Lösungen fügten sich zu einem Siedlungsbild, das in seiner städtebaulichen, architektonischen und freiräumlichen 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 Markenzeichen der Waldsiedlung Onkel-Toms-Hütte ist die außerordentliche Farbigkeit in der Gestaltung der Fassaden mit ihren Bauteilen. Besonders in den von Bruno Taut errichteten Bauabschnitten beeindruckt die vielfältige Verwendung der Farbe. Ihre Bedeutung für den Städtebau und die Architektur der Siedlungshäuser ist geradezu spürbar. Zu Recht wird Taut auch als "Meister des farbigen Bauens" bezeichnet. Es ist Tauts Verdienst, dass die Siedlung schon zur Bauzeit überregionalen Bekanntheitsgrad erlangte.

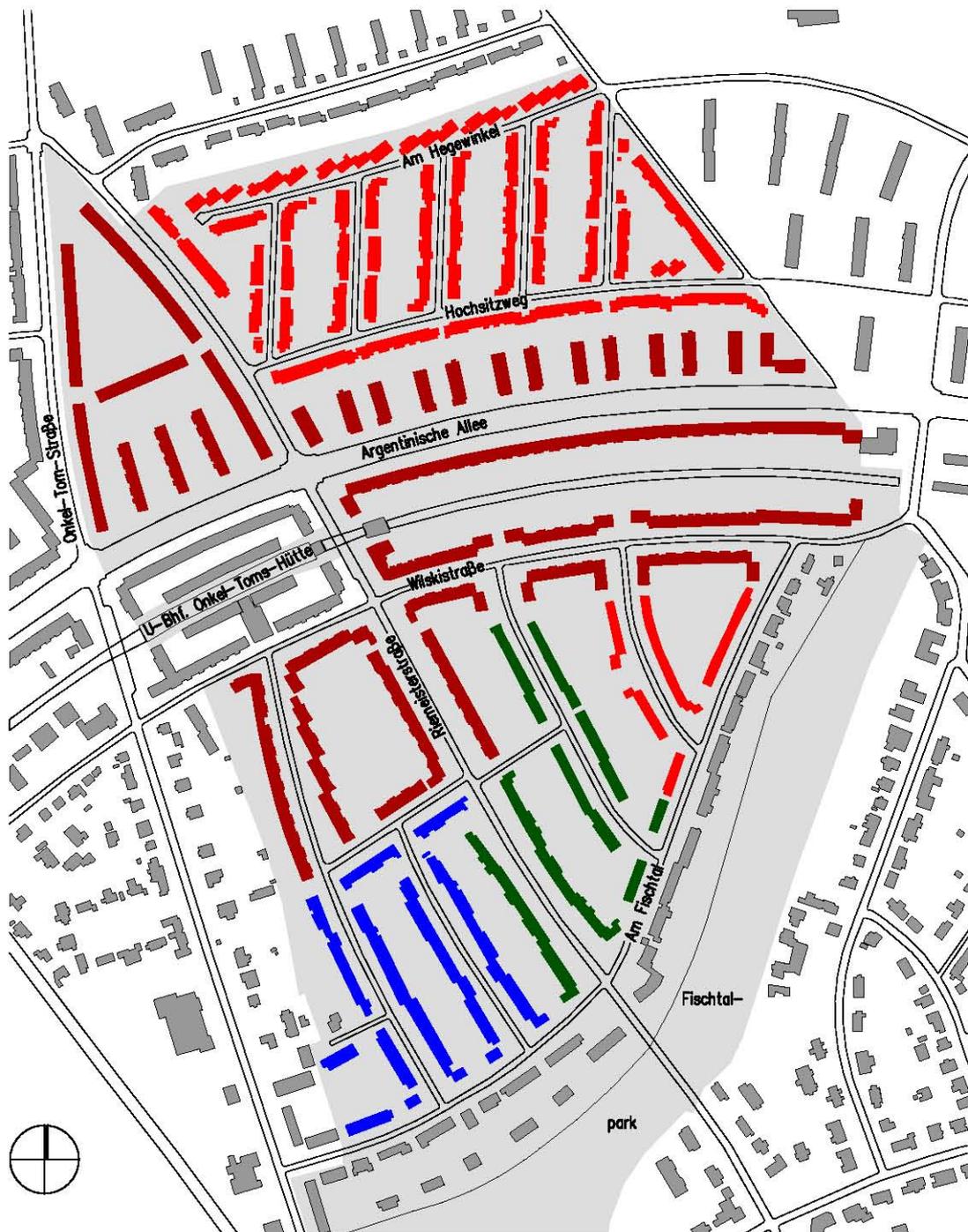
Den Nationalsozialismus und den Krieg hat die Waldsiedlung Zehlendorf weitgehend unbeschadet überstanden. In der Nachkriegszeit führten dann bauliche Veränderungen zu einem Verlust der architektonischen Qualitäten, insbesondere ihrer Farbigkeit. Mit Beginn der Arbeiten zu ihrer Wiederherstellung wurde 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 Denkmalsbereich (Ensemble und ein Teilbereich als Gesamtanlage) und als Gartendenkmal geschützt, in die Denkmalliste eingetragen. Sie unterliegt somit den Regelungen des Denkmalschutzgesetzes von Berlin.



Hochsitzweg, um 1931

1.2 Die Bauabschnitte und ihre Architekten



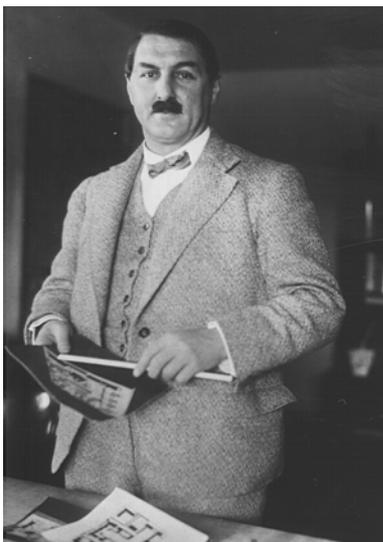
- | | | |
|--------------------------------------|--|---------------|
| ■ | Mehrfamilienhäuser von Bruno Taut | (1926 – 1932) |
| ▭ | Einfamilienhäuser von Bruno Taut | (1927 – 1930) |
| ■ | Einfamilienhäuser von Hugo Häring | (1926 – 1927) |
| ■ | Einfamilienhäuser von Otto Rudolf Salvisberg | (1926 – 1927) |
| ■ | Denkmalsbereich Waldsiedlung Zehlendorf | |

Lageplan Waldsiedlung Zehlendorf, Hausgruppen aufgeschlüsselt nach Architekten



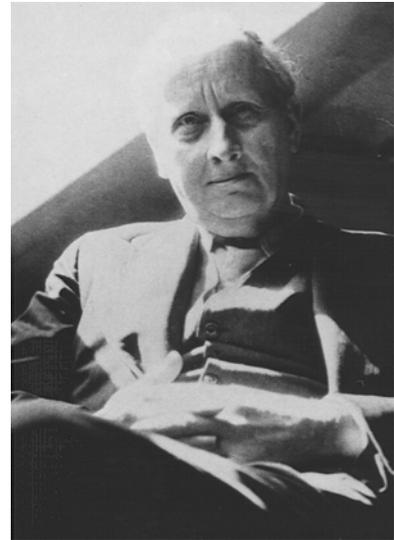
Bruno Taut (1880-1938)

Die Bebauung im südlichen Teil der Siedlung besteht aus zwei- bis dreigeschossigen Einfamilienreihenhäusern. Reihenhäuser von *Hugo Häring* markieren den Kreuzungsbereich Riemeisterstraße / Am Fischtal, der als südliches Entree zur Siedlung von städtebaulicher Bedeutung ist. Häring betont die Eckbebauung durch mit weitem Schwung geführte Klinkerbalkone und schafft so eine torähnliche Situation. Seine Bauten am Eisvogelweg und an der Riemeisterstraße kennzeichnen eine betont zurückhaltende Fassadengestaltung, die nicht die Eigenständigkeit des Hauses in den Vordergrund stellt, sondern das Gemeinsame, unterstützt durch eine einheitliche Farbgebung.



Otto R. Salvisberg (1888-1940)

Bruno Taut leistete den weitaus größten Beitrag zum Bau der Siedlung. Der gesamte nördliche Bereich (Bauabschnitte I, III-VII), einschließlich aller Mehrfamilienhäuser im Siedlungsgebiet, wurde nach Tauts Entwürfen ausgeführt. Sein Ruf, Meister des farbigen Bauens zu sein, spiegelt sich in der wechselnden polychromen Farbgebung der Fassaden und Bauteile wider. Der Einsatz der Farbe ist dabei nicht Selbstzweck, sondern Ausdruck eines städtebaulichen Konzeptes im Einklang mit Natur und Landschaft. Tauts farbiger Architektur kann sich selbst der flüchtige Besucher, der mit dem Auto oder der U-Bahn die Siedlung durchquert, nicht entziehen.



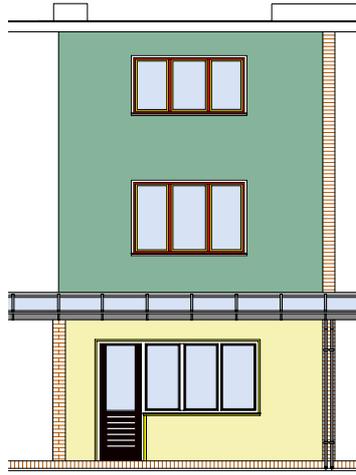
Hugo Häring (1882-1958)

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 bei vorgezogenen bzw. zurückgesetzten Häusern. 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 selten vorhanden ist.

Strasse

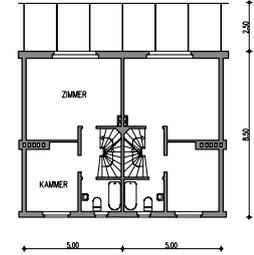
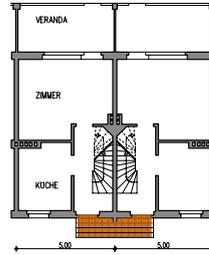
Garten

Beispiele für Haustypen



Erdgeschoß

Obergeschoß



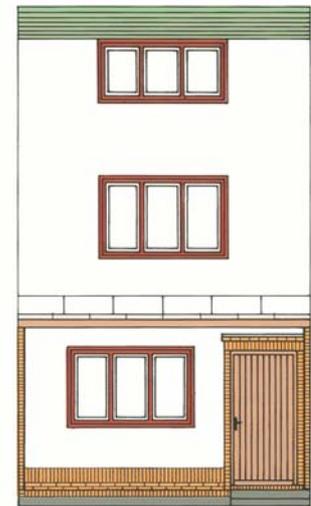
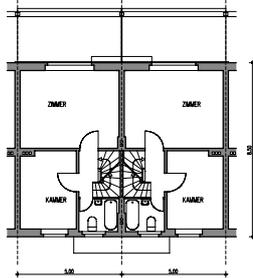
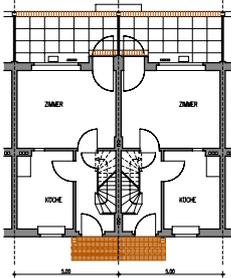
Am Wieselbau, Architekt: Bruno Taut

Strasse

Garten

Erdgeschoß

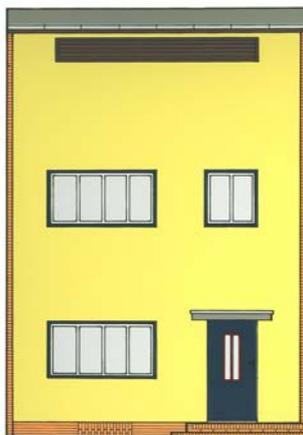
Obergeschoß



Eisvogelweg, Architekt: Hugo Häring

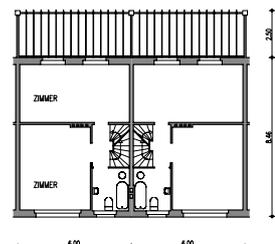
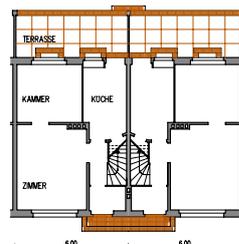
Strasse

Garten



Erdgeschoß

Obergeschoß



Waldhüterpfad, Architekt: O.R. Salvisberg

2 Richtlinien zur Erhaltung, Wiederherstellung und Ergänzung

Wegen der hohen architekturgeschichtlichen Bedeutung der Waldsiedlung besteht ein besonderes öffentliches Interesse an deren Erhalt. 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 (Abschnitt 3.0 der Broschüre).

Alle Häuser der Siedlung – Mehrfamilien- und Einfamilienreihenhäuser- sind als Mauerwerksbauten errichtet und mit Flachdächern, Putzfassaden und typisierten Bauteilen ausgestattet. Als Gestaltungsmittel für die Fassaden kommen farbig gestrichene Putze, farbig gefasste Fenster, Türen und Traufbretter aus Holz zum Einsatz. Sockel, Lisenen und Brüstungen sind in Sichtmauerwerk ausgeführt, Regentinnen und Fallrohre in ungestrichenem Zinkblech.

Ein denkmalpflegerischer Grundsatz ist der Erhalt des originalen, bauzeitlichen Bestandes. Eingriffe müssen auf ein notwendiges Maß reduziert bleiben. Substanzsichernden Maßnahmen ist der Vorzug gegenüber dem Ersatz von Bauteilen zu geben. 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 Bestandes – als originalgetreue Rekonstruktionen auszuführen, die in Konstruktion, Abmessungen, Profilierung, Materialität, Farbigkeit und handwerklicher Ausführung dem Original entsprechen sollen.



Einfamilienreihenhäuser Am Fischtal, Gartenansicht, 2004

2.1 Fassaden

Die *Fassaden* sind prägend für das Erscheinungsbild der Siedlung und dokumentieren den individuellen Gestaltungswillen der Architekten. Sie sind in Abmessungen, Farbigkeit, Materialität und Anordnung ihrer Bauteile (Fenster, Türen, Vordächer, Traufe etc.) zu erhalten.

- Mit *Sichtmauerwerk* gestaltete Bereiche (Sockel, Lisenen, Fenster- und Türeinfassungen) sind in ihrer rotbunten Farbigkeit zu belassen und dürfen nicht überstrichen oder verkleidet werden. Bei Reparaturen sind Klinker und Fugen nach vorheriger Bemusterung originalgetreu zu ersetzen.
- Der *Fassadenputz* muß als Glattputz aus Kalkzementmörtel ausgeführt sein, der mit einem mineralischen Anstrich zu versehen ist. Genaue Farbtonangaben sind bei der Unteren Denkmalschutzbehörde zu erfragen. In Einzelfällen müssen farb- und materialrestauratorische Befunduntersuchungen nachbeauftragt werden.
- Das Aufbringen von *Wärmedämmung* auf der Fassade ist nicht zulässig, da die zu erwartenden Profiländerungen (z.B. Fenster- und Türleibungen) eine tiefgreifende Veränderung im Fassadenbild hervorrufen würden. Hingegen ist ein Wärmedämmputz an den Giebelwänden möglich.
- Das Anbringen von *Parabolantennen, Satellitenschüsseln, Solar- oder Photovoltaikanlagen* ist nicht gestattet. Eine Anbringung ist nur auf den Dächern möglich, wenn die Anlage vom Gelände aus nicht sichtbar ist.
- Die Montage von *Markisen oder Rolllädenkästen* ist nicht zulässig.



Straßenfassade Am Fischtal



Farbiger Fassadenputz mit Klinkerband

2.2 Hauseingänge

Ähnlich den Fassaden sind auch die *Hauseingänge* in der Waldsiedlung vielfältig gestaltet. So kommen neben dem Einzelingang auch paarweise zusammengefaßte Hauseingänge mit gemeinsamen Vordach und gemeinsamer Treppenanlage vor, mit und ohne Geländer. Auch im Detail zeigen sich unterschiedliche Gestaltungslösungen mit Putzflächen und Klinkereinfassungen, seitlichen Verglasungen, polychrom gefaßte Haustüren, mit und ohne Oberlicht.

- Die Hauseingänge sind in ihrer jeweiligen Ausprägung zu erhalten und dürfen nicht verändert werden. Zur Sicherheit der Hausbewohner ist das Anbringen einer *Hauseingangsleuchte* erlaubt, die unter dem Vordach oder neben der Eingangstür anzubringen ist. Hinsichtlich Lampentyp und Anbringung der Leuchte ist pro Hauszeile einheitlich zu verfahren.
- Bei Hauseingangstüren ohne Briefeinwurf-schlitz ist das Aufstellen eines *Briefkastens* im Vorgarten möglich. Art und Lage der Briefkästen müssen für jede Hauszeile einheitlich sein.
- Die *Pflasterung* für den Hauszugang ist einheitlich mit Gussasphalt und mit roten Ziegelrandstreifen herzustellen. Alternativ ist auch ein Kleinsteinpflaster aus Kalkstein (Bernburger Mosaik) zulässig.

Genauere Angaben zu den zu verwendenden Produkten für Hausleuchte, Briefkästen, Türbeschläge oder Hauszugangsbelag erhalten Sie bei der zuständigen Unteren Denkmalschutzbehörde.



Hauseingang Eisvogelweg



Hauseingang Auerhahnbalz



Hauseingang Am Fischtal

2.3 Türen

Die *Haustüren* (Hauseingangs- und Gartenausgangstüren) sind typisierte Bauteile. Sie sind zumeist als Füllungstür mit liegenden und stehenden Feldern aus Holz oder Glas gefertigt. Die mehrfarbige Behandlung der Holzbauteile trägt wesentlich zur Lebendigkeit des Fassadenbildes bei. Wegen ihrer gestalterischen Qualität zählen die Türen zu den hervorstechenden Baudetails der Siedlungshäuser. Sie sind in erster Linie zu erhalten und instandzusetzen.

- Nachbildungen müssen in Material, Gestaltung und Konstruktion dem Original entsprechen. Aufmaßpläne von Türen können bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angefordert werden.
- Originalbeschläge sind zu erhalten oder falls notwendig durch gleichartige neue Produkte (Form und Material) zu ersetzen.



Haustür

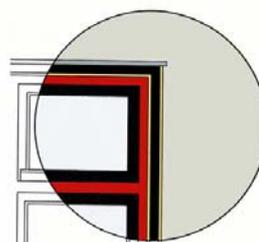
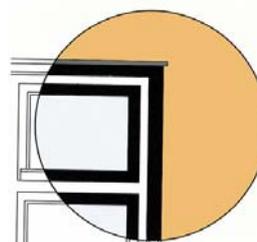
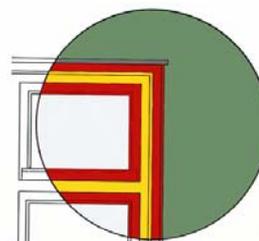
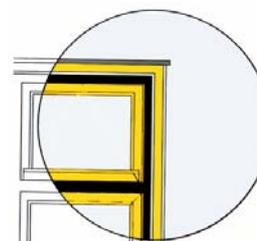


Gartentür

2.4 Fenster

Fenster gelten auch als "Augen eines Hauses". Sie sind ein wichtiges Ausstattungselement, aus gestalterischer und bauphysikalischer Sicht. Mit dem Einbau hochwertiger Kastendoppelfenster wurde eine energetisch sinnvolle Lösung gefunden, die durch keine neuwertigen Produkte gleichwertig ersetzt werden kann.

Fensterformen, Anordnung, Material, Konstruktion, Funktion, Gestaltung und Farbgebung erzeugen abwechslungsreiche Fassadenbilder. Die vielfältigen Möglichkeiten zur farbigen Behandlung von Fenstern werden besonders in den Bauabschnitten von Bruno Taut deutlich.



Farbigkeit von Putz und Fenster

- Die Fenster sind in erster Linie im Original zu erhalten und zu reparieren. Zwingend notwendige Nachbildungen müssen in Material, Konstruktion, Funktion und Farbgebung dem Original entsprechen. Auch von den Fenstern können Aufmaßpläne bei der Unteren Denkmalschutzbehörde angefordert werden.

2.5 Dach

Die *Dächer* sind ein wichtiges gestalterisches Merkmal für die im Stil der Neuen Sachlichkeit errichteten Siedlungshäuser. Alle Häuser besitzen ein flach geneigtes Pultdach, überwiegend als reine Holzkonstruktion ausgeführt. Die Dachgestaltung im Detail (z.B. Dachüberstände, Traufbrettverkleidungen, Einfassung mit Ziegelbändern) trägt zur Differenzierung des Fassadenbildes wesentlich bei. Ein Erhalt der Dachzone mit ihren gestalterischen Details ist deshalb unerlässlich.



Dachausbildung mit Dachüberstand
Bauteil Otto Rudolf Salvisberg

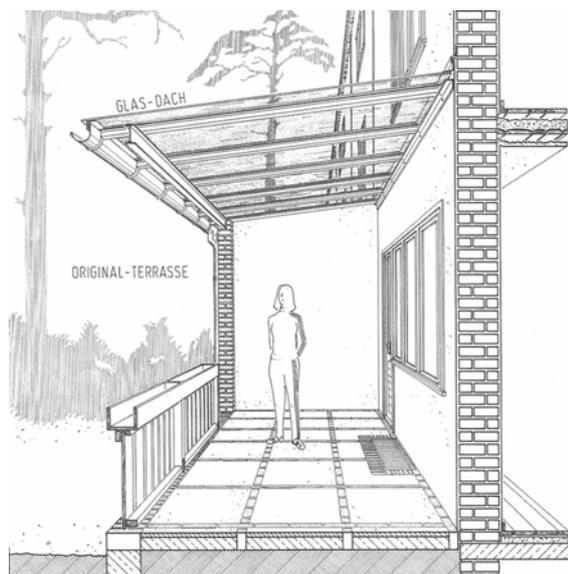
- Bei den Einfamilienhäusern der Siedlung ist ein *Dachausbau* zu Wohnzwecken grundsätzlich möglich, sofern die Dachzone im Erscheinungsbild nicht beeinträchtigt wird.
- Das Aufbringen einer äußeren *Wärmedämmung* muß gemäß vorliegenden Details erfolgen. Wärmedämmmaßnahmen von innen sind ebenfalls möglich.
- Der Einbau von *Oberlichtfenstern* bei einem Dachausbau ist möglich. Sie sind zwischen den Balkenlagen anzuordnen und dürfen vom Gelände nicht sichtbar sein. Die Mindestabstände zu Gebäudetrennwänden nach der Berliner Bauordnung (Brandchutz) sind zu beachten.



Dachausbildung mit Traufbrett
Bauteil Hugo Häring

2.6 Verandausbau

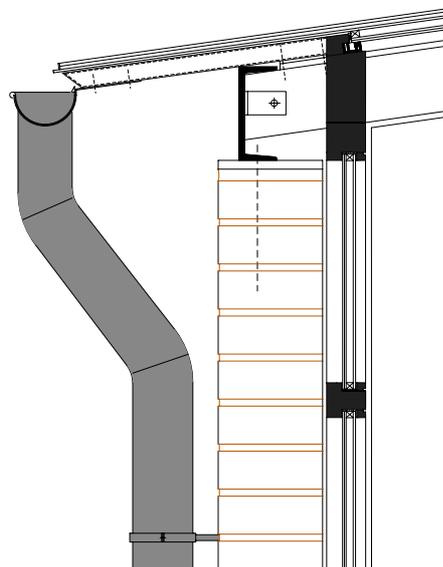
Bereits seit den 20er Jahren existieren Planungen zum Ausbau der Terrassen, um den Wohnwert der eng bemessenen Einfamilienreihenhäuser zu verbessern. Anstelle der offenen Holzpergola, mit der die Häuser ausgestattet worden waren, wurde ab 1928 die Terrasse mit einer Glasdachkonstruktion geschlossen. In Anlehnung an dieses Glasdach sind Entwürfe zum Ausbau der Veranda aufgestellt worden. Diese Regelentwürfe sehen variable Lösungen mit den Materialien Holz, Stahl, Glas und Zinkblech vor. Sie folgen dem Duktus des bauzeitlichen Bestandes, so daß die Beeinträchtigung des Baudenkmals möglichst gering gehalten wird.



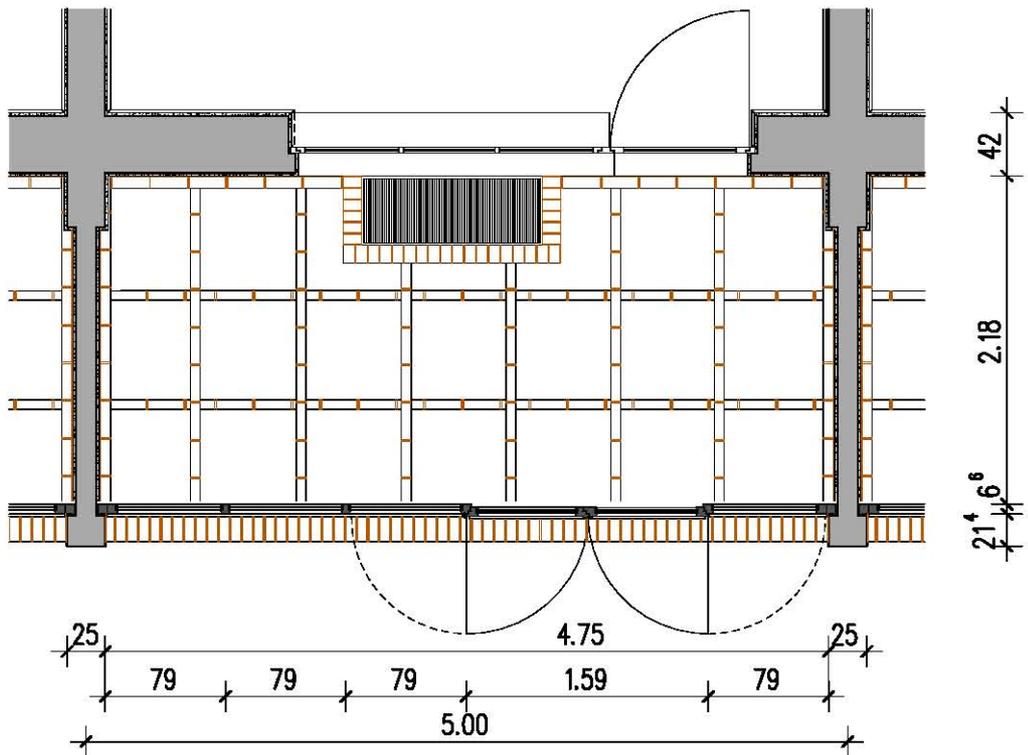
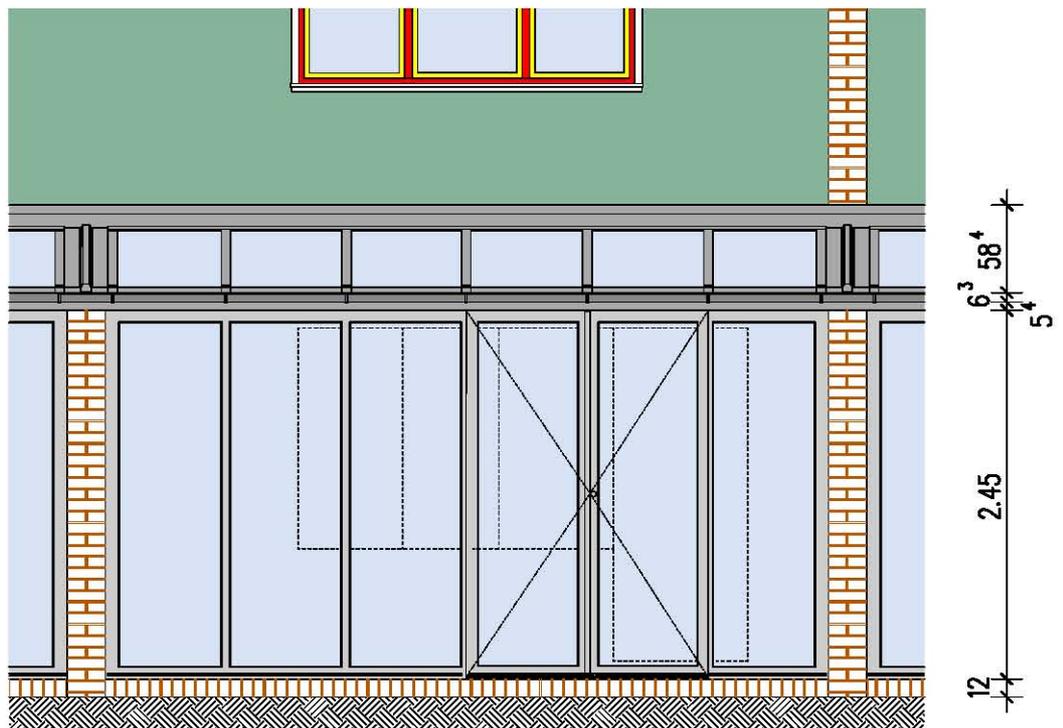
Veranda, 1920er Jahre

Bei einem Ausbau der Veranda sind verschiedene Varianten denkbar: zum einen Schließen der Veranda zum Wintergarten (Kaltraum), zum anderen Ausbau der Veranda als Wohnraumerweiterung.

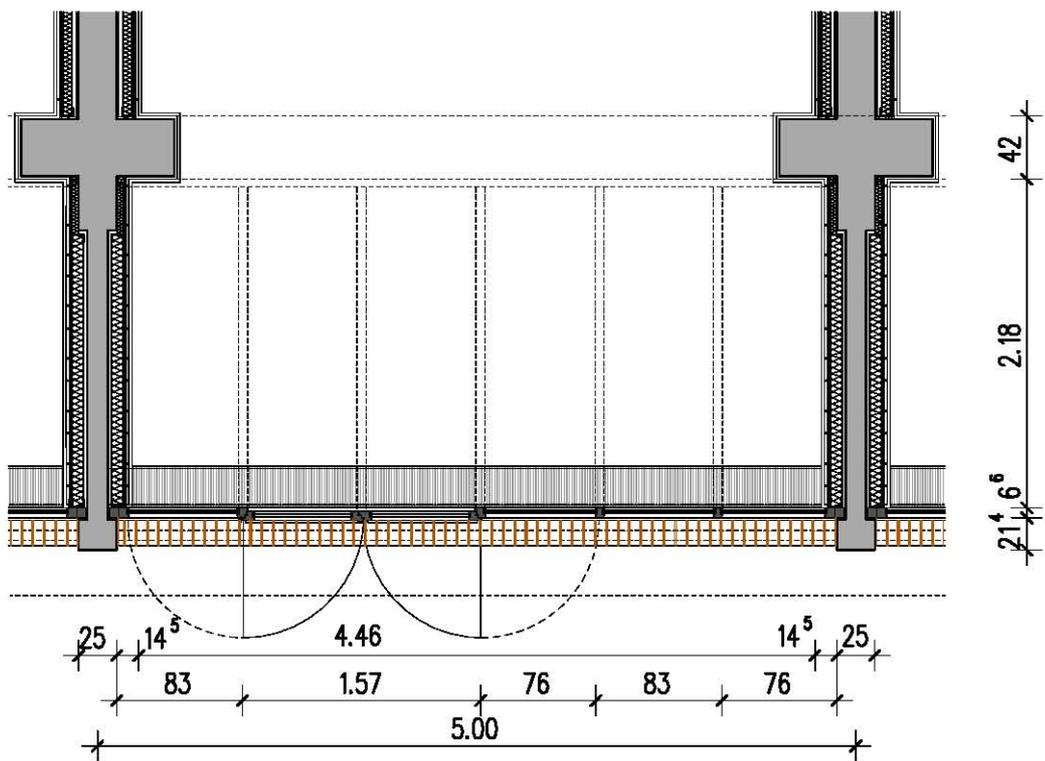
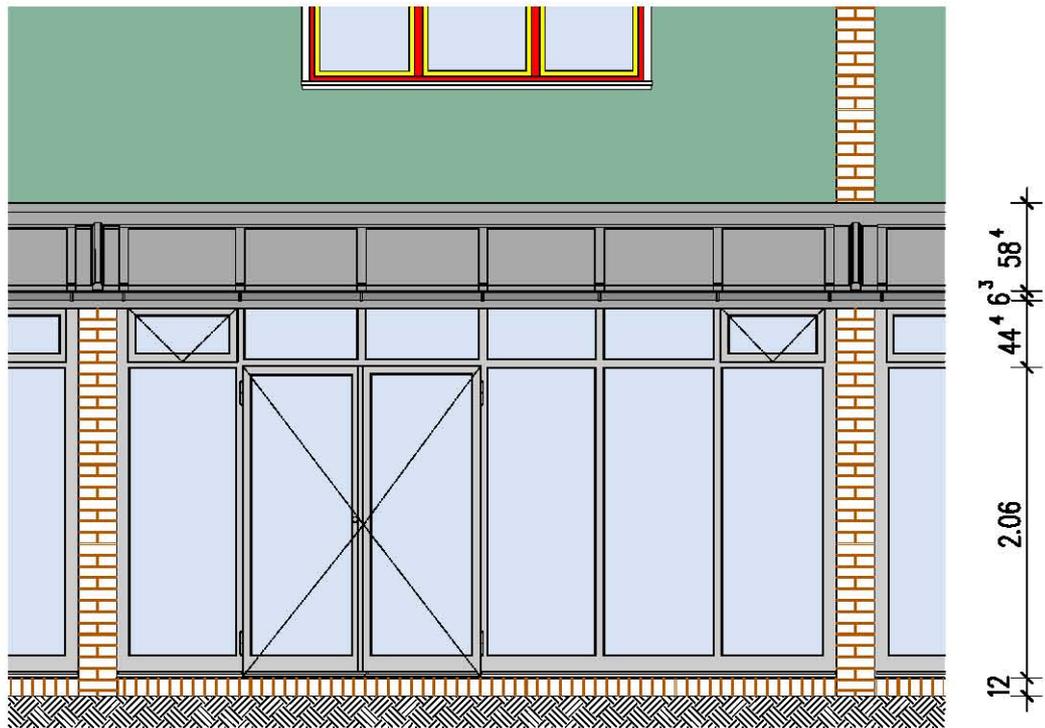
- Der Verandausbau muß auf das Erdgeschoß beschränkt bleiben. Die erlaubte Anbautiefe ist auf max. 2,50m begrenzt.
- Bei einem Ausbau zum Wintergarten (Kaltraum) ist die originale Fassade im Erdgeschoß mit Gartentür und Fenstern zu erhalten. Auch der historische Terrassenbelag (Zementstrich mit quadratischen Feldern und Klinkerbändern) ist ein zu erhaltendes Bauteil.
- Die *Dächer der Anbauten* sind als Stahlkonstruktion mit gleichgroßen Glasfeldern auszuführen. Die Verglasung (Draht- oder Klarglas, ungetönt) kann auch eine Isolierverglasung sein.
- Bei Wohnraumerweiterungen ist eine geschlossene Dacheindeckung mit Zinkblech und Teilverglasung (Lichtband, bündig zur Dachfläche) auszuführen, um den bauordnungsrechtlichen Forderungen hinsichtlich des Brandschutzes zu genügen.
- 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.
- Der Anstrich muß in Weiß, Mittelgrau oder Schwarz erfolgen. Die Scheiben können aus Isolierverglasung bestehen.
- 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)
- Die Türen können wahlweise als Dreh-, Fall- oder Schiebetür ausgebildet sein.
- Verdunkelungsanlagen müssen im Innenbereich der Verandaanbauten angebracht werden. Rollläden und Markisen sind nicht zulässig.



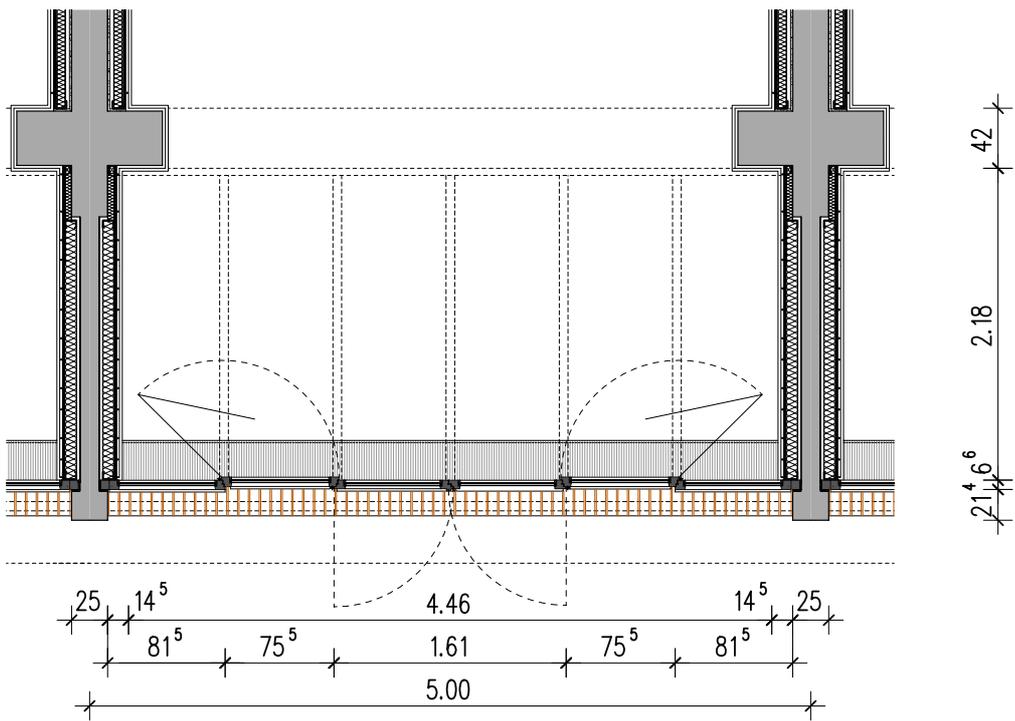
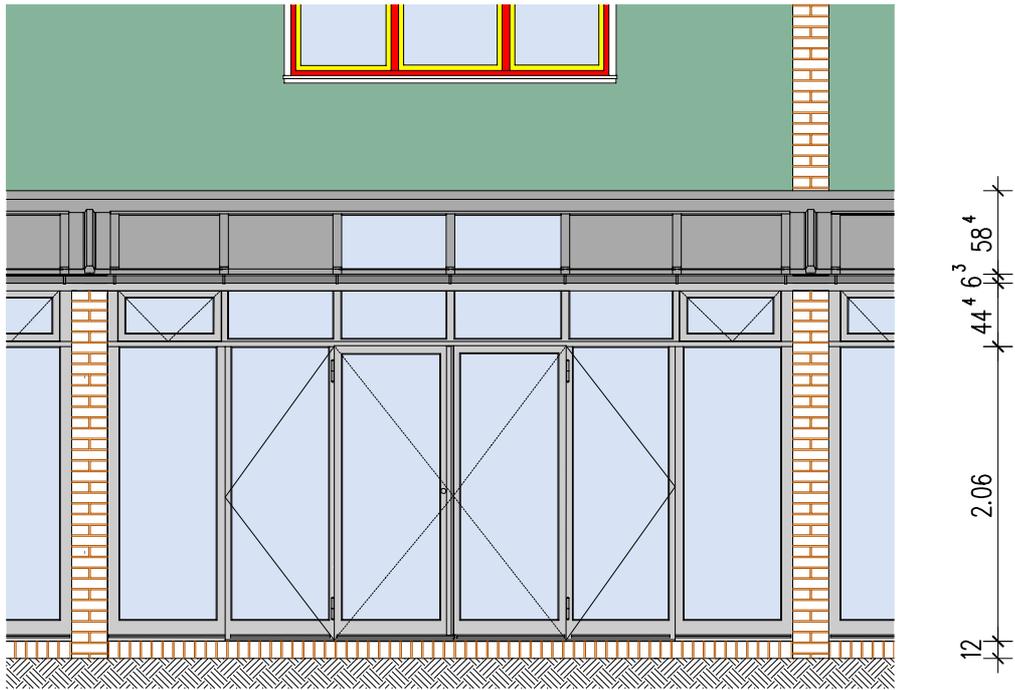
Verandausbau:
neues Glaselement mit Entwässerung



Ausbau zum Wintergarten unter Erhalt der originalen Rückfassade, M 1:50



Wohnraumerweiterung mit 2-flügeliger Tür, M 1:50



Wohnraumerweiterung mit Falttüren, M 1:50

2.7 Terrassen

Terrassen vor ausgebauten Veranden sind unter folgenden Voraussetzungen zulässig:

- Die Tiefe der Terrasse darf gemessen von der Außenwand des gartenseitigen Anbaus 2,50m nicht überschreiten. Zu den seitlichen Nachbargrenzen ist jeweils ein Pflanzstreifen von mindestens 0,50m Breite freizuhalten.
- Als Terrassenbeläge kommen Kalksteinplatten, Ziegel, Betonwerksteinplatten, Holzbohlen oder Keramikfliesen in Frage. Die Plattenbeläge dürfen jedoch keine glänzenden, polierten bzw. geschliffenen Oberflächen aufweisen. Betonverbundsteinpflaster ist nicht zulässig.
- Brüstungsmauern oder Umwehrungen um die Terrassen sowie Sichtschutzwände dürfen nicht errichtet werden.

2.8 Außenanlagen

Das städtebauliche Konzept der Siedlung bindet den Landschaftsraum, die Geländetopographie und den Baumbestand mit ein, daher der Name Waldsiedlung Zehlendorf. Öffentliche Flächen und Hausgärten prägen bis heute das Erscheinungsbild des Denkmalbereiches, sind wichtiger Bestandteil des Schutzgutes und daher zu erhalten. Schützenswert ist in besonderem Maße der wertvolle Baumbestand mit heimischen Gehölzarten, wie die gemeine Kiefer, die den unverwechselbaren Charakter der Siedlung mitträgt, aber auch Eiche, Trauerweide und Sandbirke.

Für die Wohnqualität der Siedlung spielen die Hausgärten eine bedeutende Rolle. Die Vorgärten sind gestaltbildprägend für den Straßenraum. Überwiegend als Rasenflächen angelegt bilden sie mit den von Baumreihen gesäumten Bürgersteigen eine gestalterische Einheit. Die Vorgärten sind in ihrem Erscheinungsbild einschließlich der Art ihrer Bepflanzung zu erhalten. Für notwendige Nachpflanzungen sind einheimische Pflanzenarten zu wählen.



Terrassensituation 1928, Bauteil B. Taut

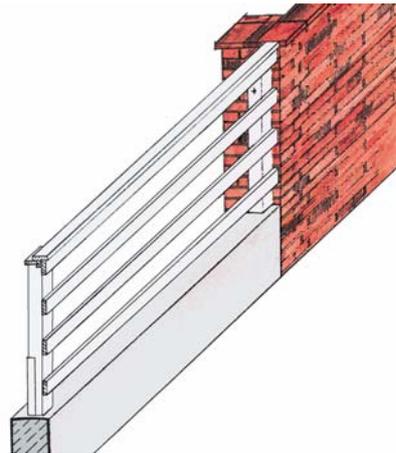


Onkel-Tom-Straße, Mietergärten, um 1930



Waldhüterpfad mit Vorgärten, um 1930

In der Waldsiedlung Zehlendorf gibt es in der Regel keine Begrenzung der Vorgärten durch Zäune oder Mauern. Überwiegend beschränkt sich die Gestaltung auf Rasenflächen, die von Randsteinen und niedrigen Ligusterhecken eingefaßt werden. Nur bei Eckgrundstücken und an Kreuzungsbereichen finden sich massive Einfriedungen, die als Ziegelmauer mit eingepaßtem Lattenzaun gestaltet sind. Die Einfriedungsmauer und Holzzäune sind zu erhalten. Notwendige Erneuerungen müssen in Material, Format bzw. Größe, Oberflächenbeschaffenheit und Farbigkeit der historischen Einfriedung entsprechen.



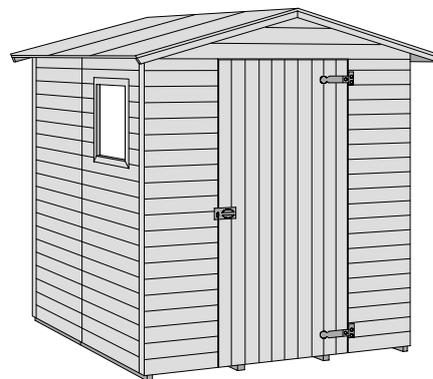
Einfriedungsmauer mit Lattenzaun

Auch die Freiflächen betreffende Eingriffe sind genehmigungspflichtig:

- Genehmigte Stellplätze für PKW genießen Bestandsschutz. Ein Ausbau der Stellplätze (z.B. zu Carports) sowie die Schaffung neuer Stellplätze auf den Privatgrundstücken ist nicht mehr genehmigungsfähig.
- Nur die Mehrfamilienhäuser sind in den 20er Jahren mit Müllhäusern ausgestattet worden. Die eng bemessene Parzellierung der Einfamilienhäuser läßt eine Versorgung mit festen Müllplätzen nicht zu, so daß die Mülltonne (ohne Einhausung) mit Standort am Wirtschaftsweg die angemessenste Lösung bietet. Die dauerhafte Plazierung von Mülltonnen im Vorgarten ist unzulässig.
- Die Aufstellung eines Geräteschuppens auf dem rückwärtigen Grundstücksteil ist möglich. Zur Wahrung des einheitlichen Erscheinungsbildes der Siedlung sind einheitliche Lösungen bzgl. Aussehen und Lage erforderlich. Der Schuppen (Holz) darf maximal 2,00m lang, 1,80m breit und 2,20m (Firsthöhe) hoch sein, ist zu beranken oder mit Buschwerk bzw. Hecken zu umpflanzen. Gerätehäuser sollen jeweils ca. 1,00m vom Zaun nahe des Müllstandortes, längsseitig und paarig mit dem Schuppen auf dem Nachbargrundstück aufgestellt sein. Zum Schutz wertvoller Bäume ist für die genaue Wahl des Standortes eine vorherige Absprache mit dem zuständigen Naturschutz- und Grünflächenamt erforderlich.



Asphaltweg mit Ziegeleinfassung



Geräteschuppen aus Holz

3 Allgemeine Hinweise zum Denkmalschutz

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

3.1 Rechtsgrundlagen

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, instandgesetzt 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.1 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.

3.2 Antrag auf 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 Farbangaben
- 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).

3.3 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.

3.4 Fördermittel

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

3.5 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.



Am Hegewinkel, 1930

4 Anhang

4.1 Literaturtipps

- Berlin und seine Bauten
hg. vom 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,
(= Die Bauwerke und Kunstdenkmäler von
Berlin, Beiheft 1), Berlin 1980
- O.R. Salvisberg – Die andere Moderne
hrsg. von der ETH Zürich,
Zürich 1985
- Gutachten Waldsiedlung Zehlendorf
(Onkel-Toms-Hütte) –
Dokumentation und Rekonstruktion des
Originalzustandes,
erarbeitet von der Architekturwerkstatt Pitz-
Brenne, Berlin 1985-1991
- Vier Berliner Siedlungen der Weimarer
Republik, hrsg. vom Bauhaus-Archiv Berlin,
Berlin 1987
- Bruno Taut - Architekt zwischen Tradition
und Moderne, hg. von Winfried Nerdinger
u.a., Stuttgart / München 2001
- Matthias Schirren (Hrsg.): Hugo Häring.
Ausst.Kat Akademie der Künste Berlin.
Berlin 2001
- Winfried Brenne:
Bruno Taut – Meister des farbigen Bauens
in Berlin, Berlin 2005

4.2 Quellen- und Abbildungsnachweis

- WINFRIED BRENNE ARCHITEKTEN
Seiten 8, 10-19, 21, Titelblatt
- Akademie der Künste Berlin,
Fotosammlung Arthur Köster
Seiten 7, 9 (mitte), 20, 23
- Stadtarchiv Magdeburg
Seite 9 (oben)
- privat
Seiten 6, 9 (unten)

